



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

**Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungs-
rechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz
(BauModG NRW)**

**für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstel-
lung Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 19. Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG).....	3
1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand.....	4
2. Stellungnahme der Beteiligten	5
2.1. Grundsätzliche Positionen der Beteiligten	5
2.2. Mittelstandsrelevante Einzelaspekte	7
3. Votum	14

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Durch Beschluss des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 20. Dezember 2017 wurde das Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (BauO NRW) im Wesentlichen aufgeschoben. Eine überarbeitete Landesbauordnung soll am 1. Januar 2019 in Kraft treten. Den Zeitraum des Moratoriums will die Landesregierung nutzen, um die Regelungen der Landesbauordnung auf mögliche Baukosten steigernde Regelungsinhalte sowie mögliche Verfahrensbeschleunigungspotentiale zu überprüfen, um das Bauordnungsrecht zu modernisieren und damit zu vereinfachen.

Die Landesbauordnung setzt den gesetzlichen Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von baulichen Anlagen. Sie regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können. Hauptziel ist es, Gefahren auszuschließen, die beim Bauen und durch bauliche Anlagen entstehen können. Darüber hinaus enthält sie Vorschriften, die soziale Kriterien und Qualitätsstandards beim Bauen verwirklichen sollen und regelt die jeweils notwendigen Genehmigungsverfahren.

1.2. Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein- Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG)

Der Clearingstelle Mittelstand liegt die Entwurfsfassung eines Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vor.

Neben redaktionellen Anpassungen bezieht sich die Novelle im Wesentlichen auf die folgenden Änderungen:

- Anpassung des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts an die Muster-Bauordnung, insbesondere das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz.
- Erhalt des sogenannten „Freistellungsverfahrens“ im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu den Genehmigungsverfahren: Die unteren Bauaufsichtsbehörden können abweichend per kommunaler Satzung vorsehen, dass auf dem Gebiet der unteren Bauaufsichtsbehörde das „Freistellungsverfahren“ für die im Gesetzesentwurf bezeichneten Bauvorhaben zur Anwendung kommt.
- Verpflichtung für Kommunen im Zusammenhang mit Bauvorhaben notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen.
- Neufassung der Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Wohngebäuden und öffentlich zugänglichen Bauten.

- Neuordnung und inhaltliche Überarbeitung der Vorschriften zum Brandschutz, Aufnahme von Gebäudeklassen aus der Musterbauordnung, Brandschutzregelung für Gebäude in Holzbauweise.
- Ermöglichung des Bauens mit Holz für die Gebäudeklassen vier und fünf.

1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte herangetreten, den Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) im Wege eines förmlichen Clearingverfahrens (§ 6 Abs. 3 MFG NRW, § 3 Abs. 3 MFGVO) auf seine Mittelstandsverträglichkeit zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die nach dem Mittelstandsförderungsgesetz an Clearingverfahren beteiligten Institutionen über den Überprüfungsauftrag informiert.

Die beteiligten Organisationen sind:

- IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
- Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag (Handwerk.NRW)
- Westdeutscher Handwerkskammertag (WHKT)
- unternehmer nrw – Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e.V.
- Verband Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen e.V. (VFB NW)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen (DGB NRW)

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 wurden alle vorgenannten Beteiligten um eine Stellungnahme zu dem o.g. Gesetz gebeten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- Stellungnahme von IHK NRW
- Stellungnahme von unternehmer nrw
- Stellungnahme vom VFB NW
- Gemeinsame Stellungnahme von Handwerk.NRW und WHKT

Die kommunalen Spitzenverbände haben im Rahmen des Clearingverfahrens zum vorliegenden Gesetzesentwurf keine Stellungnahme eingereicht. Als Grund wurde angegeben, dass das MHKBG den kommunalen Spitzenverbänden parallel eine Stellungnahmemöglichkeit bis zum 19.01.2018 eingeräumt habe. Unter Berücksichtigung der ohnehin knappen Zeit

für die Beteiligung sei es nicht möglich, vor diesem Termin gegenüber der Clearingstelle Mittelstand Stellung zu nehmen.

In diesem Zusammenhang wurde von Seiten der kommunalen Spitzenverbände zudem darauf hingewiesen, dass es in vergleichbaren Fällen eines solchen Auseinanderfallens von Stellungnahmefristen auch künftig in aller Regel nicht möglich sein werde, gegenüber der Clearingstelle eine „vorgezogene“ Stellungnahme abzugeben. Einer solchen Entwicklung sollte aus ihrer Sicht seitens des Landes durch eine entsprechende Fristsetzung vorgebeugt werden.

