

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/573**

Alle Abg



Bauindustrieverband NRW e.V. • Postfach 10 54 62 • 40045 Düsseldorf

Herrn
Stefan Kämmerling MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen im
Landtag von Nordrhein-Westfalen

--- per Email ---

**Bauindustrieverband
Nordrhein-Westfalen e.V.**

RA'in Prof. Beate Wiemann
Hauptgeschäftsführerin
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Uhlandstraße 56
40237 Düsseldorf

Postfach 10 54 62
40045 Düsseldorf

Telefon 0211 67 03-212
Telefax 0211 67 03-123
b.wiemann@bauindustrie-nrw.de
www.bauindustrie-nrw.de

25. April 2018
Wie/Siew.

Öffentliche Anhörung am 04. Mai 2018 im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen zum Gesetzentwurf der Landesregierung mit der Drucksache 17/2166 (Baurechtsmodernisierungsgesetz – Bau-ModG NRW) / Stellungnahme der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrter Herr Kämmerling,

im Namen der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen bedanken wir uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Öffentlichen Anhörung als Sachverständiger Stellung zum Gesetzentwurf der Landesregierung nehmen zu dürfen. Unsere Stellungnahme finden Sie anbei liegend.

Als Vertretung kleinerer bis großer mittelständischer und international tätiger Bauunternehmen betätigen sich unsere Mitglieder in der unmittelbaren Bauausführung z.B. von Wohngebäuden sowie von Gewerbe- und Industriebauten.

Neben unserer persönlichen Teilnahme an der Öffentlichen Anhörung durch Herrn Siewert stehen wir allen Ausschussmitgliedern gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Wir wünschen dem Ausschuss eine konstruktive Diskussion und eine erfolgreiche Öffentliche Anhörung.

Mit freundlichen Grüßen

Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Die Hauptgeschäftsführerin


(RA'in Prof. Beate Wiemann)

Der Leiter Politik


(Tobias Siewert, M.A.)

STELLUNGNAHME

zur Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtages von Nordrhein-Westfalen zum Gesetzentwurf der Landesregierung mit der Drucksache 17/2166 „Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (Bau-ModG NRW) am 04. Mai 2018

25.04.2018

Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen verbindet als Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband nordrhein-westfälische Unternehmen der Bauindustrie und benachbarter Branchen. Als freiwilliger Zusammenschluss und größtes Kompetenzzentrum der Bauindustrie in NRW betreut und repräsentiert der Verband Bauunternehmen aller Bauparten. Seine Mitgliedsunternehmen stehen für mehr als drei Viertel der in Nordrhein-Westfalen erbrachten Bauleistung und beschäftigen rund zwei Drittel aller Mitarbeiter des Bauhauptgewerbes¹. Von kleinen Familienbetrieben über kleinere und große mittelständische Unternehmen bis hin zu Niederlassungen international agierender Baukonzerne sind die Mitgliedsunternehmen in allen Bereichen des Hoch- und Tiefbaus tätig. Diese agieren als Partner sowohl von privaten als auch vielfach von öffentlichen Auftraggebern. Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen ist der größte bauindustrielle Landesverband in der Bundesrepublik.

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen befasst sich bereits seit 2015 aktiv und kontinuierlich mit dem politischen Entscheidungsprozess rund um die Novellierung der Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen. Unsere Mitgliedsunternehmen sind auf ausführender Seite der Wertschöpfungskette Bau direkt von den Vorgaben, Anforderungen und Standards der Landesbauordnung betroffen. Als institutionelle Vertretung dieser kleineren bis großen mittelständischen Bauunternehmen und länderübergreifend tätiger Baukonzerne mit Sitz in Nordrhein-Westfalen wollen wir das Bauen vereinfachen, beschleunigen und entbürokratisieren, um die Zufriedenheit unserer Kunden und Auftraggeber zu steigern.

