



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

6. Sitzung (öffentlich)

10. November 2017

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 12:45 Uhr

Vorsitz: Stefan Kämmerling (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)

3

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 17/493

in Verbindung mit:

**Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen
Landesbauordnung**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/512

– Anhörung von Sachverständigen –

**Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW)**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 17/493

in Verbindung mit:

Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/512

– Anhörung von Sachverständigen –

Vorsitzender Stefan Kämmerling begrüßt die Anwesenden und gibt organisatorische Hinweise.

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Herr Vorsitzender, Sie hatten gestern freundlicherweise noch den Schriftverkehr weitergeleitet eines Verbandes, der zur heutigen Anhörung nicht als Sachverständiger geladen worden ist. Deshalb möchte ich gerne vorab transparent machen, dass es bei diesem Verfahren im Vorfeld so gewesen ist, dass die Zahl der Sachverständigen mit Mehrheit festgesetzt worden ist. Insofern freue ich mich natürlich, dass es einige Verbände geschafft haben, Lösungen zu finden und gemeinsame Stellungnahmen abzugeben. Ich wollte Sie aber darauf hinweisen, dass es sich um eine Mehrheitsentscheidung gehandelt hat und zumindest SPD und Grüne durchaus anderer Auffassung gewesen sind. Die Größe des Plenarsaals hätte ja auch mehr Sachverständige zugelassen.

Fabian Schrumpf (CDU): Wir führen die heutige Anhörung ausschließlich zum Moratorium durch, sodass sich die Debatte aus unserer Sicht primär um die unmittelbaren Auswirkungen der Verschiebung drehen sollte. Deswegen haben wir es auch als sinnvoll erachtet, die Anzahl der anzuhörenden Sachverständigen zu beschränken. Sobald der Entwurf der zu überarbeitenden Landesbauordnung vorliegt, werden wir mit Sicherheit in voller Ausführlichkeit und in weitaus größerer Runde als heute inhaltlich und fachlich diskutieren.

Mir ist natürlich auch bewusst – das geben die Stellungnahmen ja auch wieder –, dass es sicherlich an der einen oder anderen Stelle auch heute in der Anhörung nicht möglich sein wird, sich nur auf die Auswirkungen des Moratoriums zu beschränken, sondern auch schon die inhaltliche Debatte beginnt. Daher möchte ich mit folgender Frage beginnen, die sich insbesondere an Herrn Dedy richtet: Wo sehen Sie in Be-

zug auf die jetzige Bauordnungsnovelle weiteren Regelungsbedarf, bzw. inwieweit sehen Sie eine Begründung und Rechtfertigung für eine Überarbeitung der Novelle? Was schätzen Sie, welcher Zeitaufwand wäre dafür notwendig, falls Sie Regelungsbedarf sehen, um das auch umzusetzen?

Sven Wolf (SPD): Zunächst einmal möchte ich mich für die SPD-Fraktion ganz herzlich bei den Sachverständigen bedanken, die heute hier erschienen sind, dass Sie uns an Ihrem Fachwissen ein bisschen teilhaben lassen. Das hilft in der parlamentarischen Beratung immer. Auch ich will keinen Hehl daraus machen, dass ich mir gewünscht hätte, heute noch ein bisschen mehr Fachwissen zu erleben.

Herr Kollege Schrumpf hat darauf hingewiesen, dass es heute zunächst einmal nur um die Frage der Aussetzung der Landesbauordnung geht. Die Landesbauordnung regelt aber – so habe ich das verstanden – sehr umfangreich sehr viele Themen, die für das Bauen in Nordrhein-Westfalen wichtig sind. Daher kann man die Frage des reinen Aussetzens und auch die fachlichen Fragen nicht voneinander trennen. Ich finde, beides gehört zusammen. Ich habe der Fragestellung des Kollegen nicht entnommen, dass es hier eine grundsätzlich anderweitige Diskussion geben soll.

Wenn allerdings die Landesbauordnung überarbeitet wird – Sie waren alle an dem Prozess der letzten Reform der Landesbauordnung beteiligt –, wäre ein Inkrafttreten einer neuen, reformierten Landesbauordnung zum 1. Januar 2019 ambitioniert. Daher würde mich zunächst einmal die Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände interessieren: Halten Sie es für realistisch, das in dieser Form durchzuführen? Die gleiche Frage würde ich an Frau Gottschalk vom Mieterbund, an Herrn Ohm vom Sozialverband sowie an Herrn Ladenberger stellen. Ist es realistisch, Punkte, die fachlich zu verändern wären, zum 1. Januar 2019 in Kraft treten zu lassen?

An Frau Gottschalk vom Mieterbund habe ich noch Fragen im Zusammenhang mit der Barrierefreiheit. Das ist in der Landesbauordnung aus meiner Sicht ein zentraler Punkt; dort werden neue Standards definiert. Man legt Wert darauf, dass sich die Menschen mit Handicap auch in ihren eigenen vier Wänden zurechtfinden. Sie haben mit vielen Mieterinnen und Mietern Kontakt. Können Sie uns einen Einblick geben, wie hoch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist? Können Sie vielleicht auch eine Bewertung dazu abgeben, ob Sie es für sinnvoll halten, dass der Ausbau der Barrierefreiheit zu einem Schwerpunkt in dieser Landesbauordnung gemacht worden ist?

Um die R-Quote gab es immer wieder eine Diskussion. Wie bewerten Sie, dass in der Bauordnung, die jetzt nicht in Kraft treten soll, eine Evaluation vorgesehen wurde, dass man das Ganze also noch einmal nach einem gewissen Zeitraum überprüft und dann in eine fachliche Diskussion einsteigt?

An Herrn Ohm vom Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen habe ich eine ähnliche Frage. Von Ihnen hätte ich gerne einen Hinweis zur Frage des Bedarfs, wie Sie den Bedarf in Nordrhein-Westfalen für Menschen mit Handicap sehen.

Deutschland hat die UN-Behindertenrechtskonvention ratifiziert. Ich hätte gerne Ihre Einschätzung dazu, inwieweit das Auswirkungen auf praktische landespolitische Ar-

beit haben muss, denn durch eine Definition in der Landesbauordnung könnte man dieser grundsätzlichen internationalen Intention der Gleichberechtigung, der Gleichbehandlung von Menschen mit Handicap näherkommen.

Ich höre immer wieder das Argument der Kostensteigerung, wenn wir über Barrierefreiheit sprechen. Können Sie uns aus Ihrer Sicht einen Hinweis geben, ob es zutrifft, dass barrierefreies Wohnen die Kosten immer steigert?

An Herrn Ladenberger habe ich ähnliche Fragen zum Komplex der Barrierefreiheit. Vielleicht können Sie uns aus Sicht Ihres Verbandes noch einen Hinweis zum Bedarf und dazu geben, ob wir die Überwindung des Mangels an barrierefreien Wohnungen auch ohne eine solche gesetzliche Vorgabe in Nordrhein-Westfalen hinbekommen können oder nicht.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: In der Reihenfolge wäre jetzt eigentlich Herr Paul dran. Es hat aber zwischen Herrn Schrumpf und mir ein Missverständnis gegeben, was die Abwicklung betrifft. Deshalb schaue ich Sie noch einmal an: Wollen Sie noch einmal sprechen? Dann würde ich Sie gerne außer der Reihe drannehmen. Wir hatten eine unterschiedliche Auffassung darüber, in welcher Reihenfolge die Sachverständigen angesprochen werden können. Wenn das die Sache jetzt heilen kann, Herr Schrumpf, würde ich vorschlagen, dass Sie jetzt noch einmal das Wort bekommen, wenn Sie möchten.

Fabian Schrumpf (CDU): Wir sind in der Tat davon ausgegangen, dass wir in der Reihenfolge der Sachverständigen mit den Fragen beginnen, aber es vereinfacht ja das Verfahren, die Fragen parallel zu stellen. In diesem Fall würde ich aber gerne noch einmal nachlegen.

Ich möchte an meine Eingangsfrage anknüpfen, wo insbesondere der Novellierungsbedarf gesehen wird, was die Reduzierung von Baukosten angeht. Diese Frage richtet sich natürlich auch an die weiteren Beteiligten.

An Herrn Amaya möchte ich die Frage richten, inwieweit die Novelle mit Stand 2016, also so, wie sie jetzt ist, zu Baukostensteigerungen führt und wo diesbezüglich Änderungsbedarf gesehen wird. Diese Frage möchte ich auch an Herrn Siewert richten.

Weil die R-Quote gerade schon angesprochen worden ist, habe ich eine Frage an Herrn Ohm vom VdK: Inwiefern können Sie den Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen inzwischen beziffern? Kann man diesen Bedarf überhaupt nachweisen?

Stephen Paul (FDP): Ich kann mich an Herrn Schrumpf anschließen und seine Fragestellung erweitern. Zunächst einmal herzlichen Dank auch im Namen anderer Kollegen für Ihre Bereitschaft, uns überhaupt mit Ihrem Sachverstand und Ihrer Expertise zur Verfügung zu stehen. Wir sind davon überzeugt, dass hier genug Sachverstand versammelt ist, um die Frage zu klären, ob und wie sinnvoll ein Aussetzen des Inkrafttretens der von der alten Landesregierung, der alten Landtagsmehrheit vorgesehenen Landesbauordnung ist. Deswegen sind wir mit uns auch völlig im Reinen, dass es richtig ist, in dieser Runde zusammenzukommen. Fabian Schrumpf hat

schon darauf hingewiesen, dass wir die Runde mit noch viel mehr Sachverständigen zur Ausgestaltung der neuen Landesbauordnung in viel größerem Kreise machen werden.

Wir wollen das Inkrafttreten der rot-grünen Landesbauordnung verschieben, weil auch in alten Anhörungen der Eindruck entstanden ist, dass die Landesbauordnung das Bauen verkompliziert und teurer macht, also genau dem zuwiderläuft, was wir vorhaben, nämlich das Bauen leichter zu machen. Das gilt sowohl für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch für den privaten Wohnungsbau. Deswegen stelle ich meine Frage an den Vertreter der Architektenkammer, der Ingenieurkammer, des Bauindustrieverbandes, an Haus & Grund, den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und an den BFW, also an alle, die mit der Baupraxis zu tun haben. Bringen Sie bitte noch einmal auf den Punkt, wie aus Ihrer Sicht das Bauen durch die rot-grüne Landesbauordnung, die wir um ein Jahr aussetzen wollen, verkompliziert und verteuert wird und welche Hinweise Sie uns geben können, wie wir in den nächsten Monaten eine effizientere Landesbauordnung im Sinne einer Erleichterung und der Vergünstigung des Bauens in Nordrhein-Westfalen vorbereiten können. Wir möchten Sie bitten, das ergänzend zu dem, was schon in den Stellungnahmen steht, für die wir herzlich danken, auf den Punkt zu bringen.

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich bin ganz überrascht, dass wir im Plenarsaal sind, wo wir uns doch auf eine kleine Runde verständigt hatten. Nun sind wir also hier in der guten Stube. Ich begrüße Sie herzlich und danke für Ihre Expertise und Ihre Stellungnahmen.

Meine erste Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände. Sie haben in Ihrer Stellungnahme die Folgen des Moratoriums für die Kommunen und für die Verwaltungen erwähnt. Was bedeutet die einjährige Verschiebung des Inkrafttretens an personellem und finanziellem Mehraufwand? Was bedeutet das auch für die dann nicht stattfindende Genehmigungsbeschleunigung etc.? Was kommt in Bezug auf Personal auf die kommunalen Verwaltungen zu?

Ich habe eine Frage an Frau Clauß vom Landesbeirat Holz. Sie üben in Ihrer Stellungnahme auch Kritik am Moratorium. Wie schätzen Sie die Folgen für die Unternehmen innerhalb der Holzwirtschaft ein, die uns im Prozess auf dem Weg zur Landesbauordnung signalisiert haben, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht, weil Nordrhein-Westfalen von allen Bundesländern in seiner Bauordnung beim Bauen mit Holz am rückschrittlichsten ist? Wie schätzen Sie die genauen Auswirkungen auf die Branche ein – nicht nur in Bezug auf Ihren Fachverband, sondern auf die gesamte Branche? Was hat dieses Moratorium für wirtschaftliche Folgen?

Ich habe eine Frage an den Sozialverband VdK. Sie haben in Ihrer Stellungnahme eine Zahl genannt, die Sie für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer in Nordrhein-Westfalen ansetzen, und dabei erwähnt, dass Sie insbesondere in großen Städten und Ballungsräumen eine Problematik bei der Findung geeigneten Wohnraums sehen. Können Sie das noch etwas genauer skizzieren, die unterschiedliche Verteilung im Land? Das Problem auf dem Weg zur Landesbauordnung war ja auch, dass wir aus den Städten und Landkreisen kein ausreichendes Zahlenmaterial haben. Ich ha-

be Ihre Stellungnahme so wahrgenommen, dass Sie doch durchaus eine gewisse Streuung und einen Indikator dafür sehen, wo der Wohnraum fehlt und wo er nicht fehlt.

Abschließend für die erste Runde habe ich noch eine Frage an Herrn Ladenberger vom Zentrum für selbstbestimmtes Leben. In der Debatte um rollstuhlgerechtes Wohnen und die R-Quote ging es auch um die möglichen Kostensteigerungen. Ich habe Sie so verstanden, dass Sie es so einschätzen, dass die Kostensteigerung, die teilweise zwischen zehn und 25 % angegeben wird bei rollstuhlgerechtem Bauen und dann auch Wohnen, deutlich geringer ist. Vielleicht können Sie ausführen, auf welcher Grundlage Sie zu dieser Einschätzung kommen.

Roger Beckamp (AfD): Auch von mir vielen Dank für die Stellungnahmen. Ich habe eine Frage an Herrn Graaff und Frau Dr. Garrelmann mit Blick auf Ihre grundsätzlich ablehnende Haltung zum Moratorium, aber auch auf stellenweise Punkte, die vielleicht schon früher kommen könnten. Sie sagen auch, dass Sie ein differenziertes Inkrafttreten ebenfalls nicht befürworten würden. Warum ist das so vielleicht auch gerade mit Blick auf Dinge wie Stellplätze oder auch Holzbau? Das wunderte uns etwas, weil manche Punkte ja vielleicht durchaus jetzt schon sinnvoll sind, andere aber durchaus überdacht werden müssen.

Meine Frage an Frau Clauß zum Holzbau schließt an Herrn Klocke an. Gibt es denn schon so viele konkrete Vorhaben? Was ist der Schaden, wenn es jetzt noch ein Jahr länger dauert? Wie viele Gebäude mit vier oder fünf Geschossen sind vorgesehen? Lässt sich das irgendwie greifen, was diese Verzögerung mit sich bringt? Mutmaßlich geht es ja nur um eine Verzögerung.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Damit gebe ich jetzt das Wort an die Sachverständigen und gehe dabei in der Reihenfolge des Ihnen vorliegenden Tableaus vor.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Herr Schrumpf, Sie fragten nach dem Zeitaufwand hinsichtlich der Umsetzung der Novelle der Bauordnung. Diese Frage hatten Sie an Herrn Dedy gerichtet. Ging sie ganz allgemein auch an die kommunalen Spitzenverbände? Das habe ich akustisch nicht verstanden.

Fabian Schrumpf (CDU): Genau. Sie war an die kommunalen Spitzenverbände gerichtet. Deshalb wäre ich Ihnen für Ihre Antwort sehr dankbar.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Dann würden wir das mit übernehmen, denn Frau Dr. Garrelmann und ich haben intern die Vertretung des Städtetages übernommen.

Die Frage nach dem Zeitaufwand für die Umsetzung haben verschiedene Landtagsabgeordnete gestellt; daher kann ich diesen Punkt auch gemeinsam beantworten. Wir haben schon in unserer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, dass wir den

Gesetzentwurf für ein Moratorium zur Bauordnung bedauern. Die Gründe dafür liegen sowohl im Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens als auch in der eigentlichen Bautätigkeit, weil es vonseiten der Bauherren mitunter zu einer Umstellung der Bauausführungspläne kommen muss, wenn die Bauordnung 2016 nicht greift.

Für die Behördenseite ist es deshalb mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden, weil die Kommunen, die Bauaufsichtsbehörden, mit dem Beschluss der Bauordnung angefangen haben, die Verwaltungsabläufe auf die neue Bauordnung auszurichten. Die Bauordnung 2016 sieht die Abschaffung des Freistellungsverfahrens vor. Wir haben schon eine ganze Zahl von Bauaufsichtsämtern, die heute schon das digitale Baugenehmigungsverfahren durchführen. Das heißt dann eben auch, dass entsprechende Softwaremodule umgeschrieben werden müssen, um die Anpassung, mit der man bereits begonnen hat, wieder zurückzunehmen. Der Aufwand ist also groß.

Daneben ist es natürlich auch nötig, das Personal zu schulen. Damit ist begonnen worden. Das ist natürlich infolge des Moratoriums gestoppt worden. Es besteht insgesamt eine große Verunsicherung.

