

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/583**

Alle Abg

# Stellungnahme

---

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in  
Nordrhein-Westfalen- Baurechtsmodernisierungsgesetz  
(BauModG NRW)**

**- Gesetzesentwurf der Landesregierung -**

Düsseldorf, 25.04.2018

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauMODG NRW).

## Zum Gesetzesentwurf im Detail

### § 2 Abs. 5

Nach dem Wortlaut des Entwurfes sollen Vollgeschosse zukünftig Geschosse sein, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Es wird begrüßt, dass auf eine Anpassung an die Musterbauordnung (MBO) auf ein Mittel von 1,40 m – wie zuletzt geplant – verzichtet wird. Diese Anpassung hätte nach unserer Ansicht dazu führen können, dass künftig schneller die Anforderungen an ein Vollgeschoss erfüllt sind und das Schaffen von wohnverträglichen Souterrain-Lösungen erschwert wird.

### § 2 Abs. 6

Der BFW NRW begrüßt die Erhaltung des Staffelgeschosses in veränderter, neu definierter Form. Ebenso begrüßt und unterstützt wird der Verzicht auf Zurücksetzung des Staffelgeschosses.

### Abstandflächen

Das Abstandflächenrecht in Nordrhein-Westfalen war bisher stets unübersichtlich und erschwerte durch die Festlegung großer Abstandflächen die innerstädtische Verdichtung. Daher begrüßen wir die Anpassung des § 6 an die Vorgaben der MBO und damit verbesserte Ausnutzung der vorhandenen bebaubaren Flächen.

### § 6 Abs. 8 Nr. 1

In vorangegangenen Diskussionen zur Landesbauordnung wurde seitens des Verbands angeregt, die Überdachung von Tiefgaragenzufahrten innerhalb des Abstandflächenrechts ermöglicht wird.

Sofern der letzte Halbsatz dies ermöglichen soll, scheint dies nicht ausreichend. Es wird deshalb auf die Bayerische Bauordnung verwiesen, die in Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 formuliert:

*„In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig*

*1. Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen,....“*

§ 6 Abs. 8 Nr. 1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass Garagen, einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen... in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

In Innenstadtlagen sind überdachte Tiefgaragenzufahrten aufgrund der geltenden Rechtslage derzeit kaum möglich, jedoch aufgrund winterlicher Straßenverhältnisse erforderlich, um Unfallgefahren in Zufahrten mit Gefälle reduzieren zu können.

### **§ 6 Abs. 8 Satz 2**

Der BFW NRW regt weiterhin an, die Anhebung der in Nr. 3 genannten 15 Meter auf 18 Meter zu verlängern.

Grund:

In der Praxis gibt es immer wieder Probleme bei Garagenhöfen, bei denen die Einzelgaragen einzeln parzelliert werden. In diesem Falle ist ab einer Gesamtlänge aller Garagen von 18 Metern die sonst übliche Grenzbebauung (bis 15 Meter Gesamtlänge) nicht mehr möglich und das Abstandsflächenrecht kommt zur Anwendung. Da dies in der Praxis nicht umsetzbar ist, entstehen im Zweifel weniger Garagen.

### **§ 6 Abs. 11**

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es geboten, auch Nutzungsänderungen im Bestand zu ermöglichen. Unklar ist, warum eine mögliche Änderung der Nutzung an einen Mindestabstand von 2,50 m gekoppelt werden soll. Hierfür ist kein sachlicher Grund zu erkennen. Bei weitergehenden baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen greift Ziff. 3, so dass die Belange des Brandschutzes und des Nachbarschutzes ausreichend gewürdigt werden.

Daher empfehlen wir § 6 Abs. 11 Ziff. 2 wie folgt anzupassen: *Nutzungsänderungen*,

### **§ 6 Abs. 12**

Der neu eingefügte Absatz 12 soll die Entkernung und Revitalisierung von Bestandsgebäuden – auch in der Form eines Ersatzneubaus - ermöglichen unter Beibehalt alter Abstandsflächen. Dies wird außerordentlich begrüßt, weil hierdurch die innerstädtische Verdichtung gefördert wird.

Allerdings soll Voraussetzung sein, dass es sich bei der Errichtung um ein Gebäude handelt, dass nach Kubatur und Nutzung gleichartig ist.

