

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen)

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Landesregierung vom 06.06.2023, Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018, Drucks. 18/4593 im Rahmen der Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

Zum Verband

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören annähernd 480 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die rund 1,1 Millionen Wohnungen alleine in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Vorbemerkungen

Am 02. Februar 2023 hatte die erste Sitzung der Baukostensenkungskommission 2022 – 2027 bei dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf stattgefunden. In der Sitzung wurde die Synopse zur Änderung der Landesbauordnung 2018 unter Beteiligung der Interessenverbände beraten.

Mit Schreiben vom 21.06.2023 hat der Präsident des Landtags Nordrhein-Westfalen den Gesetzesentwurf für das Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung

2018, Drucksache 18/4593 zur Verfügung gestellt. Der Verband reicht hiermit seine Stellungnahme zum Gesetzentwurf anlässlich der Anhörung am 17. August 2023 im Landtag ein. Die Stellungnahme basiert im Wesentlichen auf den Einschätzungen der von dem Verband geleiteten Arbeitskreise Recht und Technik, an welchen Experten von mehr als 20 Mitgliedsunternehmen teilnehmen.

Allgemeines

Der Verband bleibt bei der grundsätzlichen Position, dass sich die Novellierung der BauO NRW idealerweise an der Musterbauordnung orientieren sollte. Schematischen Regelungen, welche an den Realitäten des Marktes vorbeigehen, steht der Verband ablehnend gegenüber.

Angesichts der extrem steigenden Baukosten (Betonstahl, Holz etc.) auf der einen und dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auf der anderen Seite sollten bürokratische Hürden beim Wohnungsbau verringert und Erleichterungen in der BauO NRW geschaffen werden. Bauliche Kriterien, die über die Anforderungen aus der Muster-Bauordnung hinausgehen, sollten angesichts der Dringlichkeit der Schaffung neuen Wohnraums aufgehoben werden, da sie zu einem Standortnachteil gegenüber anderen Bundesländern führen können.

Stellungnahme im Einzelnen

Der Verband nimmt Stellung, soweit geplante Neuregelungen die Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berühren. Der Verband begrüßt die Streichung beziehungsweise Abschwächung von Regelungen, die bislang zu einer Verteuerung beim Bauen geführt haben. Die Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zur Lösung der gesamtgesellschaftlichen und politischen Aufgaben, insbesondere zur Schaffung neuen Wohnraums, der effektiven Wohnungsversorgung für Geflüchtete und der Digitalisierung sowie der

Energiewende, zu leisten. Um diese Ziele effektiv zu fördern, ist generell zu hinterfragen, ob an Spezialregelungen für das Bundesland Nordrhein-Westfalen festgehalten werden muss.

Grundsätzlich korrespondieren viele der vorgeschlagenen Änderungen mit der wohnungswirtschaftlichen Situation und sind daher positiv zu bewerten. Der Verband begrüßt insbesondere Vereinfachungen, bürokratieabbauende Gesetzesänderungen und eine stärkere Anlehnung an die Musterbauordnung.

Im Folgenden nimmt der Verband zu Gesetzesänderungen im Einzelnen Stellung:

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

Keine Anmerkungen

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

1. Zu § 6 Abstandsflächen

a) Abs. 7 S. 1 Nr. 1

Bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden soll nach der Gesetzesänderung nicht mehr maßgeblich sein, ob diese eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen. Voraussetzung für die Privilegierung soll nach der Gesetzesänderung ausschließlich sein, dass die Anlagen mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.

Der Verband gibt zu bedenken, dass die Regelung einer Stärke von nicht mehr als 0,30 m als Richtschnur für den Nachbarschaftsfrieden bislang hilfreich war.

b) Abs. 8 S. 1 Nr. 3

Die Gesetzesänderung sieht eine Privilegierung von Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen fortan unabhängig davon vor, dass diese überdacht sind.

Der Verband begrüßt die Streichung dieser Voraussetzung.

c) Abs. 8 S. 1 Nr. 6

Die Gesetzesänderung sieht eine Privilegierung von Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m vor.

Die Regelung in § 6 Abs. 8 Nr. 6 erscheint in Hinblick auf die Wärmepumpen grundsätzlich praktikabel und erleichtert bauliche Maßnahmen zur Energiewende.