Sie ist mit Blick auf den vorliegenden Gesetzentwurf auch noch nicht aufgelöst, nämlich mit Blick auf die zeitlichen Vorgaben hinsichtlich des Freistellungsverfahrens. Es gibt eine Ankündigung der Landesregierung, dass die novellierte Bauordnung – ich nenne sie der Einfachheit halber Bauordnung 2019 – zum 1. Januar 2019 in Kraft treten soll. Das Gesetzgebungsverfahren zur Änderung ist natürlich sehr ambitioniert, denn die inhaltlichen Regelungen harren noch eines Gesetzentwurfes, der, soweit wir das wissen, zu Beginn des nächsten Jahres vorgelegt werden soll. Dann ist es durchaus sportlich, ein Gesetzgebungsverfahren so zügig und so schnell durchzuführen, dass im Anschluss an die Verabschiedung des Gesetzes ausreichend Zeit für die Bauaufsichtsbehörden, natürlich aber auch für die Architekten und die Bauherren bleibt, sich auf die materiellen Änderungen einzustellen.

Meine Antwort ist relativ abstrakt. Sie kann auch deshalb nur relativ abstrakt sein, weil wir nicht wissen, welche konkreten Änderungen in der Bauordnung 2016 vorgenommen werden sollen. Sind diese Änderungen geringfügig, mag diese Zeit – je nachdem, wann die Verabschiedung des Gesetzes erfolgt – auskömmlich sein. Sind die Änderungen sehr umfangreich, wird es knapp. Auch da gibt es schon erste Hinweise dahingehend, dass das Gesetz vor der Sommerpause 2018 verabschiedet werden soll. Das wäre aus unserer Sicht auch dringend notwendig, diese Frist vor der Sommerpause zu halten. Wir würden uns wünschen, wir hätten mit unseren Bauaufsichtsbehörden mehr Zeit, denn ich hatte ja bereits eingangs gesagt: Neben der Personalschulung müssen Verwaltungsabläufe, aber auch digitale Verfahren umgestellt werden. Ein halbes Jahr dafür zu haben, ist wirklich eine Herausforderung für die Bauaufsichtsbehörden.

Sollte sich das Gesetzgebungsverfahren verzögern und das Gesetz nicht vor der Sommerpause verabschiedet werden können, wäre unser Petitum – das sage ich schon einmal an dieser Stelle –, das Inkrafttreten nicht zum 1. Januar 2019 zu veranlassen. Neben allen Änderungen, die auch von unserer Seite begrüßt werden – darum geht es nicht –, ist es aber wichtig, dass wir rechtssichere Genehmigungen ertei-

len und ein gesichertes Verwaltungsverfahren durchführen können. Daran haben alle Beteiligten ein Interesse. Insofern ist es wichtig, das Inkrafttreten der Bauordnung 2019 an die Änderungen und an den Gesetzgebungsprozess anzupassen. Das kann unter Umständen auch bedeuten, dass man das Moratorium noch einmal verlängern müsste. Da gehen Unsicherheit, Genauigkeit und Sorgfalt vor Schnelligkeit; das ist ganz wichtig.

Ich werfe noch einen Blick auf das Freistellungsverfahren. Seit dem Überprüfungsprozess, der jetzt auch schon zehn Jahre zurückliegt, haben sich die kommunalen Spitzenverbände für die Abschaffung ausgesprochen. Sollte es im Rahmen des Änderungsverfahrens dazu kommen, dass es dabei bleibt, was wir begrüßen würden, wäre es aber wichtig, frühzeitig das Signal zu geben, damit Bauherren und letztlich natürlich auch die Bauaufsichtsbehörden den Bauherren das Signal geben können, ab wann sie ihre Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren durchführen. Sollte es dazu kommen, dass das Freistellungsverfahren abgeschafft wird, ist es aber dringend notwendig, im Änderungsgesetz eine Übergangsregelung zu schaffen, mit der sichergestellt wird, dass die Verfahren weitergeführt werden können. – Das wären meine Anmerkungen zu dem Bereich Zeitaufwand für die Umsetzung.

Sie fragten auch danach, welcher Novellierungsbedarf mit Blick auf die Baukosten gesehen wird und inwieweit es eine Beschleunigung bei den Genehmigungsverfahren geben kann. Ich fasse diese beiden Themen deshalb zusammen, weil jedenfalls aus Sicht der Bauaufsichtsbehörden Verfahrensbeschleunigungen auch zur Baukostensenkung führen. Wir begrüßen die Ankündigung im Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung, die Digitalisierung weiter auszubauen und weiter voranzubringen. Ich habe eingangs ja schon gesagt, dass wir schon eine wirklich beachtliche Zahl von Behörden haben, die auf das digitale Verfahren umgestiegen sind. Wir brauchen aber einheitliche Schnittstellen und insbesondere die Einführung eines einheitlichen digitalen Verfahrens, das über das Verfahren XBau auf Landesebene eingeführt wird. Insofern sind wir ein Stück weit auf die Unterstützung des Landes angewiesen, das digitale Bauverfahren einzuführen. Darin sehen wir in der Tat eine gute Möglichkeit, Verfahren zu beschleunigen und damit natürlich auch Kosten zu senken.

Im Gegensatz dazu sind wir der Auffassung, dass die im Koalitionsvertrag allerdings unbestimmt angekündigte Genehmigungsfiktion weder zu Kosteneinsparungen noch zu Beschleunigungen führt. Im Koalitionsvertrag ist nicht näher ausgeführt, für welche Verfahren eine solche Genehmigungsfiktion eingeführt werden könnte. Wir sind aber der Auffassung, dass sie für das Baugenehmigungsverfahren nicht geeignet ist. Bauaufsichtsrecht ist Gefahrenabwehrrecht, ist Sonderordnungsrecht. Es geht in erster Linie darum, sichere Bauvorhaben umsetzen zu können.

Dabei sind in der Tat viele Behörden zu beteiligen – nicht nur über die Unteren Bauaufsichtsbehörden, sondern im Rahmen der Berücksichtigung von Baunebenrechten eine Vielzahl von anderen Dienststellen und Baubehörden. Bei den kreisangehörigen Städten wechselt das auch noch die Körperschaft, weil die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der kreisangehörigen Kommunen liegt, die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Umweltbehörde und die Untere Immissionsschutzbehörde aber beim Kreis angesiedelt ist. Dann ist es natürlich notwendig,

erforderliche Genehmigungen einzuholen und im Rahmen der Schlusspunkttheorie, an der wir auch aus Gründen des Verbraucherschutzes ausdrücklich festhalten, in die Baugenehmigung inkorporieren zu können.

Die Vorstellung, nur weil Fristen nicht eingehalten werden können oder leicht überschritten werden, eine Genehmigungsfiktion auszusprechen, dient weder der Rechtssicherheit noch dem Schutz des Verbrauchers, entsprechend rechtssicher und auch rechtmäßig bauen zu können.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Frau Dr. Garrelmann, melden Sie sich jetzt auch noch zu Wort? Ich würde mir nach der ersten Wortmeldung eines Sachverständigen erlauben wollen, auf meine herzliche Bitte hinzuweisen, ein wenig die Uhr im Blick zu behalten. Wenn ich das mit der Anzahl der geschätzten Damen und Herren Sachverständigen multipliziere, bekommen wir mit der Länge möglicherweise ein kleines Problem.

Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Ich werde nicht wiederholen, was Herr Graaff schon sehr zutreffend vorgetragen hat. Außerdem bin ich ein Freund kurzer Worte. Zu den Folgen des Moratoriums möchte ich auch nichts ergänzen; das war alles sehr zutreffend.

Es kam noch die Frage, warum sich die kommunalen Spitzenverbände gegen ein differenziertes Inkrafttreten der Bauordnung aussprechen.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Bitte entschuldigen Sie, dass ich Sie unterbreche. Ich bekomme Hinweise aus dem Rund, dass man Sie nicht versteht. Das liegt bestimmt nicht an Ihnen, aber helfen Sie uns und dem Protokoll, indem Sie vielleicht etwas lauter und etwas näher am Mikrofon sprechen.

Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Es ist danach gefragt worden, warum sich die kommunalen Spitzenverbände gegen ein differenziertes Inkrafttreten der Bauordnung ausgesprochen haben. – Ich weiß nicht, ob Sie mich jetzt verstehen, aber das Mikrofon ist an.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Ich darf den Hinweis geben, dass das wirklich nicht an Ihnen liegt. Der Saal ist darauf ausgepegelt, dass er komplett besetzt ist. Wir haben in Anhörungen häufiger das Problem. Ich werde es von hier aus nicht lösen können. Sie müssen leider helfen, indem Sie noch etwas lauter und etwas näher am Mikrofon sprechen. Ich hoffe, dass wir es so hinbekommen. Es liegt halt einfach daran, dass der Raum für eine größere Anzahl von Personen akustisch ausgesteuert ist.

Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Wenn wir uns vorstellen, dass einige der neuen Vorschriften in Kraft treten würden, der Rest der alten Bauordnung aber bestehen bleiben würde, hätten wir zum einen das

Problem der unterschiedlichen Nummerierung. Die Bauordnung 2016 hat eine neue Nummerierung erfahren. Das müsste dann angepasst werden.

Darüber hinaus würde sowohl bei den Anwendern vonseiten der Bauherren als auch bei den Architekten und Ingenieuren als auch bei den Bauaufsichtsbehörden sehr unübersichtliches Durcheinander verschiedenster Vorschriften entstehen, das in der Praxis kaum noch handhabbar wäre. Es wäre letztlich ein unsicherer Zustand, der einen großen Aufwand erfordern würde, wenn man weiterhin eine rechtssichere Anwendung garantieren wollte.

Darüber hinaus kann ich nur wenig hinzufügen; Herr Graaff hat alles gesagt. Er hatte die Schlusspunkttheorie und die Frage der Beteiligung anderer Bauaufsichtsbehörden angerissen. Dazu möchte ich gerne klarstellen: Die Beteiligung anderer Behörden durch die Bauaufsicht erfolgt nicht als Schikane, sondern ersetzt das eigene Tätigwerden des Bauherren. Wenn es das so nicht gäbe, müsste der Bauherr sämtliche Behörden selbst kontaktieren. Er müsste möglicherweise immissionsschutzrechtliche Genehmigungen einholen, bei der Denkmalschutzbehörde, eventuell bei der Luftfahrtbehörde, bei der Naturschutzbehörde und anderen.

Die Beteiligungen durch die Bauaufsichtsbehörde sind im Grunde genommen ein Service, der natürlich seine Zeit braucht. Das spricht nicht nur, aber auch gegen eine mögliche Genehmigungsfiktion: Die Zeiten und Fristen werden nicht allein durch die Bauaufsichtsbehörde gesteuert. Es sind wiederum Fristen für die internen Beteiligungen vorgesehen, die teilweise ein bis zwei Monate dauern. Möglicherweise müssen Unterlagen nachgefordert werden, was erst herauskommt, wenn eine Behörde beteiligt wurde, die darauf hinweist, dass beispielsweise etwas in Bezug auf den Immissionsschutz fehlt. Daher kann ich mir in der Praxis eigentlich kaum vorstellen, wie eine Genehmigungsfiktion funktionieren sollte, wenn man diese Beteiligung weiter aufrecht erhalten wollte.

Ein anderes Problem ist natürlich das Personal in den Bauaufsichtsbehörden. Es ist im Moment nicht darauf ausgelegt, schneller zu arbeiten. Das liegt einfach daran, dass es zu wenig Leute gibt für den derzeitigen fast schon Bauboom. Es müsste weiteres Personal eingestellt werden, was kein Problem wäre, wenn es denn qualifiziertes Personal gäbe. Wir wissen alle, dass es im Moment kaum möglich ist, qualifizierte Leute zu bekommen. Insofern habe ich ein großes Problem vor allen Dingen mit dieser Genehmigungsfiktion.

Dr. Florian Hartmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Ich darf zunächst die Frage noch einmal wiederholen, die der Abgeordnete Paul an mich gestellt hat, wie die Bauordnung vom Dezember 2016 das Planen und Bauen in Nordrhein-Westfalen verkompliziere und verteuere und was in einer neuen Bauordnung geändert werden sollte. Unserer Auffassung nach hat die Bauordnung 2016 insbesondere auf drei Fragen keine bzw. unzureichende Antworten gegeben:

Erstens. Die Bauordnung 2016 gibt aus unserer Sicht keine ausreichende Antwort auf ein dringendes Problem, nämlich die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren. Je länger das Verfahren dauert, desto teurer wird das Bauen. Wir haben in

der Landeshauptstadt Düsseldorf mittlerweile Genehmigungszeiten für Einfamilienhäuser von über einem Jahr. Da muss unserer Meinung nach etwas getan werden.

Dieses Tun kann aber nicht darin bestehen, eine Genehmigungsfiktion einzuführen, sondern – ich blicke schon auf die neu zu entwerfende Bauordnung – unserer Auffassung nach wäre es zielführender, wenn den Bauordnungsbehörden aufgegeben würde, den Bauherren ganz genau zu sagen, welche Bauvorlagen sie denn eigentlich vermissen. So könnten wir mit relativ wenig Aufwand eine relativ hohe Verfahrensbeschleunigung bekommen.

Zweitens. Die Bauordnung 2016 hat keine ausreichenden Antworten auf die Herausforderung der Verdichtung unserer Innenstädte. Der Bund hat insofern seine Hausaufgaben gemacht, indem er das sogenannte urbane Gebiet eingeführt hat, § 6a Baunutzungsverordnung. Unser Abstandsflächenrecht in Nordrhein-Westfalen ist nicht erst seit der Bauordnung 2016, sondern schon länger das komplizierteste Recht der Abstandsflächen in der Bundesrepublik Deutschland. Man kann sagen: 15 Länder machen es anders als Nordrhein-Westfalen. Jetzt kann man sich fragen, wer da wohl – in Anführungszeichen – recht hat. Deswegen wäre unsere Empfehlung, das Abstandsflächenrecht an die Musterbauordnung anzupassen. Allerdings wird das wahrscheinlich nicht bis zum 1. Januar 2019 möglich sein, weil das schon einen Paradigmenwechsel für das Abstandsflächenrecht in Nordrhein Westfalen bedeutet.

Drittens. Wir sind der Auffassung, dass keine hinreichende Antwort auf eine der größten Herausforderung gefunden worden ist, die wir in diesem Land haben, nämlich das Planen und Bauen für ältere und gehandicapte Menschen. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ist nicht gegen barrierefreies Bauen, sie ist aber für barrierefreies Bauen mit Augenmaß. Mit Augenmaß kann nicht heißen, dass eine sogenannte R-Quote unbesehen über das ganze Land gelegt wird, sondern dass man jeweils nach Bedarfen fragt. Deshalb bin ich sehr dankbar, dass diese Frage auch an die Sachverständigen gestellt wurde: Was ist eigentlich der Bedarf in Nordrhein-Westfalen? Das ist bislang nämlich unseres Wissens nach noch nicht ermittelt worden. Wir haben ausgerechnet, dass die Einführung einer R-Quote zu Baukostensteigerungen von 12 bis 22 % führen würde. Noch einmal: Wir sind nicht gegen barrierefreies Bauen. Unserer Auffassung nach ist aber in aller Regel der sogenannte Basisstandard der DIN 18040 ausreichend.

Damit komme ich zum nächsten Punkt, an dem die Bauordnung einen ersten Schritt in die richtige Richtung gemacht hat, dass wir nämlich dahin kommen müssen, dass die DIN 18040 jedenfalls zu weiten Teilen in Nordrhein-Westfalen bauaufsichtlich eingeführt wird. Wir sind auch hier das einzige Bundesland, das die DIN 18040 nicht eingeführt hat. Deswegen glauben wir, dass die Frage, warum es mit dem barrierefreien Bauen in Nordrhein Westfalen nicht so klappt – das ist völlig unstrittig; das sehen wir genauso –, nicht damit beantwortet werden muss, dass Bauherren nicht wollen, dass Architekten es nicht können und es die Bauaufsichtsbehörden nicht prüfen. Wichtig ist, überhaupt erst einmal festzulegen, was überhaupt barrierefreies Bauen ist.

Abschließend möchte ich sagen: Aus unserer Sicht ist natürlich nicht alles schlecht an der Bauordnung 2016, ganz im Gegenteil. Ich möchte hier nur drei Sachen nennen, die wir ausdrücklich begrüßen und uns sehr darüber freuen würden, wenn sie in der neuen Bauordnung erhalten blieben.

Erstens. Abschaffung der Freistellungsverfahren.

Zweitens. Beibehaltung der Geltung der Schlusspunkttheorie. Frau Dr. Garrelmann hat eindrücklich vorgetragen, was es andernfalls bedeuten würde: Der Bauherr müsste sich nämlich die einzelnen Genehmigungen zusammensuchen.

Drittens. Wir würden uns auf jeden Fall wünschen, dass die klarere Gliederung der Verfahrensregelungen beibehalten bleibt – allerdings mit der Beibehaltung der Nummerierung der Bauordnung 2000. Sie mögen jetzt vielleicht sagen: Das ist ein relativ kleines Problem. – Das ist es aber gar nicht. Stellen Sie sich vor: Jede Software, alle Bauvorlagen müssen geändert werden, nur weil sich die Bauordnung um einen Paragraphen verschoben hat. Ich würde sehr dafür plädieren, dass man vielleicht daran denkt, irgendwo einen kleinen Buchstaben a einzufügen; dann könnte man bei der alten Nummerierung bleiben.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Vieles von dem, was die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen für gut und richtig hält, ist von den Vorrednern der kommunalen Spitzenverbände und auch der Architektenkammer schon vorgetragen worden.