Die gleichartige Nutzung als Voraussetzung zum Erhalt des gegebenen Abstandsflächenrechts stellt eine starke Einschränkung in der Anwendbarkeit der eigentlich als Erleichterung gedachten Regelung dar.

Gerade in Innenstadtlagen werden alte Bürogebäude oftmals in Wohngebäude oder gemischt genutzte Objekte umgewandelt. Bisher sind keine Fälle bekannt, in denen die Umnutzung von Büro zu Wohngebäuden zu nachbarschaftlichen Konflikten geführt hat.

Die Einschränkung ist daher nicht nachvollziehbar. Sollten Überlegungen des Nachbarschutzes zu dieser zusätzlichen Voraussetzung geführt haben, sind Rechte der Angrenzer im Absatz 12 insofern ‚gesichert‘, dass nachteilige Auswirkungen ohnehin zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass allein die abstandsflächenrechtliche Privilegierung nicht zu einer Reduzierung des Nachbarschutzes führt.

Der BFW NRW regt daher an, die gleichartige Nutzung als Voraussetzung ersatzlos zu streichen.

#### **§ 8 Abs. 2**

Der BFW NRW begrüßt die Anpassung der Spielplatz-Regelung an die Musterbauordnung und die damit einhergehende Absenkung des Anforderungsniveaus.

Neu aufgenommen wurde in den Gesetzesentwurf die barrierefreie Erreichbarkeit der Spielfläche. In der Praxis kann diese Forderung je nach Geländebeschaffenheit und Anordnung einer Spielfläche zu Umsetzungsschwierigkeiten führen.

#### **§ 34 Abs. 5:**

Bei der Formulierung „größten zu erwartenden Verkehr“ gibt es erheblichen Interpretationsspielraum. Die Treppenbreiten können dann von Gemeinde zu Gemeinde anders festgelegt werden und es besteht somit keine Planungssicherheit.

Die Praxiserfahrung zeigt, dass derlei auslegbare Begriffe im Zweifel die Ausnahme zur Regel werden lassen. Während der zweite Handlauf kostenmäßig keinen besonders hohen Aufwand darstellt, ergeben sich daraus jedoch unter Umständen anders zu bemessende Flächen. Für einen zweiten Handlauf muss mehr Flurfläche eingeplant werden, was sich wiederum auf die verfügbaren Wohnflächen auswirkt und deshalb negative Auswirkungen auf Wohnqualität und Wohnkosten hat.

Es sollte daher dringend per Erlass geklärt werden, ab wann die Verkehrssicherheit einen zweiten Handgriff erfordert.

#### **Abs. 6:**

Der Referentenentwurf sieht die Anbringung von zwei Handläufen vor, wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert. Die Praxiserfahrung zeigt, dass derlei auslegbare Begriffe im Zweifel die Ausnahme zur Regel werden lassen. Während der zweite Handlauf an sich kostenmäßig keinen besonders hohen Aufwand

darstellt, ergeben sich daraus jedoch unter Umständen anders zu bemessende Flächen, d.h. mehr Flurfläche, weniger Wohnfläche, was immense Auswirkungen auf Wohnqualität und Wohnkosten hat.

Es sollte daher dringend per Erlass geklärt werden, wann die Verkehrssicherheit einen zweiten Handgriff erfordert.

#### **§ 39 Abs. 4**

Der Gesetzesentwurf sieht den verpflichtenden Einbau von Aufzügen nunmehr ab mehr als drei Geschossen vor.

In der Praxis sollte bei Sanierungen, die aufgrund ihres Umfangs eine Baugenehmigung erfordern, gesichert sein, dass der Einbau eines Aufzugs nicht per se zur Auflage gemacht wird, wenn der nachträgliche Einbau zu unverhältnismäßigen Kosten führt und/oder aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht machbar ist. Dies betrifft insbesondere kleine Wohnobjekte. Der Modernisierungs- und Sanierungswille sollte nicht durch zusätzliche Auflagen ausgebremst werden.

Angeregt wird deshalb, eine entsprechende Befreiung von der Aufzugspflicht in die Landesbauordnung aufzunehmen im Falle von Bestandsmodernisierungen.