Der Verband legt jedoch eine Ausgestaltung analog zu § 6 Abs. 8 Nr. 1 (30 m³ Bruttorauminhalt und maximal 3 m Höhe) nahe, da die zugrundeliegenden Fälle – Wärmepumpe und Garage – vergleichbar sind.

Aus technischer Sicht gibt der Verband zu § 6 Abs. 8 Nr. 6 Folgendes zu bedenken:

Auch wenn Regelungen über den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (vom 28.08.2013/ LAI-Hinweise vom 24.03.2020), die TA-Lärm und das Gebot der Rücksichtnahme (§15 BauNVO), sowie das Bundes-Immissionsschutzgesetz (§§ 22 und 3 Abs. 1 und 2) den Standort und den Geräuschpegel regeln, sind die Beurteilungskriterien des Schallschutzes im Einzelfall selbst für Fachleute unübersichtlich. Bei der Anwendung der Regelungen sind zudem die entsprechenden Gerichtsurteile zur Auslegung zu beachten. Um den Ausbau von Wärmepumpen zu beschleunigen, bedarf es anwendungsfreundlicher Vorgaben:

Der Verband legt eine zusammenfassende Klarstellung zu den Regelungen zumindest in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) nahe.

d) Abs. 8 S. 2

Die Regelung, dass auf den nach S. 1 Nr. 1 zulässigen Gebäuden (z.B. Garagen) in den Abstandflächen Dachterrassen etc. ohne eigene Abstandflächen zulässig werden, wird zu zahlreichen neuen Möglichkeiten der Grundrissnutzung führen.

Der Verband begrüßt die geplante Gesetzesänderung.

e) Abs. 11 S. 1 Nr. 4

§ 11 S. 1 Nr. 4 privilegiert die Neuerrichtung und den Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen bestehen. Die Neuerrichtung und der Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses soll in dem Fall innerhalb der

Abmessungen bestehender Dachräume oder des Dachgeschosses zulässig sein. Entsprechende bauliche Maßnahmen können demnach durchgeführt werden, ohne dass die Abstandsflächenfrage erneut untersucht werden muss.

Der Verband begrüßt die geplante Gesetzesänderung, mit welcher die Erneuerung von Dachkonstruktionen erheblich erleichtert wird.

2. Zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

§ 8 Abs. 1 der Gesetzesänderung ordnet an, dass nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen grundsätzlich als Gartenflächen zu belassen bzw. zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Schotterungen sowie Kunstrasen stellen keine zulässige Verwendung dar.

Das Grundstücksbegrünungsgebot in Ergänzung zu vorhandenen Satzungen und Geboten aus Bebauungsplänen und dem städtebaulichen Pflanzgebot aus dem BauGB ist durch die Nachrangregelung („soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden“) aus heutiger wohnungswirtschaftlicher Sicht unbedenklich.

3. Zu § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse

§ 13 ergänzt den Schutz baulicher Anlagen gegen schädliche Einflüsse. Als solche Einflüsse sollen nunmehr auch Schnee und Eis aufgezählt werden.

Der Verband begrüßt die Regelung als grundsätzlich sinnvolle Klarstellung zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis.

Der obligatorische Schutz gegen Schnee und Eis sollte jedoch auf bauliche Anlagen mit „geneigten“ Dächern beschränkt werden, da von Flachdächern kaum eine Gefahr für Schneelawinen ausgeht.

Die Schutzanforderungen werden zudem regional unterschiedlich sein (vgl. beispielsweise die Schneelastzonen-Karte). Der Verband regt an, die geplante Regelung statt in der BauO NRW in der Dachdeckerrichtlinie aufzunehmen.

4. Zu § 32 Dächer

§ 32 der Gesetzesänderung sieht planerische Erleichterungen in Bezug auf Dachflächen vor. Der Verband begrüßt die Gesetzesänderungen und die damit verbundenen optimierten Nutzungsmöglichkeiten der Dachflächen.

5. Zu § 39 Aufzüge

§ 39 Abs. 2 der Gesetzesänderung sieht eine Privilegierung des nachträglichen Ausbaus und der Nutzungsänderung des obersten Geschosses sowie der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse vor. In den vorgenannten Fällen soll eine Aufzugesanbindung nicht zwingend erforderlich sein.