Aus diesem Grund setzen wir uns für den Abbau verzichtbarer Anforderungen und Standards ein, die als Bürokratiebelastungen auf das Bauen wirken. Wir streben in diesem Zusammenhang eine Vereinheitlichung der Vorgaben und Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnungen der Länder an, um das Bauen in Deutschland anzugleichen und damit Aufwand und nachgelagert Kosten zu sparen.

¹ Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern

Die Landesbauordnung ist eines der wichtigsten Instrumente, um diesen Zielen nachzukommen, da diese einen Großteil der Randbedingungen, unter denen in Nordrhein-Westfalen Wohnungs- aber auch Industrie- und Gewerbebau stattfindet, definiert.

Darüber hinaus sehen unsere Mitglieder, die sich aus zahlreichen verantwortungsbewussten Unternehmerpersönlichkeiten zusammensetzen, mit Sorge auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen im Land wie z.B. den grassierenden Wohnraumangel insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens.

Deswegen ist es unserer Branche ein großes Anliegen, die Rahmenbedingungen des Bauens in Nordrhein-Westfalen so mit auszugestalten, dass mehr kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen ist aus unserer Sicht eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit. Die wachsenden Bedarfe durch den Zuzug in die Städte, durch die Nachfrage nach kleineren, dafür aber insgesamt nach mehr Wohnungen für Singles, Alleinerziehende und Senioren und durch die zugleich knapper werdenden Grundstücke stehen dabei in starkem Kontrast zu den in den letzten Jahren immer weiter gestiegenen Baukosten.

Während die Bauindustrie in den letzten Jahren kaum bis keine Wertschöpfungspotentiale heben und ihre Verdienstmöglichkeiten aus diesem Grund allenfalls im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate steigern konnte, stiegen die Baukosten durch immer neue staatliche Vorgaben kontinuierlich weiter an. Klima- und Schallschutz sowie eine immer aufwendigere Technische Gebäudeausrüstung tragen ihren entscheidenden Teil zu steigenden Baukosten bei und verknappen auch im Neubau den Anteil bezahlbarer Wohnungen. Folglich besteht in unserer Mitgliedschaft die Sorge, dass in Zukunft durch die immens steigenden Kosten insgesamt weniger gebaut wird und die Wohnraumbedarfe in absehbarer Zeit nicht gedeckt werden können.

Aus diesem Grund begrüßt die nordrhein-westfälische Bauindustrie die Initiativen der neuen Bundesregierung zu einer „Sonder-AfA“, zur weiteren Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus und zum vorerst vorgesehenen Stopp der „EnEV-Spirale“, sieht zugleich jedoch das Land in der Pflicht, seinen Beitrag zu besseren Rahmenbedingungen für preiswertes und kostengünstiges Bauen zu leisten.

Den vorliegenden Gesetzentwurf für ein Baurechtsmodernisierungsgesetz – BauModG NRW kommentieren und bewerten wir wie folgt:

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen begrüßt die mit dem Gesetzentwurf vorgesehene weitreichende Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die Musterbauordnung des Bundes ausdrücklich. Insbesondere für überregional tätige Firmen und Betriebe in unserem Mitgliederkreis geht damit eine essentielle Verbesserung und Entlastung einher, die Aufwand und Kosten reduzieren kann. Der personelle und zeitliche Aufwand erstens zum Abgleich der unterschiedlichen Regelungen zwischen (benachbarten) Bundesländern und zweitens zur Adaptierung des Projektes auf die jeweiligen Landesregelungen kann hierdurch weitgehend entfallen, zumindest jedoch stark reduziert werden. Dies sollte sich unserer Auffassung nach in kürzeren Realisierungszeiten und sinkenden Projektkosten bemerkbar machen können.

Allerdings halten wir als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen die Förderung preisgünstigen Wohnraumes und daran angegliedert die Senkung von Entstehungskosten im Wohnungsbau für das wichtigste Ziel.

Hieraus folgt, dass im Zweifel kostenreduzierende Anforderungen eine höhere Bedeutung innehaben sollten als die Harmonisierung mit der MBO.