#### **§ 47 Abs. 4**

*„In Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.“*

Der Wechsel vom abgeschlossenen Abstellraum hin zur Abstellfläche wird ausdrücklich begrüßt. In der bisherigen Praxis war stets die Errichtung eines geschlossenen Raums erforderlich, was mit Flächenverlust einherging und in der Planung wenig Raum ließ, Abstellmöglichkeiten ausreichend und dennoch platzsparend zur Verfügung zu stellen.

Es wird ferner begrüßt, dass der pro Wohnung zu errichtende **Abstellraum von einer konkreten Größenvorgabe befreit** wurde. Dies ermöglicht die Umsetzung innovativer Raumnutzungskonzepte, die je nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde bisher nicht möglich waren.

Begrüßt wird ferner die **Streichung der Anforderung eines Trockenraums** in Mehrfamilienhäusern. Die überwiegende Zahl der Haushalte bevorzugt heutzutage den Stellplatz der eigenen Waschmaschine innerhalb der Wohnung zur Vermeidung von Wegen, aber auch wegen Diebstahl. Trocknergeräte haben sich als Standard-Haushaltsgerät vielfach durchgesetzt und ersetzen den Trockenraum. Insbesondere im Mietwohnungsbau werten Mieter einen Abstellplatz für Waschmaschine und Trockner höher als die Nutzbarkeit eines Gemeinschaftstrockenraums. Der Digitalisierungstrend bringt zwar auch neue

Geschäftsmodelle auf den Markt, die Gemeinschaftswaschanlagen anbieten. Deren Errichtung ist aber durch den Wegfall der Verpflichtung nicht ausgeschlossen.

#### **§ 48 Abs. 1**

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass durch Satz 4 nunmehr erstmals geregelt wird, dass von der Errichtung von Stellplätzen und/oder einer entsprechenden Stellplatzablöse abgesehen werden kann, wenn dies die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erschwert oder verhindern würde.

#### **§ 48 Abs. 2 und 3**

Hinsichtlich der angekündigten Rechtsverordnung in Absatz 2 sowie der Satzungsermächtigung der Kommunen in Absatz 3 bleibt es bei der bisherigen Auffassung des BFW NRW, dass der vollständige Verzicht auf Stellplatzvorgaben der einzige Weg ist, um mit knappen Flächenressourcen verantwortungsvoll und nachhaltig zu wirtschaften.

Die Erfahrung der Mitgliedsunternehmen sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebereich (Bürobauten) zeigt, dass landesrechtliche oder kommunale Stellplatzaufgaben über die tatsächliche Ausnutzung hinausgehen. Nur durch Fremdvermietung wird Leerstand reduziert, der aber auch dann noch bei bis zu 30 Prozent liegt. Das Mobilitätsverhalten zukünftiger Nutzer einer Immobilie hängt stark von der Lage, Nutzungsart und Anbindung an den ÖPNV des Objekts ab. Diesen individuellen Rahmenbedingungen können eine landesweite Regelung und auch eine kommunale Satzung – selbst wenn diese eher eine differenzierte Betrachtung zulässt – nicht gerecht werden.

Der BFW NRW hat auch schon in der Vergangenheit stets gefordert, auf Stellplatzvorgaben grundsätzlich zu verzichten. Während der Verband dabei noch überwiegend das Kostenargument im Blick hatte, kommt mittlerweile hinzu, dass immer mehr innovative quartiersübergreifende Mobilitätskonzepte auf den Markt kommen, deren Erprobung Raum gelassen werden muss. Berlin und Hamburg sind Vorreiter beim Verzicht auf jegliche Stellplatzvorgaben.

Das Festhalten an pauschalen Regelungen hemmt Fortschritt und fördert veraltete, nicht mehr praxistaugliche Verkehrskonzepte.