Wir haben in einzelnen Punkten eine etwas abweichende Auffassung, zum Beispiel bei der Frage des Abstandsflächenrechts und inwieweit es aus der Musterbauordnung einfach in die nordrhein-westfälischen Verhältnisse übernommen werden kann. Wir haben Bedenken in nachbarrechtlicher Hinsicht. Das Nachbarrecht hat eine nachbarschützende Wirkung, die im am dichtesten besiedelten Bundesland sicherlich nicht geringzuschätzen ist. Wir wenden uns damit nicht gegen die Notwendigkeit, zu verdichteterem Bauen zu kommen, und sehen auch im Abstandsflächenrecht gewisse Handlungsmöglichkeiten. Das sollten wir aber im Zuge der inhaltlichen Beratungen später konsequenter debattieren.

Ganz allgemein möchte ich den Hinweis geben, dass wir in der Bauordnungsnovelle 2016 einen langwierigen Prozess gesehen haben, der unter Beteiligung aller, die auch heute hier im Saal anwesend sind, zu einem Ergebnis geführt worden ist. Da es für unsere Berufsträger das ultimative Handwerkszeug ist, haben wir präferiert, die Bauordnung in der Novelle von 2016 in Kraft treten zu lassen und von der Möglichkeit der strukturierten Evaluierung Gebrauch zu machen, um die Bauordnung evolutiv weiterzuentwickeln. Jetzt ist es offensichtlich anders vorgesehen, und auch damit werden wir selbst verständlich umgehen und uns entsprechend beratend einbringen.

Das Bauordnungsrecht ist grundsätzlich ein Recht der Gefahrenabwehr. Inwieweit etwas baukostentechnisch relevant ist, muss man sicherlich diskutieren. Eines der wesentlichen Ziele der Bauordnung ist es aber, dass nach dem Stand der Technik gebaut werden muss. Das werden Sie in keinem der Bereiche, die wir diskutieren müssen – sei es Barrierefreiheit, seien es die zusätzlichen Anforderungen, die der

Klimaschutz stellen wird –, zum absoluten Nulltarif erhalten können. Vielleicht ist das eine Binsenweisheit; das darf aber in der Diskussion nicht untergehen. Das wird sich sicherlich auch in gewissen Planungsleistungen in Zukunft abbilden müssen.

Tobias Siewert (Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Mir wurden zwei Fragen gestellt von Herrn Schrumpf und von Herrn Paul. Ich denke, dass ich sie ganz gut zusammen beantworten kann. Herr Schrumpf hat mich gefragt, welche Regelungsinhalte wir vonseiten des Bauindustrieverbandes in der jetzt aufgeschobenen Form der Landesbauordnung sehen. Inhaltlich möchte ich mich an das halten, was die Architektenkammer bereits gesagt hat; es sind im Wesentlichen drei Punkte:

Erstens. Beim Abstandsflächenrecht sind wir auch für eine Anpassung der Abstandsflächen in Nordrhein-Westfalen an die Musterbauordnung.

Zweitens. Wir brauchen eine Definition von barrierefreiem Bauen und der sogenannten R-Quote, die wir seit Beginn des Verfahrens abgelehnt haben aufgrund der damit einhergehenden Kostensteigerung und der daraus folgenden Verengung des Wohnungsneubaumarktes für finanziell schlechter gestellte Nachfrager.

Drittens. In Bezug auf Genehmigungszeiten und Genehmigungsfristen erwarten wir von der neuen Landesregierung den Einzug einer Genehmigungsfrist, bis zu der Bauanträge beschieden werden müssen. Eine Vollständigkeitsprüfung nach einer gewissen Zeit ist aber möglicherweise sogar noch wichtiger als eine Grenze, bis zu der ein Bauantrag beschieden werden soll. Für uns sind es also zwei Fristen: die Bescheidung des Bauantrages, in erster Linie aber die Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen.

Auf die Frage, was bereits in unserem Sinne geändert worden ist, möchten wir positiv die Satzungshoheit der Kommunen für Stellplatzregelungen hervorheben. Das haben wir im Verfahren bislang immer positiv bewertet und möchten appellieren, dass das auch im Rahmen des Moratoriums beibehalten wird, weil wir genauso wie bei der Barrierefreiheit und der Rollstuhlgerichtigkeit der Wohnungen die Frage eher bei den Kommunen sehen, das bedarfsgerecht und direkt vor Ort klären zu können, als es landesweit festzuschreiben.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Ich bin die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen. Die erste Frage bezog sich auf das Moratorium, was darin genau geregelt werden soll, wenn ich es richtig verstanden habe. Die Landesregierung begründet das Moratorium mit der Zielsetzung der vermehrten Bautätigkeit, was absolut dem entspricht, was wir auch wollen. Wie sich das aber im Einzelnen auf die Vorschriften der Landesbauordnung auswirkt, weiß ich an dieser Stelle nicht; das ist uns nicht bekannt.

Das Moratorium darf aber auf keinen Fall zu einer Investitionsbremse werden, denn mit Sicherheit sind mit solchen Maßnahmen immer auch Planungsunsicherheit und Rechtsunsicherheit verbunden – nicht nur für die Investoren, sondern auch für diejenigen, die das Gesetz in den Kommunen anwenden müssen.

Für uns ist es ganz wichtig, dass sich das Moratorium ausschließlich auf Sachverhalte beschränkt, für die es tatsächlich erforderlich ist, dass es so kurz wie möglich ist und dass am Ende tatsächlich auch das dabei herauskommt, was am Anfang versprochen wurde, nämlich die vermehrte Bautätigkeit.

Die zweite Frage bezog sich auf die Barrierefreiheit und den Bedarf. Wir sind natürlich der Meinung, dass es in Zukunft mehr barrierefreie, barrierearme und auch rollstuhlgerechte Wohnungen geben muss; das ist ganz klar unter dem Stichwort: demografischer Wandel. Wir setzen uns für bezahlbaren Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen ein. Bei der Rollstuhlgerechtigkeit wissen wir natürlich, dass so etwas sehr schnell ins Geld gehen kann, dass die Baukosten dadurch steigen, möglicherweise auch für ein gesamtes Haus, wenn sich dadurch der Grundriss ändert. Diese Wohnungen sind schwer zu vermitteln, wenn kein Bedarf besteht. Wir fordern, dass die Landesregierung den Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen feststellt – das ist ihre Aufgabe –, und zwar nicht nur für heute, sondern für die nächsten 20, 40 und 100 Jahre, denn für diesen Zeitraum bauen wir jetzt Wohnraum.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland, Düsseldorf): Ich bin Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland und zugleich Geschäftsführer von Haus & Grund NRW. Wir haben dummerweise auch weiterhin noch fünf Landesverbände in unserer Organisation; wir sind leider noch nicht so weit wie andere Verbände.

Zunächst einmal möchte ich sagen, dass wir das Moratorium der Landesregierung bezüglich der novellierten Bauordnung begrüßen. Ziel muss es doch sein, dass wir bezahlbaren Wohnraum schaffen; da sind sich der Deutsche Mieterbund und wir uns übrigens völlig einig. Letztlich sind es unsere Mitglieder – sowohl die Mieter als auch die Eigentümer –, die am Ende die Zeche zahlen müssen, diejenigen, die am Ende die ganzen Kostensteigerungen tragen müssen.

Daher ist deutlich zu betonen: Die novellierte Bauordnung hat in einzelnen Regelungen durchaus Verbesserungen vorgesehen; das muss man an dieser Stelle sagen, und das haben wir in unserer Stellungnahme auch deutlich benannt. Es sind aber auch durchaus baukostensteigernde Vorschriften aufgenommen worden. Wir befinden uns derzeit natürlich in einem Dilemma: Die Novellierung der Bauordnung ist nicht ein großer Kostenfaktor, sondern die Summe der verschiedenen Positionen, die berücksichtigt werden müssen.

Wir haben eben schon vom fehlenden bezahlbaren Bauland gesprochen. Dazu zählen auch die Auftragsbücher der Bauindustrie, die mittlerweile sehr voll sind, wodurch es auch zu Kostensteigerungen kommt. Die Architektur- und Ingenieurleistungen, die im Grunde genommen in den letzten Jahren durch einige Novellierungen gestiegen sind, aber auch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung gehören dazu. Das alles sind Punkte, die das Bauen verteuern. Deswegen muss man schauen, ob man hier ganz konkret bei der Novellierung der Bauordnung Vorschriften abändern kann, sodass das Bauen bezahlbar ist. Damit möchte ich auch auf konkrete Vorschriften eingehen.

Vorhin wurde schon gesagt, dass ein großer Kostenfaktor im Neubaubereich natürlich die Schaffung der rollstuhlgerechten Wohnungen sein wird. Das sind alles berechnete Interessen – keine Frage –, aber ich möchte noch einmal betonen: Es geht einfach darum, dass wir für breite Schichten der Bevölkerung viel Wohnraum schaffen müssen, insbesondere in den Ballungsgebieten. Bei diesem Thema wird es natürlich, wenn man bei dieser Vorschrift bleibt, zumindest bei den starren Quoten, zu Kostensteigerungen kommen. Die Architektenkammer hat im letzten Anhörungsverfahren entsprechende Baukostensteigerungen schon mitgeteilt.

Über die Aufzuganlagen wurde noch gar nicht gesprochen. Natürlich ist das für den barrierefreien Wohnraum wichtig, aber ich möchte in dem Zusammenhang ganz klar sagen: Wenn die Regelung so geändert werden soll, wie es geplant ist, dass bereits bei mehr als drei oberirdischen Geschossen verpflichtend eine Aufzuganlage errichtet werden soll, führt das natürlich auch zu hohen Kosten – und zwar nicht nur für die Eigentümer selbst, sondern im Endeffekt auch für Mieter, denn die Wartungskosten werden auf weniger Wohnungen umgelegt. Diese Punkte muss man berücksichtigen.

Zum Stellplatznachweis. Auch da wissen wir, dass man insbesondere durch den Ausbau von Dachgeschosswohnungen in den Innenstadtlagen viel Wohnraum schaffen könnte, bei denen man halt keinen Stellplatz nachweisen kann. Das ist einfach so, weil der Platz nicht zur Verfügung steht. Das heißt, man wird nicht um eine Stellplatzabgabe herumkommen. Es ist jetzt schon so, dass Sie, wenn Sie beispielsweise in Köln eine Dachgeschosswohnung ausbauen und die Stellplatzabgabe leisten wollen, bis zu 20.000 € an Ablöse zahlen müssen.

Ein konkretes Beispiel in Düsseldorf: Unser Verein Haus & Grund in Düsseldorf würde ganz gerne sein Haus aus dem Jahre 1905 durch einen Ersatzneubau ersetzen oder aber sanieren. Es ist ausgerechnet worden, was das heißen würde, denn der Bestandsschutz würde dann verloren gehen. Es befindet sich in der Innenstadtlage an der Oststraße. Man kann dort keine Stellplätze nachweisen, also würde man zur Stellplatzabgabe herangezogen werden. Das würde in dem Fall 500.000 € kosten. Das ist eine Kostenposition, die in dem Fall gegebenenfalls dazu führt, dass es nicht zu einem Ersatzneubau kommen wird. Deswegen halten wir die Regelung, die hier geschaffen worden ist, nämlich einfach nur eine Satzungsermächtigung für die Kommunen zu ermöglichen ... Sie glauben doch nicht im Ernst, dass die Kommunen auf die Möglichkeit dieser wichtigen Einnahmequelle verzichten werden, wie wir die Finanzsituation der Kommunen kennen? Man sollte dieses Thema noch einmal überdenken. Es gibt sicherlich auch Alternativmöglichkeiten, zumindest in Innenstadtlagen, in denen ohnehin nicht so viele Personen mit dem Kfz unterwegs sind, sondern auch den öffentlichen Personennahverkehr oder auch Fahrräder usw. nutzen.

Zu den Freistellungsverfahren. Wir lehnen es ab, dass das Freistellungsverfahren abgeschafft wird. Die bisherige Regelung hat sich in der Praxis in der überwiegenden Zahl bewährt. Natürlich gibt es durchaus in Einzelfällen Schwierigkeiten, das möchte ich gar nicht bestreiten, aber wenn das Freistellungsverfahren abgeschafft wird, würden wir zu Baukostensteigerungen kommen. Es wäre natürlich schön, wenn die Bauaufsichtsämter genügend Personal hätten, um gewährleisten zu können, dass

ein Baugenehmigungsverfahren schnell umgesetzt werden kann. Das ist aber derzeit nicht der Fall.

In dem Fall würde es also erst einmal zu Kostensteigerungen führen, aber auch zu langen Wartezeiten, denn Sie wissen selbst aus Ihren eigenen Kommunen, wie lange Baugenehmigungsverfahren dauern können: Das sind Monate. Es wird dann immer noch etwas Weiteres nachgefordert, sodass wir das bei kleinen Bauvorhaben – wir reden nicht von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, sondern es geht um Ein- und Zweifamilienhäuser – für übertrieben halten. Wenn man an der Abschaffung des Freistellungsverfahrens festhalten will, sollte man auf jeden Fall zumindest aber an der vorgesehenen Typengenehmigung festhalten.

Das sind die wesentlichen Punkte. Ansonsten würde ich auch aufgrund der fortgeschrittenen Zeit auf unsere Stellungnahme verweisen und stehe für weitere Fragen zur Verfügung.

Annette Clauß (Zentrum Holz, Arnsberg): Bezüglich des Bauens mit Holz wurden mir einige Fragen gestellt, zunächst: Was sind die Folgen für die Holzwirtschaft? Wo sehe ich Handlungsbedarf? Was sind die Auswirkungen?

Die Holzwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ist eine sehr leistungsstarke Branche. Wir bauen nur zurzeit unsere besten Holzbauten außerhalb von NRW. Wir haben das Holz im Land und bringen es zurzeit nach Hessen und Niedersachsen. Die freuen sich darüber, und der heimische Baumarkt liegt brach.

Die Landesbauordnung 2016 schaffte eine technische Anpassung bezüglich des Holzbaus an den Standard der Musterbauordnung. Es ist nichts Darüberhinausgehendes vereinbart worden. Es wird kein technisches Neuland betreten. Es handelt sich lediglich um die Anpassung des technischen Standards an die Regelungen der Musterbauordnung.

Wenn also das Moratorium käme und wie die jetzige Bauordnung fortschreiben müssten, bis die neue Regelung irgendwie diskutiert und durch das Parlament ist, was nach den Erfahrungen von 2004 schon einmal zwölf Jahre dauern kann, möchte ich ein paar Dinge sagen, die mir jetzt beim Bauen mit Holz in Nordrhein-Westfalen ziemlich quer im Magen liegen.

Die Landesregierung gibt jetzt zu, dass der technische Standard Musterbauordnung heißt und dass man von der Obersten Bauaufsicht auch keine Hemmungen hat, diese Musterbauordnung als technischen Standard zu akzeptieren bezüglich der Gebäudeklassen und des Schutzziels Brandschutz, auch bei der Verwirklichung von Gebäuden mit Holz. Dennoch bleibt es in Nordrhein-Westfalen eine Entscheidung des einzelnen Sachbearbeiters, wie ein Holzbau zu genehmigen ist. Das betrifft insbesondere die Bauten ohne Grundstück, sprich: die Aufstockungen.

Ich bin gefragt worden, welche Bauvorhaben davon betroffen worden sind. Ich habe keine Aufstellung darüber, wie viele Holzbauten derzeit geplant sind. In meinem Büro sind es drei Bauvorhaben, die mal eben auf Eis gelegt worden sind. Ich weiß von einem Projekt in Düsseldorf, bei dem es um 200 Wohneinheiten durch eine Aufstockung in einem Siedlungsbereich aus den 50er-Jahren geht. Auch das Ding liegt ge-

rade auf Eis, weil man nicht weiß, nach welcher Bauordnung nun die Planung weitergeführt werden soll.

Dadurch, dass überhaupt keinerlei Änderungen bezüglich der Gebäudeklassen und auch der Anforderungen des Brandschutzes diskutiert werden bei der Frage für oder gegen ein Moratorium, kann für mich die Antwort nur lauten: Lasst das Moratorium bitte sein. Schiebt eine Novelle an; dann können wir über Inhalte sinnvoll und ohne zeitliche Befristung reden. Macht aber bitte nicht das, was jetzt seit Juli eingetreten ist, nämlich eine diffuse Hängepartie, bei der jeder irgendetwas zu wissen glaubt, ohne dass Inhalte in irgendwelcher Art festgeschrieben werden.

Frederik R. Kruska (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich sollte eine kurze Einschätzung über die wesentlichen Faktoren zum Thema Baukostensteigerungen geben. Vieles ist schon von anderen Referenten übernommen worden. Herr Amaya hat die wesentlichen und eigentlich auch die wunden Punkte schon offen dargelegt.

Ich möchte nur darauf hinweisen: Die teuerste Wohnung ist diejenige, die Sie teuer erstellen, dann aber nicht vermieten können. Das ist eben das große Problem bei den Wohnungen mit R-Anforderung. Es ist eben genau die Frage, ob es nicht eine sinnvollere Möglichkeit ist, auf kommunaler Ebene den Bedarf zu ermitteln. Zum Einwand von Frau Gottschalk: Ich glaube schon, dass eine der wesentlichen Aufgaben der Landesregierung sein wird, diesen Bedarf festzulegen, denn je nachdem, wen Sie hier im Kreis der Befragten nach dem Bedarf fragen, kann Ihnen niemand eine wirklich qualifizierte Aussage dazu geben.

Aus den Rückmeldungen unserer Mitgliedsbereiche kann ich sagen: Auch in Ballungsgebieten, auch im Ruhrgebiet erstellen Sie eine solche Wohnung mit sehr viel Geld. Die Wohnung steht nachher leer. Sie muss im Nachhinein angepasst und vielleicht auch für einen anderen zuvor nicht vorgesehenen Mieter nutzbar gemacht werden. Das kann eigentlich nicht sein.