Des Weiteren bewertet die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen die mit dem Entwurf vorgeschlagenen Flexibilisierungen positiv. In mehreren Punkten definiert der Gesetzentwurf nun Ziele, deren Realisierungen offen gelassen und damit dem technischen Wettbewerb unterworfen werden. Die Streichung detaillierter Realisierungsvorgaben wirkt somit als Innovationsförderung.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

§ 2 (11 / 12) Begriffe (Bauprodukte)

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen versteht den § 2 (11 / 12) des vorliegenden Entwurfes wie folgt:

Gemäß § 2 (11 / 12) sind Bausätze mit CE-Kennzeichen auch als Bauarten einzustufen und somit genehmigungsbedürftig. Dies würde jedoch (sofern aus den Bausatz-Komponenten nicht eine geregelte Bauart errichtet wird) zusätzlich zu Leistungserklärung und CE-Zeichen für den Bausatz eine Bauartgenehmigung nach § 16a (2) 1 / 2 notwendig machen. Dies widerspricht unserer Auffassung nach dem Tenor des EuGH-Urteils und kann aus unserer Sicht nicht sinnvoll beabsichtigt werden.

Gleiches gilt für Bauprodukte, deren gemäß Bauproduktenverordnung erklärte Leistung erst nach Einbau auf der Baustelle erreicht werden kann (Beispiel: feuerwiderstandsfähige Türen bestehend aus Türblatt und Zarge). Aus unserer Sicht sollte hier klar gemacht werden, dass es sich in solchen Fällen dennoch um Bauprodukte handelt. Andernfalls bestünde das Risiko, dass solche Fälle, bei denen durch eine Tätigkeit Bauprodukte zusammengefügt werden, ebenfalls als Bauarten gelten und eine Bauartgenehmigung bedingen.

§ 3 (2) Allgemeine Anforderungen

Die vorgesehene Flexibilisierung gemäß MBO wird begrüßt. Die Zielerreichung anhand anderer, gleichwertiger technischer Lösungen fördert innovative Konzepte und Ideen.

§ 5 (1) Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Die Reduzierung der Anforderungen gemäß MBO (Vorderseite rückwärtiger Gebäude → rückwärtige Gebäude) wird begrüßt. Eine Kostenersparnis ist zu erwarten.

§ 6 (5) Abstandsflächen

Die Vereinheitlichung der Werte gemäß MBO und die damit einhergehende Reduzierung der Abstandsflächen werden begrüßt. Nachverdichtung von Wohnraum wird hierdurch erleichtert, Grundstücke lassen sich effizienter und somit kostenbewusster nutzen. Pro Grundstück lassen sich mehr Wohneinheiten realisieren, was Kostensenkungspotentiale hebt.

Die im Vergleich zum Referentenentwurf neu mit aufgenommene Anforderung von lediglich 0,2 H „zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen [...] in Kerngebieten und urbanen Gebieten“ wird ebenfalls positiv bewertet.

§ 6 (6-10) Abstandsflächen

Die Anpassung der Regelungen an die MBO und die damit einhergehende Streichung zahlreicher Ausnahme- und Sonderregelungen wird begrüßt.

Die im Vergleich zum Referentenentwurf geänderten Bereiche „Aufzüge bei Bestandsgebäuden“ (Abs. 9) und „Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück“ (Abs. 10) werden unter Barrierefreiheits- und Nachverdichtungs-Aspekten begrüßt.

§ 6 (12) Abstandsflächen

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen bewertet den Absatz 12 positiv, da dieser die Erhaltung von altertümlichen und schützenswerten Stadtbildern ermöglicht, zugleich Ersatzneubauten in unmittelbarer Nachbarschaft aber nicht ausschließt.

§ 8 (1) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Die Streichung der potentiell zu fordernden Wasseraufnahmefähigkeit von Stellplätzen, Abstellplätzen und Lagerplätzen im Vergleich zur MBO wird begrüßt.