#### **§ 49 Abs. 1**

*„In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei sein.“*

Der BFW Nordrhein-Westfalen unterstützt grundsätzlich den Ansatz des Gesetzesentwurfs im Sinne eines nachhaltigen Bauens Barrierefreiheit im Wohnungsbau, beschränkt auf die GKL 3-5, standardmäßig einzuführen. Dies gilt umso mehr als dass damit nicht nur dem Wunsch fast aller Menschen Rechnung getragen wird, lebenslang in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Vielmehr wird damit auch ein Wohnraumangebot geschaffen, dass für die überwiegende Zahl der auf einen Rollstuhl angewiesenen

Menschen als Wohnraum geeignet ist. Das Anliegen der Landesbauordnung in der Fassung 2016, für diese Zielgruppe mehr Wohnraum zu schaffen, wird damit aufgegriffen.

Um den Bau rollstuhlgerechter Wohnungen für Menschen mit höherem Ausstattungsbedarf zu fördern, hat das MHKBG ein entsprechendes Wohnraumförderprogramm aufgelegt. Der BFW NRW ist davon überzeugt, dass dieses Förderangebot im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus von Investoren abgerufen wird und die Zielgruppe erreicht.

Entscheidend für die sinnvolle Umsetzung von barrierefreiem Wohnen wird die Ausgestaltung der technischen Bestimmungen sein. Diesbezüglich muss mit Augenmaß und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen eine flexible Gestaltungsmöglichkeit des Bauherrn gegeben sein.

Eine vollständige Einführung der DIN 18040-2 wird abgelehnt, da deren Regelungen weit über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen und den Bau für alle Wohnungen deutlich verteuern würden. Der grundsätzlich sinnvolle Ansatz des barrierefreien Wohnens sollte sich darauf beschränken, Mobilität im Alltag zu erleichtern bzw. bei gesundheitlicher Beeinträchtigung des Bewegungsapparates weitestgehend ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Ein differenzierter Ansatz bei Festlegung der technischen Baubestimmungen auf Grundlage der DIN 18040-2 ist daher dringend geboten.

### **§ 49 Abs. 3**

Begrüßt wird die Ausnahmeregelung in Absatz 3, die insbesondere aufgrund topografischer Verhältnisse einen Verzicht auf Barrierefreiheit zulässt.

### **§ 63**

Der BFW NRW begrüßt ausdrücklich die bedingungslose Wiederaufnahme des Freistellungsverfahrens in die Landesbauordnung.

In der Praxis lässt sich feststellen, dass die kommunalen Ämter bereits jetzt mit einer kaum zu bewältigenden Zahl an Baugenehmigungsanträgen konfrontiert sind. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit einer Baugenehmigung beträgt ein Jahr. Dies ist das Ergebnis einer Verbandsstudie aus dem Jahr 2016, welches immer noch aktuell ist. An dieser Stelle bietet das Freistellungsverfahren für die Ämter wie auch für die Antragsteller eine immense Erleichterung. Es bietet vor allem für professionelle Anbieter von Einfamilienhäusern die Möglichkeit, nach wenigen Wochen mit dem Bau starten zu können.

Auch im Fall langer Bebauungsplanverfahren (durchschnittlich 3 – 6 Jahre) ist die Möglichkeit, später ins Freistellungsverfahren zu gehen der einzige Weg, schnell und ohne weitere Komplikationen mit dem Bau beginnen zu können. In der Praxis empfehlen Kommunen wie z.B. Köln nach langen Bebauungsplanaufstellungen diesen Weg.

Wünschenswert wäre allerdings weiterhin ein weniger restriktiver Anwendungsbereich. So wäre es aus der Sicht unserer Mitgliedsunternehmen erforderlich, auch Mehrfamilienhäuser im Wege der Freistellung zu errichten. Zumindest Gebäude der Gebäudeklasse 4 (Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten von nicht mehr als 400 qm sollten im Rahmen der Freistellung zugelassen werden.

#### **§ 64 Abs. 2**

In Abs. 2 wird das Setzen einer 6-wöchigen Frist für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begrüßt.

#### **§ 66 Abs. 5 neu eingefügt:**

Begrüßt wird die neue Möglichkeit, Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans über eine sogenannte referentielle Baugenehmigung genehmigen lassen zu können.