Die Aufzüge wurden gerade angesprochen. Auch das halten wir für einen großen Knackpunkt, weil damit nicht nur der verpflichtende Einbau zu Aufzügen verbunden ist, sondern auch die Erstellung von barrierefreien Wohnungen. Ja, die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich ja von ihrem Selbstverständnis heraus gerade aufgrund ihrer Tradition im Bereich der Gemeinnützigkeit, altersgerechten und barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen, aber auch das hat einen wesentlichen Einfluss auf die Baukostenentwicklung.

Zu den Stellplätzen. Tiefgaragen sind einer der größten Punkte, die über die Frage entscheiden, ob man ein Projekt durchführt oder nicht, weil die Kosten einfach sehr eminent sind. Da stellt sich eben genau die Frage, mit welchem Stellplatzschlüssel man verpflichtet wird, die Stellplätze nachzuweisen. An diesem Punkt unsere Bitte an die Landesregierung, einen Rahmen zu geben, in dem sich die Kommunen auf lokaler Ebene beim Erlass der Satzungen beziehen können. Wir fänden es unverständlich, wenn beispielsweise in Dortmund andere Stellplatzschlüssel umzusetzen wären als in Essen, in Mülheim oder anderswo.

Ich möchte noch einen letzten Punkt ansprechen. Die Landesregierung befürchtet, dass die Novelle der Landesbauordnung zu einer gewissen Vermeidung von Bautätigkeiten führt. Das spiegelt sich auch in den Rückmeldungen wider, die mir persönlich vorliegen. Gerade im ländlichen Raum wird genau geschaut, ob man wirklich mehr als acht Wohnungen baut. Man achtet genau darauf, ob man mehr als drei Geschosse baut, ob man einen Aufzug braucht oder nicht. Das alles bezieht sich letztlich auf die Frage: Was ist für Wohnraum bezahlbar?

Carsten Ohm (Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf): Danke auch dafür, dass wir in zusätzlicher Besetzung mit Frau Schlatholt und Herrn Spörke auftauchen durften und damit ein Bündnis widerspiegeln, mit dem wir uns gegen das Moratorium zur Bauordnung wehren und auch schon vor ein paar Wochen vor dem Landtag gegen das Moratorium demonstriert haben. Es sind schon einige Punkte angesprochen worden, warum das Moratorium kritisch gesehen wird.

Es sind einige Fragen an mich gestellt worden, die ich zu beantworten versuche; gegebenenfalls kann ich noch Unterstützung von den Kolleginnen und Kollegen bekommen. Ich möchte mit der Frage von Herrn Wolf zu den konkreten Vorgaben anfangen, die die UN-Behindertenrechtskonvention dem Land NRW aufgibt in Bezug auf barrierefreies Bauen. Da wir uns heute überwiegend über das barrierefreie Wohnen und den barrierefreien Wohnungsbau unterhalten, möchte ich mich erst einmal darauf beschränken.

Laut der UN-Behindertenrechtskonvention haben Menschen mit Behinderung gleichberechtigt mit anderen Menschen das Recht, ihren Aufenthaltsort frei wählen zu können, zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Sie dürfen vor allen Dingen nicht dazu verpflichtet werden, in besonderen Wohnformen zu leben. Das ist heute für viele Menschen mit Behinderung, und zwar insbesondere für Rollstuhlfahrer, aber die Realität, dass sie in stationären Wohnheimen leben oder in Rolli-WGs, weil es keine Möglichkeit für sie gibt, auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnungen zu finden.

Die Frage nach dem Bedarf ist auch an uns gestellt und hier schon mehrfach diskutiert worden. Es ist tatsächlich schwierig. Wir haben eine Zahl aus dem Bericht des Büros der Behindertenbeauftragten. Danach gibt es 350.000 Rollstuhlfahrer in NRW, die wir mit Wohnraum versorgen müssen. Wir wissen aber nicht genau, in welchen Wohnformen diesen Menschen zurzeit leben. Wir wissen nur, dass ein Großteil in diesen Sonderwohnformen untergebracht ist.

Ich kann mich nur den Forderungen des Mieterbundes und auch des VdW anschließen: Aus unserer Sicht ist es eine staatliche Aufgabe, den Bedarf an Wohnraum für Rollstuhlfahrer zu ermitteln, heute und in Zukunft. Aufgrund der demografischen Entwicklung muss uns allen klar sein, dass wir künftig einen wesentlich höheren Bedarf haben werden für Rollstuhlfahrer, aber auch für barrierefreien Wohnraum. Auch dazu gibt es Zahlen: Laut Pestel-Studie fehlen uns perspektivisch für die nächsten zehn Jahre 500.000 barrierefreie Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen. Es gibt einen riesengroßen Handlungsbedarf.

Herr Wolf hatte mich noch zur Evaluation gefragt. Wenn jetzt keine Evaluation des Wohnraums und damit auch der rollstuhlgerechten Wohnungen erfolgt, werden wir in ein paar Jahren die gleiche Diskussion wieder haben. Wir brauchen diese Zahlen, die vom Staat erhoben werden müssen; sonst wird die Diskussion auch mit dem Moratorium und der dann neuen Bauordnung nicht zu Ende sein, sondern immer weitergehen. Wir brauchen diese Zahlen.

Es ist nach der Kostensteigerung insbesondere durch rollstuhlgerechte Wohnungen gefragt worden. Es stehen mehrere Gutachten im Raum; wir berufen uns insbesondere auf ein Gutachten, das vom Deutschen Städte- und Gemeindebund in Auftrag gegeben worden ist. Deshalb hätte ich mir fast gewünscht, dass die Frage zu den Kostensteigerungen an den Städte- und Gemeindebund gestellt worden wäre. Die Studie ist von TERRAGON Wohnbau erstellt worden und kommt zu dem klaren Ergebnis, dass rollstuhlgerechte Wohnungen natürlich ein paar Tausend Euro teurer sind als nicht barrierefreie Wohnungen, aber im Verhältnis zu den gesamten Baukosten geht es hier um 0,5 bis 1 % der Baukosten, die dadurch gesteigert werden. Das hängt mit der Anzahl der Wohnungen zusammen, die bei dem Bauvorhaben insgesamt erstellt werden, weil nach der NRW-Bauordnungsnovelle 2016 immer nur eine, höchstens zwei Wohnungen rollstuhlgerecht herzustellen sind. Je größer das Gesamtprojekt ist, desto geringer ist der Prozentsatz, um den sich die Baukosten durch rollstuhlgerechten Wohnungsbau steigern.

Es gibt auch noch eine weitere Studie des Architektenbüros Michalski, auf das wir verweisen. Sie hat geklärt, dass selbst im sozialen Wohnungsbau, also im Wohnungsbau nach den Wohnförderungsbestimmungen, R-Wohnungen wirtschaftlich darstellbar sind. Es ist also mitnichten so, dass wir nur Luxuswohnobjekte mit rollstuhlgerechten Wohnungen haben, die dann nicht vermietet werden können. Nein, das ist auch im sozialen Wohnungsbau möglich. Diese Frage war von Herrn Schrumpf gestellt worden.

Herr Klocke hatte nach den Bedarfen insbesondere in Ballungszentren gefragt, wie wir das in unserem Gutachten dargestellt hatten. Wir werden immer wieder von Mitgliedern darauf angesprochen, sodass unsere Wahrnehmung ist: Insbesondere in den Universitätsstädten, in denen junge Leute zur Ausbildung oder zum Studium eine Wohnung suchen, findet man einfach keine Wohnung. Dabei spreche ich von Rollstuhlfahrern. Deshalb sehen wir gerade dort, wo auch die Infrastruktur besonders gut ist – in der Regel in den Ballungsräumen –, einen besonders hohen Bedarf. Ich weiß, dass Horst Ladenberger aus der größten Stadt in NRW, aus Köln, auch noch konkrete Zahlen dazu hat.

Horst Ladenberger (Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln): Ich bin hier für das Zentrum für selbstbestimmtes Leben aufgeführt, die Stellungnahme kommt aber von ISL NRW. Das liegt daran, dass ich beim Zentrum für selbstbestimmtes Leben, einer Beratungsstelle für behinderte Menschen von behinderten Menschen, arbeite. Wir sind Mitglied in unserem Landesverband ISL NRW, wo ich im Vorstand bin. Deshalb habe ich eine Doppelrolle. Die Flagge „ISL NRW e. V.“ wäre durchaus zutreffend.

Ich bin von Herrn Wolf gefragt worden, wie ich es einschätze, welche Dauer dieses Moratorium in der Umsetzung haben könnte. Dazu kann ich keine bessere Antwort geben als Herr Graaff: Ich habe auch die Befürchtung, dass es eine eher langwierige Prozedur werden würde. Ich halte eine solche Prozedur für fatal. Es ist völlig klar: Wir sehen und beurteilen die Sache vor allen Dingen unter dem Aspekt des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen, wie ältere und behinderte Menschen überhaupt an die Wohnungen kommen. Dass bis zum Jahr 2019 alles geregelt ist, halte ich auch vor dem Hintergrund der Länge des bisherigen Verfahrens für eher unrealistisch.

Ich bin auch auf den Bedarf angesprochen worden. Die Tatsache, dass wirklich keine konkreten Zahlen vorliegen, wird uns fast schon zum Vorwurf gemacht bzw. gegen unsere Interessenlage gewendet. Wir können ehrlich gesagt nichts dafür, dass auf kommunaler Ebene bisher keine geeigneten Instrumente in Ansatz gebracht worden sind, um das wirklich passgenau zu erheben. Wir sind auf jeden Fall dafür, dass nach einheitlichen Kriterien evaluiert wird, damit wir diese Zahlen auch haben. Bitte nicht erst evaluieren und dann erst anpacken, denn wir befinden uns im freien Flug in eine Situation, in der sich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen und das Angebot immer weiter auseinanderentwickeln. Das heißt, es gibt immer mehr Menschen, die barrierefreie Wohnungen suchen, aber nicht finden. Herr Ohm hat es gerade kurz angesprochen:

Was ist die Folge? Menschen geraten in irgendwelche Sonderwohnformen, was einerseits dem Menschenrecht auf freie Wahl der Wohnform widerspricht, was andererseits auch eine persönliche Katastrophe ist, wenn Sie zum Beispiel in ein Heim müssen, weil Sie nicht mehr in der eigenen Wohnung klarkommen und keine alternative geeignete Wohnung finden. Auch aus Kostengründen ist es volkswirtschaftlich eine fast schon idiotische Angelegenheit, wenn Menschen teure Wohnformen in Anspruch nehmen müssen, obwohl das gar nicht erforderlich wäre, wenn sie eine geeignete Wohnung hätten.

Herr Ohm hatte gesagt, dass ich Zahlen aus Köln habe. Dort gibt es eine Wohnvermittlungsstelle, die mit anderthalb Stellen besetzt ist; das ist mehr, als manch andere Kommune hat. Deshalb gibt es Zahlen: Im Jahr 2014 sind 551 Menschen, die eine barrierefreie Wohnung gesucht haben, neu erfasst worden; 96 Umzüge wurden erfolgreich erledigt. Im Jahr 2015 waren es 615 Menschen und 110 Umzüge; es konnte also ein gutes Sechstel gemanagt werden. Im Jahr 2016 ist das Verhältnis zwar besser, aber immer noch katastrophal: Bei 423 wohnungssuchenden Menschen gab es 124 Umzüge.

Auch wir beraten zum Thema Wohnen. Wir können das eigentlich kaum noch tun. Was sollen wir den Menschen sagen, die zu uns kommen? Es gibt die Wohnungen nicht. Gerade im Kölner Raum ist der Bedarf, auch wenn wir ihn nicht passgenau beziffern können, enorm. Er ist auf absehbare Zeit nicht zu befriedigen. Wir brauchen dringend geeignete Maßnahmen, um diesem Bedarf Rechnung zu tragen.

Wir wissen alle, dass der Neubau alleine das nicht leisten kann. Wir wissen aber auch, dass die Möglichkeiten im Bestand extrem beschränkt sind. Ein Treppenlift im Treppenhaus ist es oft nicht. Gerade, wenn wir über R-Wohnungen sprechen, können wir im Bestand Grundrisse kaum noch verändern.

Warum ist uns die R-Wohnung so wichtig? Das ist keine Gemeinheit, die wir der Bauindustrie oder dem Haus- und Grundbesitzerverein zumuten wollen. Ich zeige es Ihnen an meinem Beispiel: Ich kann nicht laufen. Ich benutze den Rollstuhl auch in der Wohnung. Ich habe noch einen weiteren Rollstuhl zum Duschen und für den Toilettengang. Ich brauche zum Beispiel Abstellflächen und Transferflächen. Wenn sie nicht da sind, kann ich sie nicht herbeizaubern. Diese Flächen, die ich brauche, sind nicht nachträglich herzustellen. Wenn man kein Rollstuhlfahrer ist, können sie durch eine entsprechende Möblierung hervorragend ausgenutzt werden.

Darüber hinaus brauche ich alles in Greifhöhe. Alles, was über Kopf ist wie zum Beispiel Hochschränke, sind nicht zu brauchen. Ich habe auch sicherlich noch mehr Hilfsmittel unterzubringen, wobei ich auf den Keller nicht zugreifen kann. Es gibt also diverse Gründe, warum man einen höheren Flächenbedarf hat, wenn man einen Rollstuhl nutzt. Ich habe das an meinem Beispiel deutlich gemacht, aber ich bin bei Weitem nicht der Einzige.

Wäre der Mangel ohne Vorgaben zu beseitigen? Nein. Die Vergangenheit hat gezeigt: Der Zuwachs an barrierefreien Wohnungen war unter den Vorgaben der alten Landesbauordnung eine unzufriedenstellende Entwicklung; das ist auch in der Begründung für die Novelle der Landesbauordnung sehr deutlich gesagt worden. Ich glaube, wir brauchen ordnungsrechtliche Vorgaben, die nicht nur die Gefahrenabwehr, sondern auch die sozialen Komponenten und die Menschenrechtskomponenten berücksichtigen.

Ich bin auch zum Thema Kostensteigerung gefragt worden. Herr Ohm hat gerade schon eine ganze Menge dazu gesagt, was ich nur unterstreichen kann. Die Studien von TERRAGON und vom Architekturbüro Michalski sind angesprochen worden. Hier möchte ich einen wichtigen Punkt benennen: In einem anderen Gutachten wurde behauptet, R-Wohnungen und andere Wohnungen wären nicht stapelbar im Geschosswohnungsbau. Dem wurde in den Gutachten widersprochen. Das ist eine wichtige Argumentation, die gerade die Kostendiskussion letztlich immer sehr beeinträchtigt hat.

Noch eine Äußerung zum Thema Kosten. Kosten heißt: Ich gebe Geld für etwas aus, erhalte aber auf der anderen Seite auch etwas dafür. Ich glaube, wir hätten immer noch das Klo auf dem Hof, wenn wir nur auf die Kosten schauen würden. Wir müssen schauen, was wir dafür im Gegenzug erhalten, das Produkt, das wir bekommen. Wenn wir ein Produkt wollen, was alters- und demografiefest und damit letztlich auch zeitgemäß für eine so reiche Gesellschaft wie diejenige ist, in der wir im Moment leben, muss der Wohnungsmangel vom Grundsatz her angegangen werden – aber nicht, indem man versucht, Lösungen herzustellen, indem man bestimmte Bedarfe abspaltet.

Elisabeth Gendziorra (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich bin Geschäftsführerin des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen. Wir sind der Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Unsere Mitglieder bauen bundesweit 50 % des Wohnungsneubaus; das kann man auch für NRW so sagen. In

Top-Städten wie Köln und Düsseldorf sind es sogar 80 bis 90 %. Wir sind also ganz nah an der Basis, wenn es darum geht, Wohnungen zu bauen.

An der Landesbauordnung 2016 hat uns überrascht, dass sie sich vor allen Dingen überwiegend mit neuen Auflagen beschäftigt hat, die das Bauen verteuern, zumal im gleichen Zeitraum eine Baukostensenkungskommission auf Bundesebene tagte, die darum rang, das Wohnen doch wieder bezahlbarer zu machen. Hier wurden kaum Impulse übernommen.

In der Praxis hat sich für uns das Problem ergeben, dass eine neue Landesbauordnung ab Januar in der Welt war, aber technische Baubestimmungen fehlten, was die Barrierefreiheit betrifft. Im Sommer dieses Jahres haben wir das einmal durchgezählt: Alleine von BFW-Unternehmen waren 15.000 Wohneinheiten im Planungsstillstand. Planungsstillstand bedeutet: Das hat sowieso schon Geld gekostet. Es heißt aber auch, dass jede Menge Wohneinheiten viel später auf den Markt kommen. Der Planungsstillstand wurde dann mit der Ankündigung der Bauministerin in der Presse im Sommer aufgehoben. Insofern begrüßen wir das Moratorium, soweit wie es bisher gedungen ist, und hoffe natürlich, dass es auch in der Realität kommt.

Zum Freistellungsverfahren. Ich gebe Ihnen auch einen Bericht aus der Praxis. Ich glaube, manche Kommunen wären doch sehr dankbar, wenn es erhalten bliebe. Wir haben sowieso bis zum Schluss für den Erhalt gekämpft. In einer schönen Stadt am Rhein wurde neulich noch vonseiten der Kommune gewünscht, dass man das Freistellungsverfahren nutzt – das gibt es ja im Moment noch –, damit man nach langen B-Plan-Verfahren doch endlich in die Umsetzung des Wohnungsbaus kommt. Ich glaube, man muss zwischen Verbraucherschutz, einzelnen Bauherren und professionell arbeitenden Unternehmen differenzieren.

