



**Stellungnahme**  
**des Verbandes der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**  
**zum Entwurf eines**  
**Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung**  
**für das Land NRW**

**1. Allgemeine Einschätzung**

„Die reibungslose Handhabung neuer gesetzlicher Regelungen setzt vor allem dann, wenn sie behördliche Verfahren betreffen, eine gewisse Anlaufphase voraus“ ( Seite 8 der Allgemeinen Begründung zum Gesetzentwurf).

Die Bauordnung NW 1995 ist seit dem 01. Januar 1996 in Kraft, die den Gesetzesvollzug lenkenden Verwaltungsvorschriften sind erst im Januar 1997 veröffentlicht worden ( Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung v. 24.01.1997 MBl. NW 1997, 190).

Mit dem nunmehr vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung, das zum 01.01.1999 in Kraft treten soll, sollen 58 von derzeit insgesamt 90 Paragraphen geändert werden.

Aus Sicht des Verbandes ist es mehr als problematisch, wenn - wie bei der Landesbauordnung NW - in immer kürzeren Zeitabständen Gesetze Änderungen erfahren, ohne daß hierfür eine zwingende Notwendigkeit besteht. Die Folgen einer solchen, schon als inflationär zu bezeichnenden Gesetzgebungspraxis liegen auf der Hand: Rechtsunsicherheit bei den am Bau Beteiligten, verstärkt auftretende Streitfälle, die einer gerichtlichen Klärung unterzogen werden, mangelnde Etablierung von Verfahrensregelungen und nicht zuletzt Behinderung des reibungslosen Gesetzesvollzugs.

Der Verband der westdeutschen Wohnungswirtschaft begrüßt die im Gesetzentwurf ( nachstehend LBO-E) vorgesehenen wenigen Änderungen, die der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung bzw. der Korrektur von gesetzlichen Unstimmigkeiten dienen. Er bedauert jedoch, daß die Wirkung der Deregulierung durch die Einführung neuer materieller Anforderungen, insbesondere im ökologischen Bereich, wieder zurückgenommen wird. Bei der Aufnahme „ökologischer Appelle“ zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie ( vgl. § 3 Abs.1 LBO-E ) wird übersehen, daß die dem Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft angeschlossenen Wohnungsunternehmen sowohl aus Überzeugung als auch begründet durch das Nachfrageverhalten von Mietern im Interesse einer langfristigen Vermietbarkeit Standards im Bereich des Energie- und Wassersparens und beim kosten- und flächensparenden Bauen anwenden. Eine gesonderte Aufnahme in die BauO NW ist daher entbehrlich.

## **2. Bewertung der einzelnen Vorschriften**

### **Zu Art. I Nr. 6: § 9 Abs.1**

Die Regelung des § 9 Abs.1 Satz 4 LBO-E, die bei einer unmöglichen oder nur sehr eingeschränkt möglichen Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke grundsätzlich eine Verpflichtung zur Begrünung der baulichen Anlagen vorsieht, wird vom Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft entschieden abgelehnt.

Die Umwandlung der Soll-Vorschrift (vgl. § 9 Abs.1 Satz 3 LBO NW) in eine Muß-Vorschrift wird zwangsläufig dazu führen, daß sinnvolle und praxisorientierte Verhandlungen, wie sie zur Zeit zwischen Wohnungsunternehmen

und Kommune stattfinden, künftig nicht mehr möglich sein werden. Der Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird dadurch geschwächt, daß nunmehr eine Beweislastumkehr vorgenommen worden ist, die den Wohnungsunternehmen die Darlegungslast für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit aufbürdet. Gleichzeitig sind immer noch nicht Inhalt und Grenze des Begriffs der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit geklärt. Dies ist für die Wohnungsunternehmen ein untragbarer, weil nicht kalkulierbarer Zustand.

Soweit nach § 9 Abs.1 Satz 5 LBO-E auch für vorhandene befestigte Flächen mit mehr als 5000 qm die Anforderungen an Wasseraufnahmefähigkeit und Begrünung gestellt werden, ist diese Regelung schon unter Kostengesichtspunkten abzulehnen.

