



**BAUVERBÄNDE.NRW**

info@bauverbaende.nrw  
www.bauverbaende.nrw

**Geschäftsstelle Nordrhein**

Graf-Recke-Str. 43  
40239 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 | 9 14 29-0  
Fax: 02 11 | 9 14 29-31

**Geschäftsstelle Westfalen**

Westfalendamm 229  
44141 Dortmund  
Tel.: 02 31 | 94 11 58-0  
Fax: 02 31 | 94 11 58-40

## STELLUNGNAHME

12.01.2021  
Es/Los

### zum Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (Drucksache 17/12033)

Die BAUVERBÄNDE.NRW sind die Stimme der mittelständisch geprägten Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Wir vertreten als Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband die Interessen von ca. 4.100 Unternehmen des Bau- und Ausbaugewerbes. Das Bauhauptgewerbe in NRW erzielte im Jahre 2019 einen Umsatz von über 20 Mrd. Euro. Davon wurden über 70% in baugewerblichen Unternehmen erwirtschaftet. Etwa 75 % der über 148.000 Mitarbeiter im Bauhauptgewerbe in NRW sowie 85 % aller Auszubildenden sind in Betrieben des Baugewerbes beschäftigt. Über 80 % aller Leistungen im Wohnungsbau und im öffentlichen Hochbau sowie über 70% aller Leistungen im Straßenbau werden von baugewerblichen Betrieben erbracht.



Baugewerbe-Verband  
Nordrhein



Baugewerbeverband  
Westfalen



Straßen- und  
Tiefbau-Verband  
Nordrhein-Westfalen



Fachverband  
Ausbau und Fassade  
Nordrhein-Westfalen



Stuck • Putz • Trockenbau  
Westfalen e.V.



Zimmerer- und  
Holzbau-Verband  
Nordrhein



Deutscher  
Auslandsbau-Verband e.V.

### Vorbemerkung:

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem oben genannten Gesetzentwurf der Landesregierung Stellung nehmen zu dürfen. Mit der geplanten Novelle der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), die vor zwei Jahren in Kraft getreten ist, werden weitere Änderungen vorgenommen, die einen Rechtsrahmen schaffen, der:

- die energetische Sanierung im Bestand zur Verringerung von CO<sub>2</sub> zusätzlich erleichtert,
- Hemmnisse und Unsicherheiten bei Dachausbauten und Aufstockungen reduziert,
- Baugenehmigungsverfahren weiter beschleunigt,
- mit weitergehenden Angleichungen an die Musterbauordnung die länderübergreifende wirtschaftliche Bestätigung des Baugewerbes in NRW fördert,
- Rechtssicherheit für das bauausführende Baugewerbe erhöht, ohne neue bürokratische Hürden aufzubauen.

Zu einzelnen Regelungen des Gesetzentwurfs nehmen wir wie folgt Stellung:

## **I. § 6 - Abstandsflächen**

Als bevölkerungsreichstes Bundesland mit dem bundesweit höchsten Wohnungsbestand trägt Nordrhein-Westfalen eine besondere Verantwortung bei der Umsetzung und Erreichung der gesteckten Klimaziele - insbesondere im Gebäudesektor.

Zwar legte die Bautätigkeit an bestehenden Gebäuden in den vergangenen Jahren - mit Ausnahme des Jahres 2018 - weniger kräftig zu als die Wohnungsneubautätigkeit. Von der Einführung der Sonderabschreibungen für energetische Sanierungsmaßnahmen, die zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten sind, dürfte allerdings ein neuer Impuls ausgehen, der die Bestandsaktivitäten dauerhaft verstärken wird.

Angesichts dessen begrüßen wir die Änderung in § 6 Abs. 7, die fortan eine nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden nicht nur bis 0,25 m, sondern bis 0,30 m ermöglicht und klarstellt, dass in dem Maß auch die Bekleidung (Putz, Klinker, Platten etc.) der Außenwandfassade enthalten ist. Ebenso positiv bewerten wir die geplante genaue Regelung zur nachträglichen Dachdämmung. Diese ermöglicht es, die Außendämmung sinnvollerweise mit einer Aufsparren-Dachdämmung zu kombinieren, was zu energetisch sinnvollen Komplettlösungen führen wird.

## **II. § 30 - Brandwände**

Dachausbauten und -aufstockungen können in Zeiten knapper und bereits ausgeschöpfter Flächen, zusätzliche Maßnahmen sein, um in den angespannten Wohnungsmärkten für etwas Entspannung zu sorgen. Ihre Realisierung hängt dabei entscheidend von den bauordnungsrechtlichen Bedingungen ab.