Der Verband begrüßt die geplante Gesetzesänderung, welche zu Kosteneinsparungen führt. Der Verzicht auf die nachträgliche Aufzugesanbindung des Dachgeschosses bei späterem Ausbau bzw. der Aufstockung macht einige zusätzliche Dachausbauten wirtschaftlich möglich.

6. Zu § 42a Solaranlagen

Die Einführung einer Solardachpflicht stellt eine der wesentlichsten Änderungen der Bauordnung dar. Die mittels § 42a Abs. 2 eingeführte Nachrüstpflicht führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Kosten bei Dachsanierungen, da neben zusätzlichen Investitionen, deren Refinanzierung aktuell nicht geklärt ist, umfangreiche Erkundungsmaßnahmen zur Tragfähigkeit des Daches, zu möglichen Kabelwegen und Anschlusssituationen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen werden müssen.

Der Bundesverband GdW hat zur Solardachpflicht bereits folgende Position kundgetan: „Eine Solardachpflicht ergibt keinen Sinn, wenn PV-Anlagen oder ihre Bestandteile nicht verfügbar sind. Eine Pflicht sollte sich zuerst, sofern Material, Planungs- und Installationskapazitäten vorhanden sind, auf Gewerbeimmobilien beschränken, später auf den Neubau von Wohnimmobilien und zuletzt auf den Bestand von Wohnimmobilien.“

- Aktuell beträgt die geplante Frist zwischen den einzelnen Stufen gerade einmal ein Jahr, so dass keinerlei Möglichkeit einer Evaluierung besteht. Die Fristen sollten zumindest großzügiger bemessen sein, damit der Ausbau der Solaranlagen in der Wohnungswirtschaft technisch und wirtschaftlich umsetzbarer wird.
- Generell gibt der Verband zu bedenken, dass es weder eine angemessene rechtliche und wirtschaftliche Lösung zur Rückvergütung von eingespeistem Strom in das allgemeine Versorgungsnetz noch eine einfach praktikable Lösung für Mieterstrom gibt. Hier ist eine übergeordnete Gesetzgebung erforderlich, damit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften den bisherigen Stromerzeugern (RWE, Westnetz etc.) im Rahmen des eigens generierten Solarstroms unternehmerisch gleichgestellt werden.

- Generell stellt sich die Frage, wie die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage bei der Projektinitiierung abgeschätzt und kalkuliert werden soll, da verschiedene Einflussfaktoren wie z.B. Verschattung durch Baumbestand oder schlechte Ausrichtung der Dachflächen die Wirtschaftlichkeit maßgeblich beeinflussen. Sollten Bäume im Zuge der Herstellung einer PV-Anlage gefällt werden, sind Fallanträge bei den zuständigen Ämtern einzureichen. Die Abstimmung mit den Behörden und die Bearbeitungszeit variiert sehr stark und kann nicht abgeschätzt werden. Sollte eine Fällgenehmigung erteilt werden, sind für die Fällung der Bäume die geltenden Vogelschutzzeiten zu beachten, was eine zusätzliche Verzögerung von bis zu 6 Monaten bedeuten kann.

- Zudem sind folgende technischen Punkte zu beachten:

Bei Satteldächern in Nord-Süd-Ausrichtung wird die Solaranlage unter Berücksichtigung von Randzonen, Wartungsbereichen, Lüftungsauslässen und Fenstern sowie der Solaranlagenelementgrößen gegebenenfalls nur mit verhältnismäßig kleiner Fläche ausführbar sein. Für diesen Sonderfall sollte geregelt werden, dass eine geringere Fläche zur Erfüllung des § 42a ausreichend ist.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung, z.B. durch örtliche Satzungen oder Bebauungspläne steht zudem teils in Konkurrenz zur Solaranlage, auch wenn diese gemäß Absatz 3, Nummer 1, Buchstabe a bei Widerspruch entfällt. Teilweise ergibt sich die Verpflichtung zur Errichtung von Retentionsdächern (begrünte Dächer mit Regenwasserspeicher) jedoch auch indirekt, da Einleitungsmengen von Regenwasser in die Kanalisation gedeckelt sind. Eine Kombination ist dann gegebenenfalls nur in Teilen sinnvoll bzw. möglich. Für solche Fälle sollten Kompensationsmöglichkeiten zur Erfüllung der Verpflichtung aufgezeigt werden.