Meine Vorredner haben schon sehr viel zu den wichtigen Punkten gesagt; ich möchte das nur ergänzen. Auf die Genehmigungsverfahren ist Herr Hartmann von der Architektenkammer schon eingegangen. Wir haben im Jahr 2015 eine Studie gemacht, was die Verzögerungen bei Baugenehmigungsverfahren denn eigentlich kosten. Leider haben sich diese Ergebnisse in der Landesbauordnung 2016 überhaupt nicht niedergeschlagen. Unsere Mitgliedsunternehmen haben ausgesagt, dass die Verzögerung mindestens 3 % wenn nicht sogar mehr bezogen auf die Gesamtkosten eines Projektes ausmachen. Das ist Geld, was wir woanders viel besser einsetzen könnten.

Insofern erhoffen wir uns von einer Überarbeitung der Landesbauordnung, das durch Änderungen des Gesetzes Impulse an die Kommunen gesendet werden. Wir wissen aber auch – da stehen wir ganz an der Seite der Kommunen –, dass andere gesetzliche Regelungen das Problem nicht lösen, sondern dass wir vor allen Dingen in den Kommunen eine starke personelle Besetzung brauchen. Vielleicht kann man kreativ am Rande von Gesetzgebungsverfahren mal darüber nachdenken, wie man Kommunen unterstützt.

Bei der Verdichtung haben wir Abstandsflächen zu reformieren in dem Sinne, wie es Herr Hartmann vorgetragen hat. Dafür sind wir sehr stark, insbesondere was Kernsanierung in den Innenstädten betrifft. Wenn man eine Kernsanierung vornimmt, geht

das alte Abstandsflächenrecht verloren. In der Situation ist es aber doch eigentlich so, dass Nachbarn an das Nachbargebäude gewohnt sind und sich sicherlich nicht über eine Verschattung beschweren werden, die dadurch entsteht, dass das alte Gebäude in seinen alten Grundrissen wiederhergestellt wird. Insofern hoffen wir, dass es auch bei diesem Punkte mindestens eine Ausnahmegenehmigung in Innenstädten gibt, dass das alte Abstandsflächenrecht bei Kernsanierungen erhalten bleibt. Vor allen Dingen darf durch eine solche nicht mehr zeitgemäße Regelung keine Wohnfläche verloren gehen.

Zur Barrierefreiheit und zur R-Quote. Wir sind ein Unternehmerverband. In unserem Sinne wäre es daher, zuerst eine Evaluation zu machen und dann über Maßnahmen nachzudenken. Ich weiß, je früher man handelt, desto besser ist das natürlich im Interesse der Betroffenen. Ich weiß auch, dass es bei der Evaluation nicht nur schwierig ist festzustellen, wie viele Menschen auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind, sondern wie viele barrierefreie Wohnungen wir denn schon in NRW haben und wie viele barrierearm sind. Im Bündnis für Wohnen NRW sind wir ganz glanzvoll daran gescheitert, überhaupt irgendwelche Zahlen festzustellen. Man muss versuchen, Nachfrage und Angebot zu recherchieren, um optimal zusammenzukommen, egal auf welchem Weg und durch welche Auflagen das am Ende passiert.

Zu den Kosten. Klimaschutz kostet etwas und sollte es uns wert sein. Auch bedürftige Gruppen bedarfsgerecht zu bedienen, kostet etwas und sollte es der gesamten Gesellschaft auch wert sein. Bei den Kosten muss man aber auch bedenken, dass es nicht nur um die Kosten für die Wohnungen geht, sondern auch um die Kosten für ein gesamtes Wohnobjekt, denn durch größere veränderte Grundrisse geht Wohnfläche verloren. Dadurch kann ich die Kosten in der Kalkulation auf weniger Wohnfläche verteilen, sodass es für alle teurer wird. Das geht bis zur Tiefgarage: Stellplatzflächen müssen verändert werden. Man muss sich am Ende des Tages fragen, ob das Grundstück überhaupt groß genug ist, dass man so viele Stellplätze schaffen kann, wie man schaffen muss. Es gibt auch noch rechtliche Probleme, über die man nachdenken muss. Ich glaube, wir müssen noch viel größer denken, was die Auswirkungen betrifft.

Es ging auch um Aufzüge, die ab dem vierten Geschoss verpflichtend eingebaut werden sollen. Ich weiß von Unternehmen, dass sie das schon bei großen Projekten ab dem dritten Obergeschoss machen. Dafür braucht man keine Auflagen: Das will der Markt einfach, das wird gemacht. Denken wir aber an kleinere Projekte, wo gar nicht so viele Wohnungen an einem Aufzug dranhängen, werden Unternehmer dazu übergehen, das vierte Geschoss eben nicht zu bauen, weil es dann so teuer wird, dass man die Wohnungen gar nicht loswird, weil sich das keiner leisten kann. Dann lässt man es halt, und dann geht wieder Wohnfläche verloren. Auch hier muss man differenziert betrachten, was wirklich sinnvoll ist.

Zu Stellplätzen möchte ich noch sagen: Wir haben immer betont, dass wir es am liebsten gerne projektbezogen hätten. Jede Stadt ist anders, jede Lage ist anders. Ich glaube, es wird sich noch sehr vieles verändern in der Mobilität unserer Gesellschaft. Kommunen gehen immer mehr dazu über, kommunalübergreifende Mobilitätskonzepte zu erstellen über Carsharing und was auch immer. Man sollte mit Auf-

lagen innovativen Lösungen vielleicht gar nicht den Weg versperren, sondern vielleicht ganz darauf verzichten und zusehen, dass sich kluge Köpfe in den Kommunen zusammensetzen und schauen, was dieses Projekt erfordert: Braucht es einen Stellplatz, oder kann man es vielleicht sogar mit anderen Ansätzen schaffen, die Gesellschaft zu verändern, dass sie umdenkt und nicht jeder ein bis drei Autos vor seiner Tür stehen hat?

Zum demografischen Wandel. Wir haben Unternehmen, die ganz gezielt für Senioren bauen. Dort haben wir nachgefragt, wie viele denn eigentlich im Rollstuhl durch die Wohnung fahren. Es waren tatsächlich unter 5 % der Bewohner, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Älter zu werden heißt nicht, im Endeffekt auf einen Rollstuhl angewiesen sein zu müssen.

Wir würden uns trotz allem natürlich keine pauschale Lösung wünschen, sondern eine viel stärkere individuelle Unterstützung der Menschen, die betroffen sind. Soweit ich es verstanden habe, hat auch jeder Mensch, der auf einen Rollstuhl angewiesen ist, andere Arten der Erkrankung. Es gibt Linkshänder und Rechtshänder. Vielleicht muss man einfach auf individuelle Lösungen, viel stärkere finanzielle Unterstützung und viel bessere Unterstützung seitens der Kommunen setzen, um den Menschen dabei zu helfen, da leben zu können, wo sie leben möchten.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Jetzt machen Sie sich komplett vom Acker! Jetzt wird es langsam abenteuerlich!)

Noch eine Erfahrung aus der Praxis: Unsere Wohnungsunternehmen in Köln haben rollstuhlgerechte Wohnungen gebaut, konnten sie aber nicht an die Zielgruppe vermitteln. Es wäre schön, wenn man hier Brücken zu denjenigen schlagen würde, die diese Zielgruppe haben. Ich glaube, dass es daran mangelt, dass man zu wenig miteinander spricht, um das, was die Wohnungswirtschaft bereits baut, an die Zielgruppe zu vermitteln.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Damit sind wir im Rund der Sachverständigen einmal durch. Ich darf den Damen und Herren im Raum noch den Hinweis geben, dass eine weitere Stellungnahme eingegangen ist, nämlich die Drucksache 17/45 vom Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, Landesverband Nordrhein-Westfalen. Er ist den Kollegen des Ausschusses vorab digital zugegangen und liegt zusätzlich als Drucksache aus.

Wie besprochen würde ich jetzt in eine zweite Frage Runde der Abgeordneten eintreten. Ich gehe nach der Größe der Fraktionen vor und darf Herrn Kollegen Schrumpf von der Fraktion der CDU das Wort erteilen.

Fabian Schrumpf (CDU): Ich möchte meine Fragen gerne nach Themenblöcken sortieren. Zuletzt ist vielfach die R-Quote angeklungen. Hier werden einige Begriffe synonym verwendet, aber von barrierearm bis R-Quote gibt es doch einige Unterschiede. Ich möchte mich auf das rollstuhlgerechte Wohnen beschränken. Meine erste Frage richtet sich an Frau Gottschalk vom Mieterbund. Inwieweit liegen Ihnen Erkenntnisse aus Ihrer Mitgliedschaft vor, wie sich das auf die Mietpreise auswirkt?

Welche Kosten werden an die Mieter weitergegeben bei einer Wohnung, die einem solchen Standard entspricht?

Herr Kruska hatte bereits ausgeführt, wie sich diese flächendeckende Quote möglicherweise auf Verkauf und Vermietung auswirkt, durch die man bei jedem größeren Projekt gezwungen ist, nach diesem Standard Wohnungen vorzuhalten. Herr Amaya, wie sind Ihre Erfahrungen von Haus & Grund in diesem Zusammenhang?

Herr Ohm, Sie hatten völlig zu Recht ausgeführt, dass der Bedarf in Ballungsräumen größer ist, nicht nur an Wohnungen jeden Typs, im Speziellen ganz besonders an rollstuhlgerechten Wohnungen. Eine starre Quote würde aber nicht nur in den Ballungsräumen greifen, wo man diese Wohnungen besonders braucht, sondern über das ganze Land verteilt und damit auch da, wo dieser Bedarf nicht zu hoch ist. Mich würde im positiven Sinne von Ihnen interessieren, was Sie sich an Alternativen oder weiteren Instrumenten zu einer starren Quote vorstellen könnten, um dem berechtigten Ziel, was wir alle teilen, dass jeder Mensch nach seinen persönlichen Anforderungen Wohnraum möglichst dort, wo er möchte, erhält, mit Ausnahme einer starren Quote erreichen kann?

Neben der R-Quote hatte ich auch noch den Themenkomplex der Angleichung an die Musterbauordnung. Meine Frage geht parallel an die Architektenkammer, den BFW und den Bauindustrieverband. Das Abstandsflächenrecht ist im Zusammenhang mit der Angleichung an die Musterbauordnung immer mitgeschwungen. Wie würde denn nach Ihrer Auffassung das ideale Abstandsflächenrecht aussehen?

Zum Bauen mit Holz. Frau Clauß, Sie haben sich dazu sehr pointiert geäußert und Ihre Meinung zum Gesetzgeber deutlichgemacht. Ich kann Ihnen versprechen: Es wird keine weiteren zwölf Jahre dauern, sondern zwölf Monate, die das Moratorium auch vorgibt. Gleichwohl möchte ich es auch hier gerne in einen etwas positiveren Sinn lenken und damit beginnen: Was traut sich denn die Holzwirtschaft zu? Was können Sie denn realisieren? Was können Sie denn durch das Bauen mit Holz alles machen? Wo sehen Sie insbesondere über das bestehende Gesetz hinaus weiteren Regelungsbedarf? Was würden Sie sich wünschen, um das, was Sie möglicherweise noch zusätzlich könnten, zu realisieren?

Christian Dahm (SPD): Meine Fragen richten sich an die kommunalen Spitzenverbände. Herr Graaff und Frau Dr. Garrelmann, Sie haben sich eben sehr abstrakt gehalten. In Ihren schriftlichen Ausführungen sprechen Sie von einer erheblichen Verunsicherung. Ich interpretiere das so, dass es zu einem Chaos im kommunalen Bereich kommt. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie das ausführen würden und konkrete Beispiele nennen könnten für unsere Bewertung.

Da Ihnen Herr Ohm die Frage nicht stellen kann, stelle ich sie. Er nimmt mit Blick auf die Barrierefreiheit und die Kosten Bezug auf das Gutachten, was Sie in Auftrag gegeben haben. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie etwas zu den Kosten, die zur Umsetzung der Barrierefreiheit anfallen, sagen.

Herr Graaff, Sie haben die Digitalisierung angerissen. Die Landesregierung hat angekündigt, vereinfachte und kürzere Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Ich

wäre Ihnen dankbar, wenn Sie darauf eingehen könnten, wie das in einer zukünftigen Landesbauordnung umgesetzt werden kann bzw. soll. Ich bin ganz gespannt auf Ihre Ausführungen dazu.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie noch einmal Ihre grundsätzliche Bewertung zur Einführung einer Satzungsbefugnis für Kommunen hinsichtlich der Pkw-Stellplätze darstellen würden.

Stephen Paul (FDP): Herr Kollege Haupt und ich haben im Wesentlichen noch drei Fragestellungen. Mit Blick auf die Zeit müssen wir uns, denke ich, alle ein bisschen konzentrieren.

Ich würde gerne eine Frage an Herrn Ohm und an die Kollegen richten, die heute anwesend sind. In Ihrer Stellungnahme gehen Sie sehr stark auf die Barrierefreiheit ein, haben aber heute sehr viel zur R-Quote gesagt. Das müssen wir sehr fein auseinanderhalten. Als jemand, der schon lange in der Landschaftsversammlung Westfalen-Lippe mitwirkt, weiß ich, dass es einen großen Unterschied gibt. Es besteht Einigkeit, dass wir mehr Barrierefreiheit brauchen mit Blick auf die demografische Entwicklung, aber auch auf den gesellschaftlichen Fortschritt. Würden Sie es denn nicht für ebenso wichtig oder sogar noch wichtiger halten, als sich im Wesentlichen auf die R-Quote zu kaprizieren, dass wir beim Wohnungsbestand vorankommen, den barrierefreier zu gestalten – das kann man auf unterschiedliche Weise öffentlich flankieren und fördern – und nicht immer den R-Wohnungen das Wort zu reden, was nach unserem Eindruck doch an dem Bedarf der allermeisten Menschen, die auf barrierefreies Wohnen angewiesen sind, vorbeigeht?

Stephan Haupt (FDP): Ich habe zwei Fragen an die Vertreter des Städte- und Gemeindebundes bzw. des Städtetages. Herr Hartmann hat gerade gesagt, wie wichtig es ihm eigentlich wäre, dass die Nummerierung der Paragraphen beibehalten würde, weil es unter anderem die EDV betrifft, sich aber auch die Fachleute einfach an diese Begriffe gewöhnt haben. Herr Graaff, Sie hatten vorhin schon gesagt, dass die EDV in den Kommunen zwar noch nicht so weit ist, wie Sie sich das wünschen würden, aber Sie wären natürlich auch betroffen, wenn man diese Nummerierung ändern würde. Insofern würde mich interessieren, wie Sie zur Nummerierung stehen.

Meine zweite Frage zielt auf die Doppelzuständigkeiten. Wir sprachen vorhin davon, dass verschiedene Behörden beteiligt werden müssen, was auch sinnvoll ist, aber es gibt auch Doppelzuständigkeiten bei Baugenehmigungsverfahren, beispielsweise bei BlmSchG-Verfahren. Bei einer bestimmten Größe ist die örtliche Genehmigungsbehörde zuständig, ansonsten die Bezirksregierung. Wie sehen Sie das?

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Ich finde, die Sachverständigen haben sehr deutlich herausgearbeitet, was die unterschiedlichen Ausgangslagen angeht. Dafür erst einmal herzlichen Dank.

Ich möchte gerne mit Frau Gendziorra anfangen; Haus & Grund kann dazu aber gerne auch noch Stellung nehmen. Sie haben auf eine sehr individualistische Sicht ab-

gestellt, dass eben Einzelfalllösungen gebracht werden müssen. Deswegen würde ich das gerne auch aus einer individuellen Sicht schildern wollen. Meine Schwiegermutter wohnte in Bielefeld. Als sie in unsere Nähe nach Essen ziehen wollte und ich eine barrierefreie Wohnung in meiner Umgebung gesucht habe, hatte ich schlichtweg keine Wahlfreiheit, weil es sie dort nicht gibt. Wir wären mit unseren finanziellen Mitteln sicherlich dazu in der Lage gewesen, Nachbesserungen vorzunehmen. Herr Ladenberger hat auf die Schwierigkeiten hingewiesen, bei denen man auch an die Grenzen stößt.

Was die Erhebung der Bedarfe angeht – diese Frage geht an mehrere, vielleicht auch an die kommunalen Spitzenverbände und an Haus & Grund – wüsste ich gerne, wer denn bereit und willens wäre, eine qualitative Erhebung zu machen. Meine Erfahrung aus 20 Jahren Altenpflege ist, dass sich sehr viele Menschen mit einem schlechten Zustand zufrieden geben bei erheblichen Gesundheitsgefahren, mit Abstrichen bei der Lebensqualität und mit Hilfsdiensten, die ergänzen müssen, was mit einem Recht auf individuelle Wahlfreiheit relativ wenig zu tun hat. Wie können wir eine solche Erhebung machen? Die Erbringungslast auf private Menschen abzuwälzen, den Bedarf nachzuweisen, finde ich in der Tat ein bisschen schwierig, weil man dann auch definieren müsste, wo der Bedarf im Zweifel anfängt.