§ 8 (2) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Kinderspielplätze

Die Reduzierung der Anforderungen für die Schaffung von Spielplätzen wird begrüßt. Dies reduziert die Investitionskosten im dringend benötigten Wohnungsbau.

§ 10 (2) Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Die BauO NRW geht hier über die Regelungen der MBO hinaus und bewertet Werbeanlagen auch dann als störend, wenn diese den „Ausblick auf begrünte Flächen“ verdecken. Hier besteht weiteres Anpassungspotential.

§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

Änderung Satz 2:

Die §§ 21, 22, 24 und 25 Absatz 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen.

Ergänzung Satz 3 und 4:

„Entsprechen die erklärten Leistungen nicht allen für eine bestimmte Verwendung festgelegten Anforderungen wird die Verwendung der Produkte in diesem Verwendungsbereich untersagt.

Verwendungsbereiche, in denen die Verwendung von Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung tragen, untersagt ist, werden in den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Abs. 2 bekannt gemacht.“

Erläuterung: Angesichts der Positivformulierung in Satz 1 erscheint eine Anfügung der Sätze 3 und 4 zuerst nicht zwingend erforderlich. Allerdings verfügen die Sätze 3 und 4 über eine klarstellende Wirkung, die der Sicherheit der am Bau Beteiligten dient. Die Ausnehmung des § 20 BauO NRW erklärt sich durch folgenden Abschnitt mitsamt Anpassungsvorschlag:

§ 20 Verwendbarkeitsnachweise

Änderung Satz 2:

- das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung (§ 88 Absatz 2 Nummer 3) wesentlich abweicht, / Streichen des „oder“ und Hinzufügen „ , “

Änderung Satz 3:

- eine Verordnung nach § 87 Absatz 7 es vorsieht oder / Hinzufügen „oder“

Ergänzung Satz 4:

- die erklärten Leistungen, aufgrund derer eine CE-Kennzeichnung angebracht wurde, nicht alle Anforderungen an eine Verwendung erfüllen und daher weitere Anforderungen für die spezifische Verwendung nachgewiesen werden müssen.

Erläuterung:

Der Verwendbarkeitsnachweis für CE-gekennzeichnete Produkte wird an § 23 in Form des folgenden Satzes 3 angehängen:

§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

Ergänzung Satz 3:

„Für Bauprodukte, deren erklärte Leistungen, aufgrund derer eine CE-Kennzeichnung angebracht wurde, nicht alle Anforderungen an eine Verwendung erfüllen und für die daher weitere Anforderungen für die spezifische Verwendung nachgewiesen werden müssen, kann die Verwendbarkeit durch eine dafür anerkannte Stelle anerkannt und festgestellt werden.“

Erläuterung:

Artikel 8 (4) der EU-BauPVO lautet:

„Ein Mitgliedsstaat darf in seinem Hoheitsgebiet oder in seinem Zuständigkeitsbereich die Bereitstellung auf dem Markt oder die Verwendung von Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung tragen, weder untersagen noch behindern, wenn die erklärten Leistungen den Anforderungen für diese Verwendung in dem betreffenden Mitgliedsstaat entsprechen.“

Gemäß Auffassung der Deutschen Bauindustrie und verschiedener Fachbeiträge gilt entsprechend der Umkehrschluss als folgerichtig und zulässig, nach dem es den Mitgliedsstaaten in ihrem Hoheitsgebiet oder Zuständigkeitsbereich erlaubt ist, die Bereitstellung und Verwendung von Bauprodukten mit CE-Kennzeichnung auf dem Markt sehr wohl zu untersagen und zu behindern, wenn deren erklärte Leistungen den Anforderungen für die Verwendung im betreffenden Mitgliedsstaat NICHT entsprechen.

Erst die Anpassung der §§ 19, 20 und 23 in der BauO NRW erlaubt somit vor dem aktuellen Hintergrund eine für alle Beteiligten entlang der Wertschöpfungskette Bau sichere Verwendung von Bauprodukten in baulichen Anlagen.