Darüber hinaus haben wir begründete Zweifel an der einer praktikablen Umsetzung:

Schon die jetzt geltende Regelung leidet darunter, daß die Baubehörden unter dem Gesichtspunkt des grundgesetzlich vorgeschriebenen Gleichbehandlungsgrundsatzes zunächst eine flächendeckende Bestandsaufnahme machen müßten, um ein Eingriffskonzept für ihren Zuständigkeitsbereich entwickeln zu können (vgl. hierzu: Gädtke/Böckenförde/-Temme/Heintz Kommentar zur Landesbauordnung NRW, § 9 Rnr. 41, 9. Auflage 1998). Das Entfallen des Ermessensspielraums soll nun die Behörden zu einem solchen Handeln verpflichten - bei gleichzeitig stattfindenden Personalabbau in den Gemeinden und durch die Planung zu erwartenden belastenden Mehrkosten, die den kommunalen Haushalt belasten.

Gleichzeitig greift die Regelung erheblich in den Bestandsschutz ein; es bestehen schwerwiegende Bedenken, ob der Vorbehalt hinsichtlich der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ausreicht, um einen solchen Eingriff zu rechtfertigen.

Sollte der Gesetzgeber trotz dieser Kritikpunkte an der vorgesehenen Änderung festhalten, schlagen wir vor, in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung folgende Formulierung zu § 9 Abs.1 Satz 3 aufzunehmen: "Als Referenzgröße für die wirtschaftliche Zumutbarkeit gilt die Kostenobergrenze für vergleichbare Begrünungsmaßnahmen beim Neubau."

#### Zu Art. I Nr. 10: § 18

Gegen die vorgesehene Pflicht, Gebäude im Sinne einer sparsamen und umweltverträglichen Energieverwendung anzuordnen und zu gestalten, bestehen erhebliche Bedenken:

Zunächst einmal muß festgestellt werden, daß die Anordnung von Gebäuden eine städtebauliche und damit planungsrechtliche Frage ist, die in der Regel durch die Bauleitplanung der Kommune beantwortet wird. Gesetzliche Ermächtigungsgrundlage hierfür sind die einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches, für das der Bund die Gesetzgebungsbefugnis hat. Die Regelung planungsrechtlicher Vorgaben widerspricht dem Sinn und Zweck einer Landesbauordnung.

Des weiteren wird die konsequente Umsetzung dieser Verpflichtung dazu führen, daß ganze Wohngebiete einseitig nach Süden ausgerichtet werden müssen. Eine solche monotone Bebauung ist jedoch weder städtebaulich gewünscht, noch wird sie auf dem Markt angenommen. Um dieser Gefahr entgegenzutreten, sollte § 18 Abs.1 Satz 1 wie folgt heißen: " Gebäude sind unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange so anzuordnen, daß sie eine sparsame und umweltverträgliche Energieverwendung ermöglichen."

**Zu Art. I Nr. 16: § 33 Abs.2 Satz 1**

Die Formulierung "Brandwände müssen in einer Ebene durchgehend sein" ist mißverständlich, da der Begriff "Ebene" mit einer nicht gekrümmten Fläche bzw. einer von mehreren, übereinander angeordneten Flächen gleichgesetzt wird. Zur Klarstellung sollte daher "Ebene" durch "Wandebene" ersetzt werden.

**Zu Art. I Nr. 23: § 45**

Der Verband lehnt die im neuen Absatz 5 vorgesehenen differenzierten Fristen für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen mit Nachdruck ab, da es sich eindeutig um den falschen technischen Weg handelt.

Es dürfte wohl unstrittig sein, daß sich die Mehrzahl der kommunalen Kanalnetze in einem mangelhaften Zustand befindet (z.B. hat die Stadt Essen begonnen, in diesen Bereich zur Zeit pro Jahr 55 Millionen DM zu investieren; das Volumen des gesamten Sanierungskonzeptes beträgt 1,3 Mrd. DM und ist auf ca. 20 Jahre angelegt).

Sollte gegebenenfalls eine Dichtheitsprüfung ergeben, daß eine Sanierung der privaten Niederschlagswasserleitung vorgenommen werden muß, besteht die Gefahr einer Überforderung des unsanierten öffentlichen Kanalnetzes, da durch die dichten Kanalanschlüsse weniger Wasser versickert und folglich mehr Abwasser dem Straßenkanal zugeführt wird. Dies wird zu erheblichen Folgeschäden wie Platzen der Kanalleitungen, Rückstau des Wassers in die Abwasserleitungen etc. führen. Der ökologischen Effekt der Dichtheitsprüfung ginge damit nicht nur verloren, es ist vielmehr eine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

Zudem bestehen weitere technische, zum Teil nicht lösbare Schwierigkeiten:

- Die Beseitigung von Ablagerungen in der Kanalsohle muß gegen die Vorflutrichtung, d.h. vom kommunalen Kanalnetz aus, vorgenommen werden.
- Ältere Gebäude verfügen häufig über keinen Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze. Unklar ist, wie die Abwasserleitungen zwecks Prüfung verschlossen werden können, ohne daß für den Eigentümer unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen.
- Die Untersuchung privater Hausanschlüsse erfolgt in der Regel über den öffentlichen Kanal durch Überwachungskameras. Nicht selten kann diese Technik aufgrund der Schadhaftheit des Kanals jedoch nicht angewandt werden, so daß erheblich größere Aufwendungen und Kosten die Folge sind. Hier müßte geklärt werden, ob die Kommune zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet ist, wenn die Nichtdurchführbarkeit der Untersuchung auf ihr Verschulden zurückzuführen ist.