Noch eine Frage zum Zeitrahmen. Ich habe die kommunalen Spitzenverbände so verstanden, dass sie sehr klar vom Moratorium abraten mit dem Hinweis – das deckt sich mit den Aussagen der Holzwirtschaft und anderen –: Das Abstandsflächenrecht beispielsweise ist ein Streitpunkt, der vielleicht durch die Fraktionen durchgeht. Wenn man eine inhaltliche Novelle vornehmen möchte, sollte man dieses Gesetz einführen, Erfahrungen damit sammeln, um eine vernünftige inhaltliche Novelle mit einem vernünftigen Vorlauf und innerhalb vernünftiger Zeiten zu machen. Herr Spieker, Sie haben das angesprochen. Glauben Sie, dass das nicht in einem normalen Gesetzgebungsverfahren inhaltlicher Art machbar wäre? Warum ist es zwingend, dass man ein Moratorium für die jetzt bestehende Bauordnung machen möchte?

Frau Gendziorra, Sie hatten auch spezielle Seniorenwohnungen angesprochen. Warum sollen immer Spezialausführungen gemacht werden? Warum sollte es Ihrer Meinung nach nicht Ziel auch der Wohnungswirtschaft sein, sukzessive – durchaus auch durch den Umbau bestehender Wohnungen, wenn das möglich ist, weil sie den größten Bestand darstellen – flächendeckend möglichst hochwertige Wohnungen anzubieten, die die Wahlfreiheit individuellen Wohnens ermöglichen? Was spricht dagegen?

Roger Beckamp (AfD): Frau Gendziorra, ich fand es ganz interessant, dass Sie den Ansatz wählen: Ist denn die Landesbauordnung überhaupt das richtige Mittel, um auf das Thema Barrierefreiheit und R-Quote einzuwirken? Deshalb richtet sich meine Frage an Sie und an Herrn Hartmann: Vielleicht sollte man – ins Unreine gesprochen – flexible Grundrisse vorsehen, die dazu geeignet sind, Wohnungen individuell nachher anzupassen, wenn man sie wirklich braucht. Dann wären wir nämlich beim Bedarf und nicht bei der Gießkanne, wie sie jetzt zu ungeheuren Kosten führt. Wäre das vielleicht denkbar? Ist das schon einmal angedacht worden, oder ist das völlig

abwegig? Wäre man dann noch in der Lage, den Bedarf weitgehend zu decken für die einzelne Person in dieser Wohnung bzw. in diesem Gebäude?

Herr Kruska, Sie hatten zu den Stellplätzen gesagt, Sie würden sich dann aber auch wünschen, dass das Land Vorgaben für alle Städte macht. Das widerspricht doch gerade einer Bedarfsermittlung. Vielleicht werden ja gerade in Dortmund gar keine gebraucht, in Köln aber ganz viele. Man müsste doch gerade weg von einer Vorgabe des Landes hin zu einer Bedarfsermittlung vor Ort. Oder habe ich Sie falsch verstanden?

Stefan Kämmerling (SPD): Das waren jetzt alle Fraktionen mit einer zweiten Frageunde. Ich gehe jetzt wieder nach dem Tableau vor mit der ausdrücklichen Bitte an alle Damen und Herren, denen wir sehr dankbar sind, dass sie heute die Zeit gefunden haben, hier hinzukommen, sich bei den Antworten ein wenig kurzzuhalten.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Die erste Frage bezog sich auf die Verunsicherung, die bei den Bauaufsichtsbehörden durch das Moratorium entstanden ist. Ich kann Sie beruhigen: Es ist bei uns kein Chaos entstanden. Das wird dadurch auch nicht entstehen. Man muss nur eben sehen: Es ist ein erheblicher Mehraufwand entstanden. Die Personaldecke in den Bauaufsichtsämtern ist eben gering, und das ist eine Zusatzbelastung. Das schlägt sich natürlich irgendwo nieder, auch in der zusätzlichen Beratung von Bauherren. Es ist nicht nur eine Frage, wie Verwaltungsverfahrensabläufe optimiert, geändert und wieder rückgängig gemacht werden, sondern wir sind auch dafür da, die Bauherren, die Antragsteller zu beraten. Der Aufwand ist entstanden und muss bewältigt werden. Das kann natürlich zu Verzögerungen führen, denn, wie Frau Garrelmann vorhin ausgeführt hat, es ist eben nicht einfach, neues Personal zu bekommen, obwohl die Kommunen dringend danach suchen.

Die zweite Frage bezog sich darauf, wie man Baugenehmigungsverfahren verkürzen könnte. Zunächst einmal stehen bestimmte Friständerungen im Raum, die diskutiert werden. Dagegen sprechen wir uns aus, schon alleine, weil schon im Baugesetzbuch Fristenregelungen vorgesehen sind, die dazu im Widerspruch stehen. Nach § 36 BauGB sind Fristen von zwei Monaten vorgegeben. Das Ganze ist im Prinzip ein vernetztes System, das miteinander korrespondiert. Um eine qualifizierte Auskunft oder Genehmigung von einer Immissionsschutzbehörde zu bekommen in einem wichtigen Bereich wie zum Beispiel dem Lärmschutz, wenn es darum geht, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen und auszuwerten, innerhalb von sechs Wochen, wird man wirklich nicht sagen können, dass das eine zu lang gesetzte Frist ist.

Natürlich ist das Thema vor allen Dingen, in Zukunft die gesetzlichen Fristen einzuhalten, wie sie heute schon bestehen. Man wird im Prinzip bei drei Punkten ansetzen müssen: Der erste Punkt ist mehr Personal. Der zweite Punkt ist, darüber nachzudenken, wo man auch im Baunebenrecht Vorschriften entschlacken kann, damit der Prüfaufwand geringer wird. Der dritte Punkt ist, Verbesserungen der Verfahrensabläufe durch eine entsprechende Digitalisierung herbeizuführen.

Die dritte Frage betraf die Satzungsbefugnis der Kommunen bei den Stellplatzregelungen. Wir wünschen uns, dass die eingeführte kommunale Satzungshoheit beibehalten wird, wünschen uns aber zugleich auch, dass die gesetzliche Stellplatzpflicht wieder eingeführt wird, dass auch hier die gesetzliche Regelung beibehalten wird. Bei den kommunalen Satzungen sind wir in der Zwischenzeit sehr weit gekommen, weil durch das Zukunftsnetz Mobilität durch die kommunalen Spitzenverbände und den ADFC ein Leitfaden und auch ein Satzungsmuster entwickelt worden ist mit vielen Möglichkeiten, auf die konkreten örtlichen Bedarfe hin ausgerichtet Regelungen über Satzungen selbst zu treffen.

Es wird aber auch nach wie vor insbesondere kleine Kommunen geben im ländlichen Raum, wo eine solche Regelung nicht notwendig ist. Dort ist es durchaus sinnvoll, auf diese Ebene zurückzufallen, auch um eine zeitliche Entzerrung zu schaffen, was die Fristen angeht, weil zurzeit vorgesehen ist, dass die gesetzliche Frist ausläuft. Diese optionale Regelung eröffnet eben auch diesen Kommunen die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt eine Satzung zu erlassen. Diese Möglichkeit sollte man den Kommunen insgesamt erhalten.

Herr Haupt hat nach der Beibehaltung der Paragrafenfolge gefragt. Warum soll die nicht beibehalten werden, wenn die Bauordnung geändert wird? Ich glaube, das ist nicht der entscheidende Kriegsschauplatz, auf den wir jetzt schauen. Es gibt ganz andere Punkte, die wichtig sind, aber aus unserer Sicht kann man gerne an der bestehenden Paragrafenfolge festhalten. Das würde die zu ändernde bzw. dann nicht mehr zu ändernde EDV erleichtern.

Die nächste Frage bezog sich auf die Einführung einer Doppelzuständigkeit bzw. einer möglichen Parallelzuständigkeit. Sie hatten als Beispiel die Immissionsschutzverfahren genannt. Dort gibt es die Zuständigkeit der Bezirksregierung und der Kreise und kreisfreien Städte. Im Immissionsschutzverfahren geht es natürlich um ganz große Dinge, wenn es an die Bezirksregierung geht. Das mit Bauvorhaben nach der Bauordnung zu vergleichen, halte ich nicht für richtig. Wir würden dafür plädieren, an der bisherigen Zuständigkeit festzuhalten. Dort etwas zu verlagern oder Doppelzuständigkeiten einzuführen, halten wir nicht für eine Verbesserung.

Herr Mostofizadeh hat die Frage gestellt bzw. die Anregung an den Mieterbund und an die kommunalen Spitzenverbände gegeben, den Bedarf für eine R-Quote zu erheben bzw. für die Barrierefreiheit; es war sogar noch weiter gefasst. Ich sehe es in der Tat nicht als die Aufgabe des Mieterbundes und der kommunalen Spitzenverbände an, eine solche Erhebung durchzuführen. Wenn der Gesetzgeber der Auffassung ist, hier gesetzliche Regelungen vorzunehmen, ist er auch gehalten, den Bedarf dafür – dann sogar noch abgestuft nach DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 18040-3, DIN 18040-2 R – entsprechend differenziert zu erheben, durchzuführen und daraus dann die Schlüsse zu ziehen. Ich kann durchaus nachvollziehen, dass man einen solchen Bedarf gerne ermitteln möchte und dafür eine Notwendigkeit sieht, aber ich würde doch dafür plädieren, dass das vom Land durchgeführt wird. Wir sind sicherlich bereit, eine solche Erhebung zu unterstützen, damit sie auch zu belastbaren Ergebnissen führt.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Aber es spielt in der Stadtentwicklung bei Ihnen keine Rolle?)

– Natürlich spielt die Frage des bedarfsgerechten barrierefreien Wohnungsbaus eine Rolle bei der Stadtentwicklung; das ist doch keine Frage. Das war aber nicht Ihre Frage. Darin ging es darum, wer eine solche Erhebung durchführen soll. Dabei sehe ich die kommunalen Spitzenverbände nicht in der Pflicht. Natürlich würden wir eine solche Erhebung ausdrücklich unterstützen; das werden wir gerne tun.

Eine Frage bezog sich auf die Abstandsflächen, ob dafür ein separates Verfahren durchgeführt werden soll. Ich fände es sehr ungünstig, wenn wir an dieser Stelle, an der wir heute stehen, schon darüber diskutieren, in der neuen Legislaturperiode zwei Bauordnungsänderungsverfahren durchzuführen.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Haben wir sowieso!)

Daher möchte ich dazu gar keine Aussage treffen, die da lautet: Jetzt wird erst einmal ein Änderungsverfahren im Rahmen des Moratoriums durchgeführt, und daran schließt sich ein weiteres Änderungsverfahren an für weitere wichtige Regelungen. Das führt zu einer permanenten Bewegung und damit eben zu einer Unruhe in einer Situation, in der wir einen Bauboom zu bewältigen haben und eigentlich wollen, dass Verfahren beschleunigt werden. Ich sehe keinen Erfolg, wenn man sich jetzt schon auf mehrere Gesetzesänderungsverfahren festlegt.

Dr. Andrea Garrelmann (Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Ich würde das nur kurz ergänzen wollen und nicht auf jeden der angesprochenen Punkte eingehen, weil das bei vielen Punkten schon vollständig war.

Es ist nach der Art der Verunsicherung durch das Moratorium gefragt worden. Es ist im Wesentlichen angeklungen, dass es hauptsächlich auch durchaus um die Beratung der Bauherren geht. Wenn absehbar ist, dass das Freistellungsverfahren wegfällt, muss man – ein Bauvorhaben dauert ja nicht nur wenige Wochen – schon Monate im Voraus die Bauherren darauf hinweisen: Wenn ihr im Freistellungsverfahren baut, müsst ihr bis Ende des Jahres fertig sein. – Wenn dann auf einmal wieder im Raum steht, dass das Freistellungsverfahren bleibt, muss man diese ganze Beratungspraxis wieder ändern.

Das ist natürlich ein erhebliches Hin und Her und ein erheblicher Aufwand – ganz zu schweigen davon, dass diese Änderungen natürlich auch organisatorische Änderungen in den Bauaufsichtsbehörden nach sich ziehen. Personal muss möglicherweise eingestellt werden. Das ist zum Teil schon begonnen worden, es ist teilweise schon ausgeschrieben worden, gerade von den Kreisen. Das musste alles wieder zurückgefahren werden, weil wir jetzt natürlich davon ausgehen, dass wir das Personal jetzt möglicherweise erst einmal nicht brauchen. Nächstes Jahr wird das dann wieder in Gang gesetzt. Das ist ein Hin und Her, das ärgerlich ist und auf die Dauer einfach auch hemmend wirkt. Deswegen bitten wir noch einmal sehr darum, dass wir wirklich mit einem Jahr auskommen und uns auf die wesentlichen Änderungen beschränken.

Damit komme ich zur Frage nach dem größeren Änderungsverfahren. Themen wie die Schlusspunkttheorie und Abstandsvorschriften sollten wir jetzt erst einmal mög-

lichst außen vor lassen. Wenn sich herausstellt, dass wirklich eine größere Änderung bevorsteht, wäre es doch besser, das nicht anzuschließen, sondern das jetzt anstelle dieses Verfahrens zu machen, dass man also die Bauordnung 2016 in Kraft treten lässt und ein richtiges umfassendes Änderungsverfahren startet, wenn man das denn möchte. Aber wenn man jetzt das Moratorium nutzt, muss man sich auch auf die wesentlichen Punkte beschränken.

Zu den Möglichkeiten, wie Verfahren beschleunigt werden können. Herr Graaff hat schon auf das Wichtigste hingewiesen: Wir brauchen ausreichendes und gut qualifiziertes Personal. Wir müssen uns auch Gedanken machen, wie wir die entsprechenden Leute qualifizieren, also vielleicht auch auf dem Ausbildungsmarkt Maßnahmen ansetzen.

Bei den materiellen Vorschriften kann man natürlich entschlacken, aber das muss sorgfältig geschehen. Viele Vorschriften, weil es sich eben gerade um Ordnungsrecht handelt, sind nicht unwichtig. Insofern sind die Möglichkeiten meiner Meinung nach begrenzt.

Noch einmal kurz zum Freistellungsverfahren: Ich glaube, es wird in seinem Anwendungsbereich ein bisschen überschätzt, auch was die Auswirkungen auf Wohnungen angeht. Aus unseren verschiedensten Runden mit den Praktikern habe ich mitgenommen, dass das Freistellungsverfahren hauptsächlich in den nicht so sehr verdichteten Räumen, in kleineren Kommunen angewendet wird. In den großen Kommunen, in denen die Wohnungsnot wirklich entsprechend akut ist, kommt das Freistellungsverfahren deutlich seltener zur Anwendung und hatte dementsprechend auf die Wohnungsthematik relativ wenig Einfluss.

Was die Beschleunigung angeht, weiß ich nicht, ob es die mangelnde Rechtssicherheit wieder aufwiegt, wenn man berücksichtigt, dass viele Probleme mit freigestellten Vorhaben jetzt erst, Jahrzehnte nach Einführung der Vorschrift, zum Vorschein kommen, wenn zum ersten Mal ein freigestelltes Gebäude veräußert oder erweitert werden soll, dass keine Genehmigung hat. Jetzt wird festgestellt: Das stimmt doch alles nicht mit den materiellen Vorschriften überein. Es gibt keine Möglichkeit, das Gebäude zu erweitern oder nachträglich formell zu legitimieren. – Insofern ist es auch eine Frage des Schutzes des Bauherren, dass man davon ausgehen muss, dass es vielleicht auch für den Bauherrn sinnvoll ist, 200 bis 300 € zusätzlich für ein einfaches Genehmigungsverfahren zu investieren und dafür für Jahrzehnte ein recht sicher gebautes Gebäude zu haben, das sich vererben, verkaufen und erweitern lässt, ohne dass es Probleme gibt.

Die Doppelzuständigkeiten sind angesprochen worden. Wie Herr Graaff schon sagte, machen die immissionsschutzrechtlichen Verfahren, die bei der Bezirksregierung laufen, weniger als 60 % der Verfahren aus. Das sind wirklich die ziemlich großen Verfahren, bei denen die Bauvorschriften nicht mehr die übergeordnete Rolle spielen; das sind dann hauptsächlich Immissionsschutzverfahren. Natürlich sind die Zuständigkeiten unterschiedlich. Es gibt Fälle, bei denen die Bauaufsicht beim Kreis liegt, bei denen aber der Denkmalschutz der Gemeinde beteiligt werden muss, die Bezirksregierung vielleicht noch wegen der Flugsicherheit oder anderer Dinge. Das lässt sich nun einmal nicht vermeiden. Das ist ärgerlich, aber es ist, wie gesagt, ei-

gentlich ein Service für den Bauherrn, der diese Gänge nicht alle selbst erledigen muss.

Ich habe noch die Frage nach der Stellplatzsatzungskompetenz aufgenommen. Als Möglichkeit für die Städte und Gemeinden begrüßen wir das sehr. Natürlich ist es eine gute Sache, wenn Städte und Gemeinden selbst für sich planen können, wie der Bedarf ist, und es dann festlegen. Aber in vielen Gemeinden und Städten besteht diese Notwendigkeit einfach nicht; sie kommen mit dem Instrument, das es gibt, gut klar. Insofern sprechen wir uns sehr dafür aus, die Stellplatzsatzung als Möglichkeit beizubehalten und die gesetzliche Stellplatzverpflichtung als Regelfall, wenn davon kein Gebrauch gemacht wird, damit jede Gemeinde und jede Stadt für sich selbst entscheiden kann, ob sie das selbst regeln möchte oder mit der bestehenden Regelung auskommt.