Aus der Praxis:

Bei der Entwicklung großflächiger Baugebiete ist es Usus, dass auf einem Baufeld mehrfach der gleiche Haustyp errichtet wird. Bisher muss für jedes Haus ein vollständiges Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, auch wenn es sich um einen identischen Haustyp handelt, der im gleichen Kontext errichtet wird. Dies ist nicht nur ökonomischer Betrachtung eine unbegründete Verschwendung personeller und finanzieller Ressourcen sowohl auf Seiten des Bauherren, erst recht aber eine Belastung der ohnehin kaum vorhandenen Personalressource auf Seiten der öffentlichen Verwaltung. Hinzu kommt die finanzielle Zusatzbelastung für das Bauprojekt in der Zeit, in welcher der Bauantrag nicht bearbeitet wird und letztlich vom zukünftigen Haus- oder Wohnungseigentümer zu zahlen ist.

Nachteile/Haftungsrisiken:

Etwaige Nachteile wie beispielsweise mangelhafte Bauqualität etc. sind ausgeschlossen aufgrund der in Abs. 5 Ziffer 1 vorausgesetzten einfachen Baugenehmigung für das Referenzgebäude sowie der weiteren Voraussetzungen in Ziffer 2 und 3.

#### **§ 67 Abs. 2**

Begrüßt wird die dezidierte Aufzählung von Bauvorhaben einfacher Art, die keine besondere Qualifikation des Bauvorlageberechtigten erfordern. Dies dient der Rechtssicherheit.

### **§ 71 Abs. 1**

Es wird begrüßt, dass auch die neue Bauordnung Fristen zur Bearbeitung eines Bauantrags setzt. Auch wenn in vielen Kommunen die Einhaltung der Fristen aufgrund personeller Engpässe und stark gestiegener Antragszahlen aktuell nicht einzuhalten ist, ist der BFW NRW davon überzeugt, dass es weiterhin zeitliche Zielvorgaben braucht, um an der Optimierung der Bearbeitungszeiten arbeiten zu können.

Vor diesem Hintergrund ist es unschädlich, dass die einwöchige Frist aus der BauO NRW 2000 auf zwei Wochen ausgedehnt wird.

Begrüßt wird die Einfügung des weiteren Abschnitts nach Ziffer 4, wonach die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherren die Gründe zu nennen hat, aus denen der Antrag unvollständig oder mangelhaft ist und eine Frist zur Behebung der Mängel setzen muss. Ebenso wird begrüßt, dass nicht mehr die Zurückweisung fehlerhaft vorgelegter Unterlagen im Mittelpunkt der Vorschrift steht, sondern die Möglichkeit zur Fehlerbehebung mit Unterstützung der Bauaufsichtsämter.

### **§ 90 Übergangsvorschriften**

Der BFW NRW begrüßt die in Abs. 4 formulierte Übergangsregelung, die in der täglichen Praxis für Rechtssicherheit sorgt.

### **§ 91 Berichtspflicht**

In § 91 BauO NRW verpflichtet sich die Landesregierung, dem Landtag zur Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen dieses Gesetzes zu berichten.

Es wird begrüßt, dass hiervon auch die Dauer von Genehmigungsverfahren umfasst ist. Diese Berichtspflicht dazu beitragen kann, den Reformprozess in den Kommunen – mit Unterstützung des Landes NRW – voranzutreiben. Der BFW NRW sieht diese Berichtspflicht als Chance zur Transparenz, die Kommunen in die Lage versetzt, auf zu knappe personelle und materielle Ressourcen hinzuweisen.

Deutschland ist alleine unter dem Gesichtspunkt der Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung im Vergleich zu anderen europäischen Ländern weit im Hintertreffen. Es muss ein gemeinsames Anliegen aller Beteiligten sein, die Modernisierung der öffentlichen Verwaltung voranzutreiben. Die Berichtspflicht ist hierzu ein Beitrag.

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**  
**Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben rund 250 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

**GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN**

Herzogstr. 37  
40215 Düsseldorf  
Tel.: 0211/93655407

[info@bfw-nrw.de](mailto:info@bfw-nrw.de)  
[www.bfw-nrw.de](http://www.bfw-nrw.de)

**LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN**

RA'in Elisabeth Gendziorra

**VORSTAND**

Martin Dornieden  
Rolf Schettler  
Achim Feldmann

Anett Barsch  
Gunnar Kissel  
Dr. Werner Küpper  
Dirk Lindner  
Friederich Sahle  
Dirk Salewski  
Georg Wilms



Landesverband  
Nordrhein-Westfalen