§ 26 (3) Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

Der Gesetzentwurf geht im Sinne der Flexibilisierung mit einem Zusatz über die MBO hinaus. Die Bauindustrie NRW bewertet dieses Vorgehen positiv.

§ 30 (2) 1. Brandwände

Die in der BauO NRW gemäß MBO aufgenommene Erleichterung / Reduzierung wird begrüßt.

§ 30 (2) 3. Brandwände

Die hier vorgesehene Reduzierung der Anforderungen gemäß MBO wird begrüßt.

§ 38 (3) Umwehungen

Die Vereinheitlichung der vorgeschriebenen Höhenwerte gemäß MBO wird begrüßt.

§ 39 Aufzüge

Der neu formulierte § 39 wird zum einen an die MBO angenähert und trägt zum anderen der Förderung kostengünstigeren Wohnungsbaus Rechnung.

Allerdings sieht § 39 (4) im Vergleich zum Referentenentwurf eine Verschärfung vor, wurde die Anforderung zur Erreichbarkeit des „Lasten-Aufzuges“ doch von „stufenlos“ auf „barrierefrei“ hochgestuft. Dies inkludiert einen Mehraufwand zur Realisierung der Barrierefreiheit. Allerdings weisen wir daraufhin, dass in der Praxis Aufzüge zumeist weitgehender realisiert werden, als dies durch die BauO NRW verlangt wird. Daraus ist jedoch ausdrücklich keine Aufforderung zu verschärften Anforderungen in der BauO NRW abzuleiten.

Während der § 37 (5) BauO NRW 2016 noch mehrere Ausnahmen mit heruntergesetzten Brandschutzanforderungen insbesondere für Aufzüge in Nicht-Wohngebäuden enthielt, sieht der jetzige Gesetzentwurf diese kostensenkenden Ausnahmen nicht mehr vor.

§ 39 (4) Aufzüge

Von insgesamt größter Relevanz sind jedoch die in § 39 (4) vorgesehene Ausnahmeregelungen. Für die Schaffung preisgünstigen Wohnraumes bieten sich vielfach Aufstockungen bereits bestehender Gebäude an, da diese relativ kostengünstig und ohne den Ausbau bestehender Infrastruktur erfolgen können. Folglich schaffen die Ausnahmeregelungen, auf Aufzüge mit Haltestellen in allen Geschossen und im Falle einer Aufstockung auf die nachträgliche Installation eines Aufzuges verzichten zu können, eine der investitionsintensivsten Barrieren für mehr Wohnraum ab.

Hierbei ist anzumerken, dass neben bautechnischen Gründen auch finanzielle Aspekte zu den „besonderen Schwierigkeiten“ zählen müssen. Würde eine Aufstockung eines Gebäudes durch den dann notwendig werdenden Aufzug verhindert, müsste diese finanzielle Mehrinvestition als „besondere Schwierigkeit“ gelten.

§ 47 (4) Wohnungen

Der neue gefasste (4) stellt einen aus unserer Sicht recht abgewogenen Kompromiss zwischen den Anforderungen der MBO und den bisherigen Regelungen der BauO NRW 2016 dar.

Die Bauindustrie bewertet positiv, dass die detaillierten (Zahlen-)Vorgaben der bisherigen BauO NRW 2016 zu Raumgrößen entfallen. Zugleich sehen wir jedoch kritisch, dass der Gesetzentwurf über die Anforderungen der MBO hinaus geht und gezielt Abstellflächen für Mobilitätshilfen verlangt. Dieser zusätzliche Raumbedarf schlägt sich in den Erstellungskosten von Wohngebäuden nieder. Die MBO sieht dies so nicht vor.

Zugleich regen wir an, auch die Abänderung von „Abstellraum“ hin zu „Abstellfläche“ in den Wohnungen zu prüfen.