Bei der Verwendung der Stellplatzabgabe ist vorhin angeklungen, dass sie den Säckel der Kommunen füllen soll. Es gibt ganz strenge Regelungen, für welche Dinge diese Gelder verwendet werden müssen. Selbstverständlich ist in sehr verdichteten Innenstadtbereichen die Abgabe entsprechend hoch, aber da ist eben auch der Stellplatzbedarf ein großes Problem. Diese Gelder werden dann für die Förderung anderer Mobilitätsarten verwendet. Das ist nun einmal nicht möglich, wenn man diese Abgaben nicht hat. Insofern halten wir sie nach wie vor für sehr wichtig, um neue Mobilitätsformen, um Fahrradverkehr, um planerische Dinge, um öffentlichen Nahverkehr entsprechend anzupassen, auch wenn keine Stellplatzerrichtung möglich ist.

Dr. Florian Hartmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Vielen Dank auch Ihnen, Herr Abgeordneter Schrumpf, für die Königsfrage an mich, wie das ideale Abstandsflächenrecht aussieht. Ich glaube, dazu könnte man eine Dissertation oder vielleicht sogar eine Habilitation schreiben. Ich glaube, das ideale Abstandsflächenrecht muss in erster Linie verständlich sein für alle Baubeteiligten, also für die Planer, für die Bauaufsichtsbehörden, aber auch für die Verwaltungsgerichte in Nordrhein-Westfalen. Der vormalige Vorsitzende des Bausenates des OVG Münster hat immer gesagt: Niemand, der nicht mindestens zehn Jahre als Architekt oder Rechtsanwalt im Bauen unterwegs war, versteht das Abstandsflächenrecht in Nordrhein-Westfalen. – Das heißt also, es ist zu kompliziert.

Was kann man konkret ändern? Unser Vorschlag lautet: Man sollte die Musterbauordnung nehmen, die sich schon dadurch auszeichnet, dass sie mit der Hälfte der Paragraphen auskommt und die überdies verständlicher gefasst sind. Darüber hinaus sollte man noch eine Vorschrift hinzupacken; das geht in die Richtung dessen, was Frau Gendziorra gesagt hat: Wir haben in Nordrhein-Westfalen derzeit § 6 Abs. 15 Bauordnung, bei dem es um Änderungen im Bestand geht. Der müsste da noch drangeklebt werden – allerdings ergänzt um das, was Frau Gendziorra gesagt hat, dass eben auch die sogenannte Kernsanierung möglich ist, was das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen derzeit für nicht möglich hält.

Die Antwort lautet also: Das ideale Abstandsflächenrecht ist die Musterbauordnung plus § 6 Abs. 15 Bauordnung Nordrhein Westfalen.

Zu Ihrer Frage, Herr Beckamp, der flexiblen Grundrisse. Ja, das ist sicher ein ganz wichtiger Weg. Ich glaube, dass da auch schon sehr viel getan wird, nur unsere Gutachten haben nachgewiesen, dass es eine Flexibilität in Richtung R-Standard nicht gibt. Sie können von Normal- bis Basisstandard Sie flexibel planen. Wenn es allerdings zum R-Standard gehen soll, kommen Sie mit flexiblen Grundrissen nicht mehr weiter. Die erste Schwierigkeit liegt in der Stapelbarkeit.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Herr Mostofizadeh hatte die Frage aufgeworfen, ob die Regelung im Abstandsflächenrecht nicht auch einem regulären Gesetzgebungsverfahren unterworfen werden könnte, das sich anstelle des jetzt beabsichtigten Moratoriums und der damit einhergehenden Überarbeitungsphase hätte machen lassen. Ganz grundsätzlich möchte ich sehr nachdrücklich unterstützen, was die kommunalen Spitzenverbände vorgebracht haben: Ich glaube nicht, dass es sinnvoll ist, dass man sich jetzt darüber Gedanken macht, die Bauordnung noch einmal anzufassen, sie zu einer Dauerbaustelle in der nächsten Legislaturperiode zu machen.

Wenn man an die Bauordnung noch einmal herangehen möchte, sollte man das machen. In der Tat ist es allerdings so, dass auch die Novelle 2016 die Möglichkeit zur regelhaften Evaluierung vorsieht in § 91. Nach den Möglichkeiten, die der Gesetzgeber hat, kann er selbstverständlich ein Gesetzgebungsverfahren zu allen Gesetzen, die er erlassen hat, zur Änderung jederzeit eröffnen. Das wäre im Prinzip die Antwort auf Ihre Frage. Allerdings wäre es in der Tat zu vermeiden, die Bauordnung in dieser Legislaturperiode noch mehr als einmal anzufassen, denn alle, die hier im Rund sitzen, denke ich, sind darauf angewiesen, dass man einen funktionierenden und dauerhaft verlässlichen Instrumentenkasten zur Verfügung hat, der es für alle am Baugeschehen Beteiligten so einfach wie möglich und so rechtssicher wie eben möglich macht, mit der Bauordnung umzugehen.

Tobias Siewert (Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):

Auch mir wurde die angesprochene Königsfrage nach dem idealen Abstandsflächenrecht gestellt. Aus unserer Sicht sollte das Abstandsflächenrecht auf alle Fälle bundeseinheitlich geregelt sein. Deswegen plädieren wir dafür, die Werte an die Musterbauordnung anzugleichen bzw. zu reduzieren. Das sehen wir insbesondere nicht nur vor dem Hintergrund des Wohnungsbaus, sondern auch für den Industrie- und Gewerbebau, denn die Musterbauordnung sieht ja auch andere reduzierte Abstandsflächenvorgaben vor für Gewerbe- und Industriebereiche, sodass auch dort Kostensenkungselemente vorhanden sind. Hamburg und Hessen haben bereits gute Erfahrungen mit den reduzierten Werten gemacht.

Ich lasse mich an dieser Stelle zu der These hinreißen, dass das Thema Wohnraummangel in Frankfurt, in Hamburg und in Abstrichen vielleicht auch in Wiesbaden nicht großartig anders ist als in Köln, Düsseldorf oder Münster. Insofern sollte sich Nordrhein-Westfalen diese Regelung doch durchaus zum Vorbild nehmen.

Das Ziel dabei ist ganz klar: Es geht um nach Verdichtung, es geht um flächeneffizientes Bauen, es geht um eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass wir doch alle wissen, dass die Grundstückspreise maßgeblich zu den gestiegenen Baukosten der letzten Jahre beigetragen haben. Deswegen von unserer Seite noch einmal der Aufruf an die neue Landesregierung, die Vorgaben an die Musterbauordnung anzugleichen bzw. sie zu übernehmen.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): An mich wurde die Frage gerichtet, wie es mit unseren Erfahrungen zum R-Standard, zur Rollstuhlgerechtigkeit aussieht. Schwerpunkt unserer Arbeit ist die mietrechtliche Beratung. Es geht um Probleme, die innerhalb eines Mietverhältnisses auftreten. Das heißt, in unserer Beratung haben wir solche Probleme sehr selten.

Wir haben aber im Rahmen unserer Arbeit festgestellt, dass seitens der Wohnungswirtschaft immer wieder bemängelt wird, dass zu viele dieser Wohnungen nicht abgenommen werden. Seitens der Sozialverbände wird bemängelt, dass es zu wenige dieser Wohnungen gibt. Für uns hat sich daraus die Erkenntnis ergeben, dass es vielleicht an einer Stelle fehlt, die beide zusammenbringt. Wir haben in diesem Zusammenhang einen Runden Tisch beim Deutschen Mieterbund eingeführt.

Das soll nicht das Ziel sein. Ziel soll es sein, dass es auf kommunaler Ebene eine Stelle gibt, die diese Wohnungen – ob öffentlich gefördert oder nicht – sozusagen an den Mann bringt, dass man also weiß: Was habe ich für eine Wohnung? Welchen Bedarf habe ich? Muss sie rollstuhlgerecht sein, barrierefrei oder barrierearm? – Wir erwarten einfach von der Landesregierung, dass sie die Kommunen dabei unterstützt, dass da, wo wir Bedarf haben, derjenige, der eine Wohnung braucht, und derjenige, der sie vermietet, zusammengeführt werden, denn hier scheint das Problem zu sein – unabhängig davon, wie hoch der Bedarf tatsächlich ist. Aber wir sollten doch erst einmal klären, dass wir das, was wir haben, auf vermittelt bekommen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland, Düsseldorf): Mir sind Fragen von Herrn Schrumpf und von Herrn Mostofizadeh gestellt worden. Zunächst einmal finde ich es sehr schön, dass Sie sich so gut mit Ihrer Schwiegermutter verstehen, dass Sie sich Gedanken darüber machen. Aber Sie haben natürlich völlig recht: Die Frage ist, wie wir entsprechenden Raum zur Verfügung stellen können bzw. wie die Nachfrage konkret ist.

Die Nachfrage ist von den unterschiedlichen Wohnungsmärkten abhängig. Sie sind nicht nur von Region zu Region unterschiedlich, sondern wir haben auch in den einzelnen Städten unterschiedliche Teilmärkte. Je nachdem, wie angespannt eine Wohnungsmarktlage ist, ist auch die Nachfrage nach bestimmten Kriterien geringer, als wenn Sie einen Wohnungsmarkt mit einer Vielzahl von Wohnungen haben, auf dem ein Vermieter letztlich wesentlich mehr liefern muss, um eine solche Wohnung zu vermarkten.

Die privaten Vermieter haben im Durchschnitt ungefähr fünf Mietwohnungen, die sie bewirtschaften müssen. Der Unterschied zwischen den großen Wohnungsunterneh-

men und den privaten Vermietern liegt darin, dass diese Wohnungen auch tatsächlich vermietet werden müssen. Wenn bei einem großen Wohnungsunternehmen mal ein paar Wohnungen leer stehen, ist das im Grunde nicht ein so großer finanzieller Verlust. Nur bei den privaten Vermietern, bei denen es gegebenenfalls auch um Existenzfragen geht, wenn Wohnungen nicht vermarktet werden können, ist das schon etwas anderes.

Um die Frage klar zu beantworten, wonach die Mieter Ausschau halten: Für sie ist gegebenenfalls die Barrierefreiheit wichtig, klar, aber es sind im Grunde genommen ganz andere, banale Dinge wie Balkone, Internetzugang usw. und am Ende die Miete, denn das ist das, worum es geht. Die Mieter wollen eine bezahlbare Miete haben.

Man sieht zunächst einmal die Gesamtmiete, muss aber zwischen der Kaltmiete und der Warmmiete unterscheiden, in der natürlich auch die gesamten Betriebskosten enthalten sind. Wenn wir immer weitere Kostensteigerungen haben, ist es natürlich auch ein bisschen schwierig. Bei Wohnungen in den Ballungsgebieten, in denen wir angespannte Wohnungsmärkte haben, ist das kein Problem, aber in den Regionen, in denen wir entspannte Wohnungsmärkte haben, wo wir also einen Überhang an Mietwohnungen haben, ist es durchaus schon sehr relevant, ob die Miete sehr hoch ist oder nicht. Deswegen muss man wirklich sehr differenzieren.

Um das im Zusammenhang mit dem Thema Barrierefreiheit noch einmal zu betonen: Wir als Haus & Grund arbeiten zum Beispiel auch mit einem Institut für Gerontotechnik in Iserlohn zusammen. Wir reden immer über Barrierefreiheit in Bezug auf die ältere Bevölkerung – der demografische Wandel wurde immer wieder genannt –, aber bei diesem Institut für Gerontotechnik geht es um generationenübergreifendes Wohnen, generationenübergreifende Barrierefreiheit, was momentan im Grunde genommen überhaupt kein Thema ist. Für uns als Haus & Grund ist das ein Thema und insbesondere auch für unsere Mitglieder. Es ist im Grunde genommen wie bei den Parteien: Der Altersdurchschnitt ist sehr hoch. Bei unseren eigenen Mitgliedern, die selbstnutzende Eigentümer sind, ist es ein wichtiges Thema, welche Lösungen man bei der Barrierefreiheit anbieten kann.

Sowohl von Frau Gendziorra als auch von Frau Gottschalk wurde schon angesprochen, dass das Problem darin liegt, dass es die rollstuhlgerechten Wohnungen gibt, im Grunde genommen aber niemand weiß, wo sie sich befinden. Es ist also sehr wichtig, dass man eine zentrale Kontaktstelle hat. Wir haben zum Beispiel auch angeregt, dass man sich mit den Immobilienportalen in Verbindung setzt, denn wenn man eine Wohnung sucht, sucht man natürlich über Immobilienportale. Dort kann man verschiedene Möglichkeiten ankreuzen, wonach man sucht. Momentan gibt es in der Regel eigentlich nur die Möglichkeit, eine barrierefreie Wohnung zu finden, zum Beispiel aber nicht eine rollstuhlgerechte Wohnung usw. Deshalb wiederhole ich unsere Anregung, sich mit den Anbietern von Immobilienportalen in Verbindung zu setzen, um auch diese Merkmale bei der Wohnungssuche anzubieten.

Annette Clauß (Zentrum Holz, Arnsberg): Mir wurde die Frage gestellt, was die Holzwirtschaft beim Bauen leisten kann. Ich möchte auf die Situation von 2015 verweisen, auf das Bauen für Flüchtlinge. Die bestehende Landesbauordnung gibt vor,

dass man Hilfsbauten als klassische Baracke errichtet. Holz war nach dem Zweiten Weltkrieg das Material der Wahl. Dennoch wurde bei der letzten Flüchtlingskrise darauf hingewiesen, dass wir mit Holz durchaus sehr schnell, sehr zuverlässig und sehr preiswert, langlebig und hochwertig bauen können. Es ist meines Erachtens keine einzige Baracke gebaut worden. Dennoch wurde ein nicht unerheblicher Beitrag von Flüchtlingsheimen in Holzbauweise errichtet.

Das war nach der Bauordnung 2000 unter Zuhilfenahme gewisser Erleichterungen für Flüchtlingsbauten möglich. Dennoch sind nach der bestehenden Bauordnung, die Sie mit dem Moratorium ja noch um ein Jahr verlängern wollen, nur drei Geschosse möglich, Gebäude in geringer Höhe mit Holz in Einschränkungen. Die Bauordnung 2016 sieht entsprechend der Musterbauordnung Gebäude der Gebäudeklasse 4, das heißt bis 13 m, in Regelkonstruktion als Holzbauten vor.

Das Moratorium hilft uns nicht, weil die technische Diskussion über das, was technisch mit Holz möglich ist, und das, was vielleicht politisch sinnvoll oder machbar ist mit Holz, zwei verschiedene Dinge sind. Im Rahmen eines Moratoriums kommt man da binnen Jahresfrist nicht zu einer Lösung nach meinem Dafürhalten.

Ich verweise gerne auf andere Bundesländer wie Bayern, Hamburg oder Berlin, wo Holzbauten bis zur Hochhausgrenze genehmigt werden, entstehen und bezogen werden – gerade dort, wo die Wohnungsnot sehr groß ist. Das in Nordrhein-Westfalen einzuführen, halte ich binnen Jahresfrist für unmöglich, zumal mir das Bauministerium erst am letzten Donnerstag über Emissäre zu verstehen gegeben hat, dass eine über die Musterbauordnung hinausgehende Öffnung der Bauordnung für den Holzbau nicht infrage kommt.

Frederik R. Kruska (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich wurde danach gefragt, was der VdW eigentlich zur Stellplatzsatzung meinte. Vom Prinzip her wären wir dafür, wenn wir einfach nach dem Hamburger Weg den kompletten Wegfall der Verpflichtung des Nachweises für Stellplätze einführen würden. Als Mittel dafür, die Bedarfe lokal anzupassen, sehen wir aber schon die kommunale Stellplatzsatzung als ein geeignetes Mittel an. Der Hinweis darauf, dass die Landesregierung dies begleiten bzw. einen Rahmen für die Erstellung der Stellplatzsatzung mit auf den Weg geben sollte, begründet sich vor allem auf die Erfahrungen, die wir bislang von unseren Mitgliedsunternehmen widerspiegelt bekommen haben, dass nämlich die ersten Kommunen weit über den eigentlichen Bedarf hinaus Faktoren verschärft haben, um zusätzliche Stellplätze zu generieren, die sich aus Sicht der Unternehmer nicht unbedingt herleiten lassen, gerade im Hinblick auf neue Konzepte zum Thema Mobilität.

Carsten Ohm (Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich bin von Herrn Schrumpf nach den unterschiedlichen Behandlungen der R-Quote in Ballungsräumen und im ländlichen Raum gefragt worden, ob wir dazu noch Vorschläge und Ideen haben. Wir haben dafür keine bessere Lösung. Wir sind der Auffassung, dass die R-Quote sicherstellt, dass auf jeden Fall in nennenswertem Umfang R-Wohnungen gebaut werden; genau das wollen wir ja. Die Evaluation in der

Bauordnungsnovelle stellt sicher, dass zumindest nach einem gewissen Zeitraum festgestellt werden kann, ob die Quote und der Bedarf zusammenpassen. Wenn man dann nach zwei Jahren feststellt, dass das nicht zusammenpasst, kann man aus unserer Sicht an der Quote noch einmal Änderungen vornehmen. Dann würde für uns die Vermutung naheliegen, dass es für den städtischen Raum eher noch eine andere Quote braucht oder eine höhere Mindestzahl an R-Wohnungen. Ich erinnere noch einmal daran, dass im Referentenentwurf zunächst jede fünfte Wohnung als R-Wohnung angedacht war und es andere Bundesländer gibt wie zum Beispiel Rheinland-Pfalz, wo sogar jede dritte Wohnung rollstuhlgerecht sein soll. Da wird seit zwei Jahren so gebaut, und niemand begehrt auf. Die Wohnungen sind nach Informationen, die wir haben, auch alle vermietet. Das nur am Rande.