So können sich im Zuge einer Aufstockung die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes ändern bzw. erhöhen, insbesondere dann, wenn eine neue Gebäudeklasse erreicht wird. Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass das Investitionsprojekt aufgrund erschwerter Auflagen unwirtschaftlich wird. Umso wichtiger ist es daher, die als Kostentreiber wirkenden Auflagen zu harmonisieren, bei denen eine Angleichung ohne eine Vernachlässigung der Schutzziele möglich ist.

Diesem Anspruch wird die vorgesehene Ergänzung in § 30 Abs. 5 gerecht. Der neu eingefügte Satz 4 präzisiert die Regelung zum Ausbau von Dachgeschossen sowie einer nachträglichen Aufstockung von Gebäuden zur Gebäudeklasse 4, ohne das Schutzziel - z.B. Verhinderung der Brandausbreitung - abzuschwächen.

## **III. § 39 - Aufzüge**

In Nordrhein-Westfalen ist gemäß § 39 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW 2018 bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen der Einbau von Aufzügen in ausreichender Anzahl verpflichtend. Dachausbauten und -aufstockungen sind von dieser Herstellungspflicht bisher befreit gewesen, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann. Mithilfe eines Abweichungsantrags muss dies einzelfallbezogen begründet und anschließend von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geprüft und genehmigt werden.

Für Eigentümer und Investoren ist der Aufzugseinbau der wesentliche Kostenfaktor, der dazu führt, dass Dachausbauten und -aufstockungen im Bestand nicht realisiert werden. Der Abweichungsantrag hat aufgrund des dahinterstehenden bürokratischen Aufwands nicht dazu beigetragen, das Investitionsklima zu stärken. Im Gegenteil, infolge der subjektiven Ermessensentscheidungen bei den zuständigen Bauaufsichtsbehörden waren Transparenz, Berechenbarkeit und Voraussehbarkeit weiterhin erschwert.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die vorgesehene Neuregelung in § 39 Abs. 4 S. 2, wonach die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen bei Dachausbauten und -aufstockungen entfällt, wenn zusätzlicher

Wohnraum geschaffen wird. Begrüßenswert ist außerdem, dass die Privilegierung auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen gelten soll.

#### **IV. § 67 - Bauvorlageberechtigung**

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen gestattet es Handwerksmeistern im Gegensatz zu Bundesländern wie Bayern, Niedersachsen, Hessen, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern oder Schleswig-Holstein nicht, einfache Bauvorhaben selbst zu planen und vorzulegen. Im Grundsatz sind hierzu gemäß § 67 BauO NRW 2018 nur Architekten und Ingenieure berechtigt.

BAUVERBÄNDE.NRW fordert seit langem, dass NRW dem Beispiel der o.g. Bundesländer folgt und eine „kleine“ Bauvorlageberechtigung auch für Meisterinnen und Meister des Maurer- und Betonbauhandwerks sowie des Zimmererhandwerks einführt. Wir bedauern es sehr, dass der Gesetzentwurf hierzu keine Regelung enthält. Dabei kann die „kleine“ Bauvorlageberechtigung für freistehende oder nur einseitig angebaute oder anbaubare Wohngebäudeklassen 1 bis 3 mit nicht mehr als 3 Wohnungen einen kleinen, aber wichtigen Beitrag leisten, den Bau von selbstgenutzten Eigenheimen nicht nur durch staatliche Förderung, sondern auch durch Kosteneinsparungen bei der Planung zu erleichtern.

Folgende Gründe sprechen für die Einführung der „kleinen“ Bauvorlageberechtigung in Nordrhein-Westfalen:

- 1.) Die Fachkenntnis zur Planung einfacher Bauvorhaben ist Bestandteil der Meisterausbildung beim Maurer- und Betonbauerhandwerk sowie beim Zimmerer-Handwerk.
- 2.) Mehrere Bundesländer haben seit Jahren die kleine Bauvorlageberechtigung in den Bauordnungen geregelt. Die Regelung wird in diesen Bundesländern ihrem Zweck, der einfachen und schnellen Abwicklung von kleineren Bauvorhaben, vollauf gerecht. Probleme sind in diesem Zusammenhang bislang nicht bekannt geworden.
- 3.) Da die entsprechende Sach- und Fachkunde durch die Meisterprüfung erworben wurde, ist die Einschränkung der Berufsausübungsberechtigung durch Versagen der kleinen Bauvorlageberechtigung nicht verhältnismäßig. Qualifikationsanforderungen werden nicht entwertet.
- 4.) Eine Einschränkung der Rechte der Bauherren erfolgt durch die kleine Bauvorlageberechtigung nicht. Diese haben weiterhin die Wahl, wen sie die Bauvorlage einreichen lassen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, warum die Landesregierung erneut davon absehen will, die kleine Bauvorlageberechtigung in die Bauordnung aufzunehmen. BAUVERBÄNDE.NRW würde dies sehr begrüßen.