Der Entfall der generellen Anforderung an barrierefreie Gemeinschaftsräume (§ 48 (6) BauO NRW 2016) wird hingegen begrüßt.

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Die Neufassung des § 48 wird von Seiten der Bauindustrie nahezu ausschließlich positiv und als ein wichtiger Schritt hin zum preisgünstigen Bauen bewertet. Dies betrifft insbesondere die Bereiche (1, 3 und 4).

Die Streichung der im Referentenentwurf noch vorgesehenen standardisierten Quote von zwei Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit begrüßen wir.

§ 48 (2) Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Das Einziehen einer Untergrenze von Stellplätzen durch das Land sehen wir jedoch kritisch. Diese Untergrenze muss sich am absolut notwendigen Minimum orientieren und damit Kommunen die Möglichkeit offenlassen, modernes Mobilitätsverhalten in ihre Stellplatzvorgaben einfließen zu lassen. Die Untergrenze von Seiten des Landes darf also folglich nicht zu hoch liegen.

§ 48 (3) Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

Die bereits beschriebene Möglichkeit zur Abweichung durch eine kommunale Satzung wird hingegen nach wie vor begrüßt. Die kommunale Entscheidung muss unserer Ansicht nach Vorrang vor einer pauschalen Landesregelung / Mindestregelung behalten. Darüber hinaus muss die Frage beantwortet werden, wann eine angepasste Rechtsverordnung des Bauministeriums erlassen wird.

Die ermöglichte Satzungshoheit zur Anforderungen an Kfz- und Fahrradstellplätze ist für uns die richtige Antwort auf die aktuellen Regelungsbedarfe, könnte aber einer Begründungspflicht „nach oben“ unterliegen, wenn die Kommunen über das von Seiten des Landes festgesetzte Mindestmaß / Minimum hinausgehen wollen.

Die in § 48 (1) und in (4) Satz 3. vorgesehene Ausnahme für die Schaffung von Stellplätzen begrüßen wir aus Kostensenkungsaspekten ausdrücklich.

Allerdings werfen wir in diesem Zusammenhang die Frage auf, wie „erheblich erschwert oder verhindert“ in Zukunft definiert werden wird und welche Nachweise hierzu zu erbringen sind. Analog zu unseren Ausführungen zu § 39 Aufzüge sollten hier neben bautechnischen auch finanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

Insbesondere die in den Absätzen (3) und (4) vorgesehenen Konkretisierungen und Maßgaben für die Kommunen schaffen aus unserer Sicht einen klaren Vorteil und Mehrwert für Investoren und Kommunen. Hiermit wird klar festgehalten, erstens was genau Kommunen via Satzung definieren und vorgeben dürfen und zweitens, wofür Kommunen die aus Stellplatzablösen stammenden Mittel zu verwenden haben.

§ 49 Barrierefreies Bauen

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen begrüßt ausdrücklich, dass die Vorgaben zu rollstuhlge rechten Wohnungen (R-Quote) vollständig entfallen. Die damit verbundenen Kostensteigerungen hätten unserer Überzeugung nach dazu geführt, dass gerade im preisgünstigen Segment weniger Wohnraum entstanden wäre.

Der nun in § 49 (1) gefundene Kompromiss zwischen den (im Vergleich dazu) geringeren Anforderungen der MBO und den bisherigen deutlich höheren Standards der BauO NRW bewerten wir erst einmal als konstruktive und sinnvolle Lösung. Weder Bau- noch Immobilienwirtschaft wehren sich dagegen, barrierefreie Wohnungen zu errichten, decken diese doch eine vielfältige Nachfrage. Dass in Nordrhein-Westfalen nun also durchgehend barrierefrei gebaut werden soll, entspricht in weiten Teilen der unternehmerischen Praxis und den gesellschaftlichen Anforderungen.

Allerdings ist die Definition des „barrierefreien Bauens“ aus unserer Sicht noch nicht abgeschlossen. Eine offizielle Einführung der DIN 18040 als Technische Baubestimmung ließe weitere Kostensenkungspotentiale ungenutzt, die Immobilien- und Bauwirtschaft vor der Landtagswahl in einem Arbeitskreis im damaligen MBWSV NRW bereits thematisiert haben.