Eine bessere Lösung haben wir also nicht. Für uns ist aber das Wesentliche das Ergebnis, was wir am Ende haben, also R-Wohnungen in nennenswertem Umfang, wo man sie braucht. Wenn Sie einen Lösungsvorschlag haben, diskutieren wir das natürlich gerne mit Ihnen, können aber erst einmal keine andere Lösung als die Quote in Erwägung ziehen.

Gerade vor dem Hintergrund, dass wir wollen, dass neue R-Wohnungen entstehen, lehnen wir eine kommunale Lösung ganz klar ab. Wenn sich der Landtag nicht durchringen kann, das auf Landesebene zu lösen, und die Frage des Neuentstehens von R-Wohnungen auf die Kommunen verschiebt, befürchten wir, dass wir zum Ende der Legislaturperiode immer noch kein Mehr an rollstuhlgerechten Wohnungen haben werden. Das wäre also eine Scheinlösung, die wir ablehnen würden. Wir erwarten Lösungen von der Landesregierung.

Die Frage von Herrn Paul nach barrierefreien Wohnungen gegenüber R-Wohnungen würde ich gerne an Herrn Spörke übergeben. Dazu will ich nur sagen, dass das Thema R-Wohnungen potenziell für mehrere 100.000 Menschen in Nordrhein-Westfalen ein Thema ist, während von barrierefreien Wohnungen letztlich alle Menschen in Nordrhein Westfalen profitieren würden – ganz konkret mehrere Millionen Menschen.

Dr. Michael Spörke (Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf):

Vielen Dank für Ihre Frage zum Bestand, Herr Paul, denn in der Tat ist das ein wichtiges Problem. Wir sind sehr wohl der Auffassung, dass alleine mit dem ja doch verhältnismäßig geringen Neubau, den wir im Land haben, der Bedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen – vor allen Dingen den barrierefreien – schwer zu lösen sein wird. Wenn das Land hier zukünftig planen würde, Förderprogramme aufzulegen, um Bestandswohnungen barrierefrei zu gestalten, wäre das sehr zu begrüßen.

Allerdings muss man dann natürlich ganz klar sagen: Die Vorstellung, Bestandswohnungen, die jetzt nicht einmal barrierefrei sind, zu Wohnungen nach dem R-Standard umbauen zu wollen, wird auch mit Förderprogrammen – dann müssten sie astronomisch hoch sein – nur schwer möglich sein, weil eine barrierefreie Wohnung nach DIN eben nicht die Wohnung ist, die für einen Rollstuhlfahrer ausreichend ist. Er braucht eben in den allermeisten Fällen den R-Standard. Deswegen wäre das im

Bestand sicherlich schwierig. Umso wichtiger ist für die Wohnungen nach dem R-Standard, die wir nach unserer Überzeugung ganz klar brauchen, wie Sie wissen, eine Lösung beim Neubau. Die Quote wäre aus unserer Sicht ein erster richtiger Schritt gewesen. Wenn sie nun nicht kommen soll, können wir nur dafür appellieren, beim Neubau für die R-Wohnungen eine Lösung zu schaffen, weil im Bestand der R-Standard ganz schwierig wird.

Ich will das kurz auch im Hinblick auf die Frage der AfD nach flexiblen Grundrissen skizzieren; meine Erklärung geht in beide Richtungen. Der R-Standard hat einige gravierende Unterschiede zur rein barrierefreien Wohnung, die aber für Rollstuhlfahrer essenziell wichtig sind. Ich will mich hier nur darauf beschränken, zwei Punkte darzustellen. Zum einen Punkt hat Herr Ladenberger schon etwas gesagt, nämlich zu den Abstellflächen für den Rollstuhl, die in der rein barrierefreien Wohnung nicht vorgesehen sind, die aber viele Menschen, die im Rollstuhl sitzen, brauchen, weil einfach sehr viele aus den verschiedensten Gründen einen zweiten Rollstuhl haben. So gibt es zum Beispiel viele Personen, die für innen einen Faltrollstuhl und für draußen einen E-Rollstuhl haben, der irgendwo stehen muss. Dafür brauche ich diese Abstellflächen.

Ein zweiter sehr gravierender Punkt, weshalb Sie eine barrierefreie Wohnung nur schlecht zu einer rollstuhlgerechten machen können, ist das Bad. Dabei geht es nicht nur um die Größe, sondern auch um die Beschaffenheit der Wände. Deshalb sind auch flexible Grundrisse für Rollstuhlfahrer nicht sinnvoll, denn Sie brauchen entsprechend verstärkte Wände. Flexible Grundrisse setzen aber Leichtbauweise voraus, was sich mit dieser Anforderung beißt. Das wäre auch das Problem beim Bestand.

Warum brauche ich im Bad massive Wände? Ich brauche sie, um die notwendigen Halterungen, die Rollstuhlfahrer brauchen, an Haltegriffen und an Sitzen zum Beispiel beim Duschsitz überhaupt montieren zu können. Haben Sie eine Leichtbauwand, bekommen Sie damit ein massives Problem. Flexible Grundrisse sind also sehr schwierig. Außerdem haben Sie dann noch das Problem: Wer zahlt die Umrüstung dieser Wände? Zahlt das der Mensch mit Behinderung, der in diese Wohnung ziehen will? Das wird sehr schwierig.

Deshalb sage ich noch einmal: Barrierefreie Lösungen sind für den Bestand essenziell wichtig; das ist ganz klar. Wenn das Land hier etwas tun will, wäre das super. Für den R-Standard, den wir bei den Wohnungen dringend brauchen, wird das aus unserer Sicht wenig helfen. Da muss der Neubau mit einer guten Lösung ran, um das Problem zu lösen. Wenn es die Quote nicht sein soll, dann eine andere. Wir sind Gesprächsbereit, was das sein könnte. Mir fehlt aber momentan die Vorstellung, wenn es die Quote nicht sein soll. Flexible Grundrisse sind aus unserer Sicht für rollstuhlgerechte Wohnungen aus den skizzierten Gründen gar keine Lösung.

Horst Ladenberger (Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln): Ich bin auch noch einmal auf das Thema flexible Grundrisse angesprochen worden. Ich schließe mich Herrn Spörke an, möchte allerdings noch eine zusätzliche Anmerkung machen: Wenn man in der Schar der Mietinteressenten an Nummer 17,19 oder 22 steht und

dem Vermieter sagt, dass man die Wohnung auch noch umbauen müsste, würde er, glaube ich, den Mietinteressenten nehmen, der die Wohnung nicht umbauen will. Das ist also, glaube ich, in der Praxis ein nicht funktionierendes Modell. Theoretisch mag man darüber nachdenken wollen, aber ich halte es in der Praxis für nicht machbar.

(Fabian Schrumpf [CDU] geht zum Pult des Vorsitzenden.)

Vielleicht noch ein Punkt. Wir reden jetzt doch sehr viel über alte Menschen, aber es sind nicht nur die alten Menschen, die den Bedarf haben und entwickeln, sondern auch viele Menschen, die ihr Leben lang diesen Bedarf haben. Auch die sollte man nicht aus dem Blick verlieren. – Darf Frau Schlatholt noch eine Anmerkung machen?

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Ich bekomme gerade schon den Hinweis, dass Kritik daran geübt wird, dass Ihr Verband mit mehreren Personen hier sitzt und ich zugelassen habe, dass Sie sich die Fragen nicht aufteilen, sondern dadurch eine längere Redezeit haben. Deswegen würde ich Ihrem Wunsch jetzt noch kurz entsprechen. Dann machen Sie es aber bitte ganz kurz, denn an dem jetzigen Verfahren, das ich durchführe, gab es gerade schon Kritik.

(Sven Wolf [SPD]: Aber nur von einer einzigen Fraktion, nicht von allen! – Marco Schmitz [CDU]: Dann brauchen wir uns nächstens auch nicht mehr abzustimmen! – Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Wenn ihr die Sachverständige nicht hören wollt, dann sagt das doch einfach!)

Bitte kurz.

Annette Schlatholt (Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln): Ich würde gerne noch kurz vonseiten der LAG Selbsthilfe zu der Problematik etwas einwerfen wollen; die anderen Kollegen haben das meiste schon gesagt. Mir wäre noch einmal wichtig, darauf hinzuweisen: Wir haben bei uns in den 130 Mitgliedsverbänden verschiedenste Verbände behinderter und chronisch kranker Menschen. Es geht eben nicht nur um alte Menschen, sondern auch um viele Menschen, die im Laufe ihres Lebens durch Zivilisationskrankheiten in die Situation kommen, auf einen Rollstuhl angewiesen zu sein. Es kommt dabei nicht nur auf die Einzelperson des Behinderten an, sondern dass unter Umständen ganze Familien auf rollstuhlgerechte Wohnungen angewiesen sind.

Wenn Rollstuhlwohnungen leer stehen, ist eine Problemstellung, dass Angebot und Nachfrage nicht zueinanderkommen. Hinzu kommt, dass es gerade immer um Neubauten geht, die häufig in der Peripherie sind. Man kann nicht davon ausgehen, dass genau die Menschen, die die meisten Bewegungsbeeinträchtigungen haben und auf Infrastruktur angewiesen sind, dann auch die Pioniere sind, die als erstes in die Neubauregionen gehen.

Das Gutachten von Herrn Michalski hat auch gezeigt, dass die Wohnungen durchaus stapelbar sind. Er hat auch nachgewiesen, dass die Wohnungen ohne Weiteres von

anderen Menschen, die keine Behinderungen haben, auch vorübergehend genutzt werden können.

Ein Aspekt ist mir noch ganz wichtig: Wir haben eine große Dunkelziffer von Menschen, die objektiv auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen wären, die aber Angst haben, aus ihrem vertrauten ...

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Entschuldigung, würden Sie meiner Bitte nachkommen, dass Sie es auch wirklich kurz machen?

Annette Schlatholt (Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln): Das ist der eine Aspekt noch, dass es mit der Bauordnung auch um Daseinsvorsorge geht und nicht nur um Nachhaltigkeit. Wir haben häufig verlagerte Probleme, dass Menschen mit Assistenzkosten aus den Wohnungen geholt werden. Das schlägt sich natürlich nicht in den Baukosten nieder, aber dann ist es volkswirtschaftlich verlagert. Das wären wichtige Aspekte.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Bevor ich das Wort abschließend an Frau Gendziorra erteilen darf, möchte ich für das Protokoll festhalten, dass für den Sozialverband VdK Herr Ohm als Redner angemeldet war und einmal zusätzlich Herr Dr. Spörke gesprochen hat. Für das Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln war Herr Ladenberger angemeldet und hat auch eben gesprochen. Jetzt gerade hat einmal Frau Schlatholt gesprochen. Es sind zwei unterschiedliche Verbände. Der eine ist von der SPD benannt worden, der andere von den Grünen. Vielleicht kann ich es damit noch aufhellen, dass gegebenenfalls der Irrtum bestand, dass eine Fraktion gemeldet hätte und es aufgeteilt worden wäre. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Nennungen, bei denen die Fraktionen ihr Recht zur Benennung genutzt haben.

Elisabeth Gendziorra (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf): Beim Abstandsflächenrecht beziehe ich mich auf Herrn Dr. Hartmann, der das wunderbar ausgeführt hat; vielen Dank.

In Bezug auf die Flexibilität von Wohnungen hat Herr Dr. Spörke bestens geschildert, dass das einfach seine Grenzen hat. Bei barrierearm und barrierefrei kann man viel machen, aber bei der Rollstuhlnutzung hat es einfach seine Grenzen.

Die Landesbauordnung ist ein Recht zur Abwehr von Gefahren für Leib und Leben. Deshalb sehe ich es nicht als das Mittel der Wahl an, dieses Thema dort zu behandeln.

Zu den Fragen von den Mostofizadeh. Unsere Mitglieder haben das Ziel, Wohnungen für Menschen zu bauen, die sie sich auch leisten können. Wir bewegen uns seit Jahren in einem Spannungsfeld zwischen den Forderungen der Politik, bezahlbar zu bauen, aber auch energetische Auflagen zu verwirklichen und alles, was noch dazu kommt. Auf der anderen Seite schrumpft die Leistungsfähigkeit der Menschen. Vor allen Dingen sprechen wir hier über Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen oder

Eigentumswohnungen, sodass man sich bei jedem Projekt einfach fragen muss: Finde ich überhaupt noch meine Zielgruppe, die sich das leisten kann, wenn ich so oder so bauen muss? Deshalb sind wir einfach gegen eine Quote und würden uns eine individuelle Lösung wünschen, damit man einfach flexibler ist.

Eine Erhebung würden wir jederzeit unterstützen. Wie kann man das machen? Im öffentlich geförderten Wohnungsbau muss schon seit vielen Jahren eine Geschossfläche barrierefrei gebaut werden. Das wäre vielleicht schon einmal ein Anfang, um irgendeine Zahl zu eruieren.

Bei den Spezialausführungen habe ich mich falsch ausgedrückt. Es handelte sich einfach um ein Unternehmen, was mit Spezialimmobilien unterwegs ist und mir einfach die Angabe machte, dass dort wenige Menschen auf den Rollstuhl angewiesen sind. Natürlich wäre es ideal, wenn Menschen, egal, welche Bedürfnisse sie haben, auch dort eine Wohnung finden, wo sie sie haben wollen.

Flächendeckend qualitativ hochwertiges Wohnen ist eigentlich der Anspruch unserer Unternehmen; sehr gerne. Die Grenze liegt aber in der Bezahlbarkeit, ob das auch machbar ist. Das ist eigentlich der einzige Grund, warum wir uns so an diesen Auflagen reiben. – Dabei möchte ich es belassen.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Das war die abschließende Wortmeldung aus dem Kreis der Sachverständigen. Ich schaue in die Runde, denn theoretisch besteht die Möglichkeit, weitere Fragen und Nachfragen aus den Reihen der Abgeordneten zu stellen. – Ich sehe, dass sich niemand zu Wort meldet.

Das gibt mir die Gelegenheit, mich bei den Damen und Herren Sachverständigen im Namen unseres Ausschusses sehr herzlich dafür zu bedanken, dass Sie den Mitgliedern des Ausschusses heute zur Verfügung und Rede und Antwort gestanden haben. Herzlichen Dank für Ihren Aufwand. Danke schön, dass Sie da waren.

Mein zweiter Dank gilt dem Sitzungsdokumentarischen Dienst, der nämlich zugesagt hat – und das ist nicht selbstverständlich –, dass das Protokoll unserer heutigen Anhörung schon zum Ende der 48. Kalenderwoche – das ist bereits die letzte Novemberwoche – zur Verfügung stehen wird. Das ist deshalb wichtig, damit wir mit diesem Gesetzentwurf im Verfahren bleiben können.

Das weitere Beratungsverfahren – auch dieser Hinweis sei hier noch gestattet – sieht wie folgt aus: Es kommt noch zu einer Auswertung der Anhörung und zur Beschlussfassung zum Gesetzentwurf sowie zur Abstimmung über den entsprechenden Antrag, was am 8. Dezember 2017 der Fall sein wird. Der Gesetzentwurf selbst kommt im Dezemberplenium zur zweiten Lesung. Der Antrag der SPD wird plenar nicht mehr aufgerufen.

Wenn es jetzt aus dem Kreis der Kollegen keine Wortmeldungen mehr gibt, darf ich Ihnen allen noch einmal für die Teilnahme und das Gelingen danken.

(Allgemeiner Beifall)

gez. Stefan Kämmerling
Vorsitzender

Anlage

28.11.2017/30.11.2017

160

Stand: 09.11.2017

Anhörung von Sachverständigen

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**(Landesbauordnung – BauO NRW)**

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/493

in Verbindung mit

Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/512

am Freitag, dem 10. November 2017

10.00 bis maximal 12.30 Uhr

Plenarsaal

Tableau

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	nein	17/51
Dr. Bernd-Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Rudolf Graaff	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Dr. Andrea Garrelmann	
Dipl.-Ing. Ernst Uhing Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Dr. Florian Hartmann	17/62
Dr.-Ing. Heinrich Bökamp Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Christoph Spieker	17/55
Prof. Beate Wiemann Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Tobias Siewert	17/67

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Silke Gottschalk Deutscher Mieterbund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	Silke Gottschalk	17/58
Ass.iur. Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	17/52
Dipl.-Ing. Annette Clauß Zentrum Holz Arnsberg	Dipl.-Ing. Annette Clauß	17/64
Dipl.-Ing. Frederik Kruska Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. Düsseldorf	Dipl.-Ing. Frederik Kruska	17/37
Carsten Ohm Sozialverband VdK Nordrhein- Westfalen e.V. Düsseldorf	Carsten Ohm (ggf. i. V. Alissa Schreiber) Dr. Michael Spörke	17/46
Martin Dornieden BFW Landesverband Nordrhein - Westfalen e.V., Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra	17/57
Dipl.-Psych. Horst Ladenberger Zentrum für selbstbestimmtes Leben Köln Köln	Dipl.-Psych. Horst Ladenberger Annette Schlatholt	17/63

WEITERE STELLUNGNAHME	
Dipl.-Ing. Gabriele Richter Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Landesverband NRW, Düsseldorf	17/45