#### **V. § 71 - Behandlung des Bauantrags**

##### **1.) Zu § 71 Abs. 1**

Bislang musste die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit prüfen. Der Gesetzesentwurf sieht nun vor, diese Frist auf zehn Arbeitstage zu verkürzen. Nach unserer Auffassung ist die Verkürzung der Prüffrist geeignet, um Beschleunigungseffekte im Baugenehmigungsverfahren zu erzielen.

##### **2.) Zu § 71 Abs. 2**

Darüber hinaus soll eine Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde aufgenommen werden, dass - sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind - unverzüglich der Bauherrschaft der Eingang und der Zeitpunkt der Entscheidung mitgeteilt werden muss sowie die Gemeinde anzuhören ist. Dabei darf diese

Mitteilung in Textform erfolgen. Auf eine Mitteilung in Schriftform (durch unterschriebenen Brief) soll wegen der geringen Täuschungsgefahr verzichtet werden. Aufgrund des Umstands, dass damit derartige Mitteilungen der Behörde als E-Mail versandt werden können, wird eine weitere Beschleunigung erzielt.

### **3.) Zu § 71 Abs. 6**

Gem. § 64 Abs. 2 BauO NRW 2018 hat die Bauaufsichtsbehörde derzeit über Bauanträge im einfachen Baugenehmigungsverfahren innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden und kann diese Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen verlängern.

Der Gesetzentwurf sieht nun vor, die Vorschriften über die verschiedenen Fristen im Baugenehmigungsverfahren zentral in § 71 Abs. 6 zu regeln.

Demnach soll die Bauaufsichtsbehörde über einen Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im einfachen Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 (Vorbescheid) innerhalb von sechs Wochen entscheiden. Satz 3 sieht die Möglichkeit für eine Fristverlängerung nach Absatz 4 um bis zu einem Monat vor. Im einfachen Baugenehmigungsverfahren soll eine Verlängerung der Frist um einen Monat jedoch nur noch möglich sein, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich ist.

Bedauerlicherweise entsprechen die Änderung der verschiedenen Fristen im Baugenehmigungsverfahren immer noch nicht den Vereinbarungen des Koalitionsvertrags. Danach sollte über Anträge im einfachen Baugenehmigungsverfahren innerhalb von einem Monat und über Bauanträge in der Regel in zwei Monaten entschieden worden sein.

Insgesamt bewerten wir die geplanten Änderungen in § 71 dennoch positiv. Eine nochmals verkürzte Frist zur Prüfung auf Vollständigkeit sowie die unverzügliche Vollständigkeitserklärung stellen weitere Schritte zur Transparenz und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren dar. Allerdings ist festzuhalten, dass ohne eine deutlich bessere personelle Ausstattung in den Ämtern die Verkürzung von Fristen allein nur geringe positive Effekte erzielen wird.

Hinzu kommt, dass die Corona-Krise die seit langem bekannte Schwachstelle der Verwaltung noch verschärft hat. So führte die fehlende Digitalisierung von Verwaltungsabläufen in zahlreichen Kommunen zeitweise zu einem Stillstand bei der Bearbeitung von Bauanträgen, bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen und - mit teilweise gravierenden Auswirkungen - auch bei der Bezahlung der Auftragnehmer. Wir erachten es daher als dringend notwendig, dass das Land den Kommunen umfassend finanziell unter die Arme greift, um diese Schwachstellen zu beseitigen.

### **VI. § 82 - Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Mit der neuen Regelung sollen die Bauaufsichtsbehörden in die Lage versetzt werden, dem Verfall von Gebäuden zu begegnen, der oftmals eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zur Folge hat. Vergleichbare Regelungen gibt es auch schon in anderen Bundesländern, z.B. in Niedersachsen, Brandenburg, Hamburg, Rheinland-Pfalz und dem Saarland.

Wir sind der Überzeugung, das Eigentum verpflichtet. Dies muss auch dann gelten, wenn Eigentümer Gebäude absichtlich verfallen lassen. Wir begrüßen es daher, dass die Bauaufsicht zukünftig Eigentümer zum Abbruch oder zur Beseitigung verfallender Gebäude verpflichten kann.

Düsseldorf, den 12. Januar 2021

BAUVERBÄNDE.NRW