Durch die Solardachpflicht könnten außerdem Folge-Modernisierungsmaßnahmen notwendig werden. Beispielsweise kann die Herstellung eines Hausanschlussraumes zur Unterbringung des Hausanschlusskastens, des Wechselrichters und der Zählerplätze erforderlich werden. Dies kann bedeuten, dass ein Mieterkeller in Teilen oder ganz dafür umgenutzt werden muss. Dies kann wiederum mietrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, da an einen solchen Raum erhöhte Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz zu stellen sein werden. Gleiche Problematik kann sich stellen, wenn erstmalig ein Raum für die Unterbringung von Batteriespeichern hergestellt werden muss.

a) Abs. 3 „... bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut ...“

Der Begriff „Erneuerung der Dachhaut“ ist nicht eindeutig definiert. Reicht beispielsweise die Erneuerung von Dachziegeln aus? Das Erneuern der Dachhaut wird zudem in der Regel nicht genehmigungspflichtig sein und in der BauO NRW damit praktisch keine Anwendung finden.

Technisch wird die Errichtung von PV-Anlagen oftmals nicht möglich sein, da die zusätzlichen Lasten der PV-Anlage vom Tragwerk des vorhandenen Daches nicht aufgenommen werden können (Statik-Problem).

- Der Verband schlägt folgende alternative Formulierung vor, welche zu einer Genehmigungspflichtigkeit führen dürfte:

„... bei Änderung/vollständiger Erneuerung des Dachstuhls / der Dachkonstruktion...“

7. Zu § 47 Wohnungen

Die Gesetzesänderung sieht vor, dass § 47 Abs. 2, wonach eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig ist, gestrichen wird.

Der Verband stimmt der geplanten Gesetzesänderung uneingeschränkt zu. Die Aufgabe der Anforderung der reinen Nordlage für Wohn- und Schlafräume sollte auch in den Wohnraumförderbedingungen WFB 2023 mit aufgenommen werden.

8. Zu § 63 Genehmigungsfreistellung

Der Verband gibt zu bedenken, dass die Genehmigungsfreistellung für viele Bauherren auch ein Unsicherheitsfaktor bei der Förderung oder Finanzierung einer Maßnahme sein kann, welcher mit einer Genehmigung ausgeschlossen wäre.

9. Zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Dem Verband sind zwar keine negativen Erfahrungen mit Rückbauverfügungen zu genehmigungsfreien Vorhaben bzw. vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bekannt. Allerdings besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass auch mit der geplanten Änderung in § 63 Abs. 1 Nr. 1 (Streichung der Einschränkung auf Gebäudeklassen 1-3) zur Risikominimierung immer eine Bauantragstellung für den Neubau von Wohngebäuden von Seiten der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erfolgen wird, da es gerade bei den Voraussetzungen nach § 62 Abs. 2 Nr. 2 sehr häufig Interpretationsspielraum gibt oder einander entgegenstehende Regelungen in Abstimmung mit der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde abgewogen werden müssen.

Auch durch die geplante Änderung des § 64 Abs. 1 Nr. 1 lit b) wird der Prüfungsumfang seitens der Baugenehmigungsbehörde deutlich reduziert. Dies führt einerseits zu einer Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, bedingt aber auf der anderen Seite eine entsprechende Eigenüberwachung auf Planer-/Bauherrenseite.

10. Zu § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

Die bisherige Formulierung („angrenzende Grundstücke“) ist aus Sicht des Verbandes eindeutig und darum nicht änderungsbedürftig. Die geplante Umformulierung („benachbarte Grundstücke“) in Abs. 1 S. 1 ist hingegen sehr weit gefasst, sodass unklar bleibt, welche Grundstücke abschließend als benachbart gelten (andere Straßenseite, diagonal auf der anderen Straßenseite, 2 Häuser weiter?).

Der Verband empfiehlt, von der geplanten Umformulierung abzusehen.

Ferner würde die Verlängerung der Frist von 14 Tagen auf einen Monat in Abs. 1 S. 3 zu einer Verzögerung des Genehmigungsprozesses führen.

Düsseldorf, den 07.08.2023

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-0

info@vdw-rw.de