Unserer Überzeugung nach sind nicht alle Elemente der DIN 18040 in Gänze notwendig, um eine praxistaugliche, nutzerfreundliche Barrierefreiheit herzustellen. In der näheren Auseinandersetzung mit den einzelnen Vorgaben der DIN 18040 zeigen sich durchaus Regelungen, deren Streichung oder Reduzierung sich nicht zwangsläufig negativ auf den Umgang im Gebäude auswirken müssten, dabei aber Kostensenkungspotentiale heben könnten.

Als Bauindustrie Nordrhein-Westfalen fordern wir deshalb das erneute Einsetzen eines Arbeitskreises im MHKBG NRW zur Analyse und Diskussion der wirklich notwendigen Elemente der DIN 18040 unter Beteiligung der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der am Bau beteiligten Kammern.

§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Die in § 62 (1) Satz 1.g) im Vergleich zum Referentenentwurf vorgenommene Erleichterung wird begrüßt.

§ 63 Genehmigungsfreistellung

Die im Gesetzentwurf nun wieder vorgesehene Beibehaltung des „Freistellungsverfahrens“ wird begrüßt. Darüber hinaus sieht die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen positiv, dass das „Freistellungsverfahren“ nicht mehr wie im vorherigen Referentenentwurf erst per örtlicher Bauvorschrift durch jede Kommune einzeln ins Leben gerufen werden muss, sondern mit dem nun vorliegenden Gesetzentwurf landesweit gilt.

§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren / § 65 Baugenehmigungsverfahren

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen bedauert sehr, dass die von CDU und FDP getragene Landesregierung den Zielen ihres eigenen Koalitionsvertrages nicht in Gänze nachkommt und keine (kürzeren) Fristen für den Bescheid in Baugenehmigungsverfahren vorsieht.

Während im Einfachen Baugenehmigungsverfahren eine sechswöchige Frist für die Behörden mit der Möglichkeit zur Verlängerung um weitere sechs Wochen (Koalitionsvertrag: vier Wochen ohne Verlängerungsoption) vorgesehen ist, wird im Baugenehmigungsverfahren keinerlei Fristvorgabe (Koalitionsvertrag: acht Wochen) genannt.

Immerhin soll in Zukunft gemäß § 71 (1) eine Vollständigkeitsprüfung nach maximal zwei Wochen (Koalitionsvertrag: drei Wochen) abgeschlossen sein.

§ 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung

Die Bauindustrie NRW bewertet den § 66 positiv und hält diesen für zwingend notwendig, um mit hohem Tempo preisgünstigen Wohnraum herzustellen. Die Typengenehmigung dient als entscheidendes Instrument zur Förderung des seriellen Bauens, insbesondere des seriellen Wohnungsbaus. Unter Verwendung von vorgefertigten Elementen und/oder Modulen entstehen Wohngebäude gleichen Typs in unterschiedlicher visueller Ausgestaltung. Die dabei entstehenden Skaleneffekte und qualitativen Produktionsvorteile dienen der Herstellung attraktiven, preisgünstigen und qualitativen Wohnraumes.

Die Möglichkeit einer Typengenehmigung beschleunigt Genehmigungsverfahren für technisch identische Produkte und Projekte immens und senkt damit sowohl die Realisierungszeiten als auch die Entstehungskosten.

Zugleich spricht sich die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen jedoch dafür aus, die zu prüfenden Elemente im Rahmen einer Typengenehmigung konkret festzulegen und zu benennen. Dabei sollten sich die Prüfungen der Behörden auf die nicht standortbezogenen Bereiche beschränken.

Bereits heute ist eine Typengenehmigung für bauliche Anlagen möglich, die in unterschiedlicher Ausführung, dabei aber in einem definierten System oder mit bestimmten Bauteilen an mehreren Orten (Systembauweise) errichtet werden.