Es läßt sich somit feststellen, daß etwaig erforderliche Mängelbeseitigungen bei den privaten Abwasserleitungen zum Teil nicht durchführbar sind, zum Teil nicht das gewünschte Ergebnis bringen, solange erforderliche Sanierungen der kommunalen Netze nicht erfolgt sind.

Es sei der Hinweis erlaubt, daß es nicht zu vermitteln ist, daß der Privateigentümer in die Pflicht genommen wird, während die öffentliche Hand unter Hinweis auf die erheblichen finanziellen Auswirkungen außen vor bleibt.

#### **Zu Art. I Nr. 25 : § 49**

Der Verband stimmt der generellen Forderung nach möglichst barrierefreiem Wohnen grundsätzlich zu. Jedoch muß darauf hingewiesen werden, daß die vorgesehene Regelung wiederum eine zusätzliche materielle An-

forderung bedeutet und damit im Widerspruch zur Intention des Gesetzgebers, Deregulierungen und Verfahrensvereinfachungen vorzunehmen, steht.

Die Forderung, wonach in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen, bedeutet sowohl Mehrkosten als auch zusätzlichen Flächenverbrauch und steht damit nicht im Einklang mit den Bemühungen der Wohnungspolitik des Landes, kosten- und flächensparendes Bauen zu fördern. Die Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen zeigen, daß die Nachfrage an barrierefreien Wohnungen zur Zeit vom Markt bedient wird; ein Engpaß wird nicht erwartet. Von daher wäre es sinnvoller, barrierefreie Wohnungen nachfrageorientiert zu errichten.

#### Zu Art.I Nr.27: § 51

Der Verband begrüßt es, daß die noch im Referentenentwurf vorgesehene Übertragung der Satzungskompetenz für die Festlegung der Stellplatzparameter auf die Kommunen nun nicht mehr vorgesehen ist.

Wir halten es jedoch für bedenklich, daß zukünftig nicht mehr Stellplatzrichtzahlen zugrunde gelegt werden sollen, da die bisherige Regelung für vor allem für Wohnungsunternehmen, die ihre Bautätigkeit in unterschiedlichen Kommunen haben, Planungssicherheit bedeutet. Sie wäre bei der vorgesehenen Regelung gefährdet.

Der Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft lehnt ferner die vorgeschlagene Regelung ab, daß zukünftig Ablösebeträge auch für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs verwandt werden können. Unseres Erachtens besteht zwischen der Stellplatzpflicht des Bauherrn und dem öffentlichen Personennahverkehr kein

innerer Zusammenhang. Deshalb stellen wir die Rechtmäßigkeit der Erhebung der Ablösebeträge im Hinblick auf die Zweckgebundenheit in Frage. Denn für den Bauherrn muß erkennbar sein, daß die von ihm gezahlten Beträge zu seinem Vorteil für die Schaffung anderer PKW-Abstellmöglichkeiten verwandt werden.

**Zu Art. I Nr. 34: § 59 a**

Der Verband begrüßt die (Wieder)Einführung des Bauleiters. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, daß für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen der Koordinator im Sinne der Baustellenverordnung, die seit dem 1.7.98 in Kraft ist, zuständig ist.

**Zu Art. I Nr. 32: § 67 Abs.1 Satz 1 Nr.1**

Der Verband begrüßt, daß der Entwurf versucht, die Problematik, daß häufig die genehmigungsfreie Errichtung von Gebäuden bei im Bebauungsplan bereits zugelassenen geringfügigen Abweichungen von den Baubehörden verneint wurde, zu lösen.

Es steht jedoch zu befürchten, daß allein der Austausch des Wortes „entsprechen,“ durch „widersprechen“ nicht ausreichend ist, da auch der einschlägigen Verwaltungsvorschrift in Nr.67.11 Abs.7 VV BauO NW bislang bislang nicht überall entsprochen wird.