Wir halten es für geboten, diese Regelung dahingehend anzupassen, dass geringfügige Änderungen der Bauteile – im Rahmen der erteilten Typengenehmigung – noch von dieser umfasst sein sollen.

Dies würde erstens die Flexibilität – gerade auch des gestalterischen Anspruches – erhöhen und der kostensparenden Modulbauweise geringfügige Modifikationen in der Praxis ermöglichen. Basis hierfür ist zumeist ein „Master-Modul“, welches geringfügig geändert wird, ohne dass hieraus erneut ein Genehmigungsbedarf entstehen sollte.

§ 71 (1) Behandlung des Bauantrags

Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen begrüßt die nun aufgenommene „Vollständigkeitsprüfung“ innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen ausdrücklich als ein von Seiten der öffentlichen Hand zu leistendes Beschleunigungsinstrument für Wohnungsbauprojekte in Nordrhein-Westfalen.

§ 71 (2) Behandlung des Bauantrags

Die MBO sieht eine kürzere Beteiligungsfrist für Gemeinden und beteiligte Behörden vor, die der Gesetzentwurf für NRW so nicht aufnimmt. Im Sinne einer schnelleren und kostengünstigeren Realisierung von Wohnraum halten wir dies für sehr bedauerlich und rufen den Landtag und die Landesregierung dazu auf, die in der MBO vorgesehene Frist mindestens anzugleichen, wenn nicht gar zu unterschreiten.

Zugleich wirft die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen die Frage auf, ob die vorgesehene „Kann“-Regelung nicht zu einer „Muss“-Regelung weiterentwickelt werden sollte:

Zahlreiche Wohnungsbauprojekte werden heute durch die Nichteinhaltung von Fristen der zu hörenden Körperschaften verzögert und ggf. gar „ausgebremst“. Zwar sieht der Gesetzentwurf vor, dass die Zustimmung der zu beteiligenden Behörden „als erteilt“ gilt, wenn sich diese nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert haben. Jedoch „kann die Bauaufsichtsbehörde“ im Anschluss davon ausgehen, dass keine Bedenken bestehen, „muss“ dies jedoch nicht zwangsläufig tun und das Projekt damit voranbringen.

§ 72 (1) Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

Die in (1) vorgesehene Angleichung an die MBO und die damit einher gehende Kürzung der Einwendungsfrist für Angrenzer von einem Monat auf zwei Wochen wird begrüßt.

§ 72 (7) Beteiligung / „Behindertenbeauftragter“

Auch der Gesetzentwurf zur neuen BauO NRW geht in diesem Punkt weiterhin über die MBO hinaus und sieht eine Konsultation eines Behindertenbeauftragten als einen weiteren zusätzlichen Schritt im ohnehin oftmals schon langwierigen Genehmigungsverfahren vor. Als Bauindustrie NRW sind wir davon überzeugt, dass der Entwurfsverfasser (Architekt) die Barrierefreiheitsstandards vollständig analysieren und integrieren kann und es einer weiteren Konsultation nicht bedarf.

Als Bauindustrie NRW befürworten wir deshalb auch weiterhin, den § 72 (7) ersatzlos zu streichen. Als Mindestanforderung bei Beibehaltung sollte jedoch eine angemessene Fristenregelung eingezogen werden.

§ 91 Berichtspflicht

Der jährliche Bericht der Bauaufsichtsbehörden gegenüber dem Bauministerium zur durchschnittlichen Länge von Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Bauindustrie NRW ausdrücklich begrüßt, ermöglicht dieser doch einen transparenten Vergleich der Bearbeitungsdauer in den Kommunen. Darüber hinaus kann der Vergleich als Anreiz für Kommunen dienen, die Bearbeitung der Anträge auf eine elektronische/digitale Bearbeitung umzustellen und die eigenen Verfahrensschritte damit effizienter zu gestalten.