Auch unternehmer nrw sieht die parallele Durchführung eines Clearingverfahrens zu einer Verbändeanhörung kritisch. Dies entspreche nicht dem Sinn und Zweck eines Clearingverfahrens sowie der Praxis der vergangenen Jahre. Aufgrund der Tatsache, dass die Frist zur Abgabe der Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung des MHKBG erst am 19.01.2018 ablaufe, lägen ihr bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließenden Stellungnahmen ihrer Mitgliedsverbände vor. Vor diesem Hintergrund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Rahmen des Clearingverfahrens abgegebene Stellungnahme nur vorläufigen Charakter haben könne. Eine abschließende Stellungnahme werde unternehmer nrw im Rahmen der Verbändeanhörung abgeben.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf dieser Basis hat sie für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW eine Beratungsvorlage zum vorliegenden Gesetzesentwurf mit einem Gesamtvotum erstellt.

2. Stellungnahme der Beteiligten

In den folgenden Abschnitten werden die Positionen der Beteiligten zum Entwurf eines zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) dargestellt.

Einleitend werden die allgemeinen Positionen der Beteiligten zum Gesetzesentwurf dargestellt. Anschließend werden die Hinweise zu einzelnen Punkten und Regelungsinhalten zusammengefasst.

2.1. Grundsätzliche Positionen der Beteiligten

Die beteiligten Dachverbände stehen dem Entwurf des Baurechtsmodernisierungsgesetzes grundsätzlich positiv gegenüber, sehen allerdings an einigen Stellen noch Verbesserungsbedarf.

IHK NRW begrüßt es sehr, dass der vorgelegte Gesetzesentwurf wichtige Weichen für eine wirtschaftsfreundliche Ausgestaltung der Landesbauordnung stellt. So seien beispielsweise die Vorgaben zur Barrierefreiheit deutlich entschärft worden, im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung werde in § 71 den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie Rechnung getragen und in § 49 „Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder“ gäbe es wieder klare Vorgaben zum Verwendungszweck von Stellplatzablösebeträgen.

Unternehmer nrw begrüßt das Vorhaben, die landesrechtlichen Regelungen weiter zu entwickeln und zukunftssicherer zu machen. Zu befürworten sei insbesondere die angestrebte noch weitergehende Annäherung der BauO NRW an die Musterbauordnung (MBO) der Bauministerkonferenz (ARGEBAU). Dies reduziere Umfang und Komplexität des nordrhein-westfälischen Baurechts und stelle damit einen Beitrag zur Kostensenkung dar. Von der Vereinheitlichung könnten vornehmlich diejenigen mittelständischen Unternehmen profitieren, die in mehreren Bundesländern tätig seien und zukünftig weniger landesspezifische Einzelregelungen zu betrachten hätten. Optimierungspotenzial wird bei § 50 „Barrierefreies Bauen“ gesehen, deren Regelungen trotz Verbesserung gegenüber der BauO NRW-2016 weiter über den bundesrechtlichen Stand hinausgingen und somit gegenüber den Regelungen der MBO erhöhten Mehraufwand erzeugten.

Die Dachorganisationen des Handwerks begrüßen die Regelungen im Gesetzesentwurf, durch die ein flexibles Vorgehen ermöglicht wird. Hierzu gehören vor allem § 49 „Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder“ und § 50 „Barrierefreies Bauen“. Zudem befürworten sie die in § 67 Abs. 2 „Bautechnische Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger“, wonach bautechnische Nachweise für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft werden müssen. In anderen Punkten bleibe der Gesetzesentwurf hinter den Erfordernissen zurück.

Der VFB NW verweist auf die bereits im Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 bis 2022 niedergelegten Ziele der Baurechtsmodernisierung wie etwa konsequenter Ausbau der Digitalisierung, die Vereinfachung und die Beschleunigung durch kürzere Verfahrensdauern, um ein baufreundliches Klima in NRW weiter positiv zu beeinflussen. In diesem Zusammenhang seien die Dienstleistungen der Freien Berufe in besonderer Weise als im öffentlichen Interesse liegend hervorgehoben sowie der qualitative Stellenwert der beruflichen und Ausbildungsqualität in diesem Zusammenhang ausdrücklich gewürdigt würden. Insgesamt solle die Rolle der freiberuflich erbrachten Dienstleistungen weiter gestärkt werden.

Der VFB NW führt einzelne Bausteine der im Koalitionsvertrag festgelegten Ziele der Modernisierung des Baurechts aus, wie die Befreiung von baukostensteigernden Regulierungen und Vorgaben, die Aufnahme verbindlicher Fristen zu Bescheidung von Bauanträgen, die Prüfung einer eventuellen Genehmigungsfiktion, die Erwägung eines kommunalen Rankings zum transparenten Vergleich der durchschnittlichen Genehmigungsdauern sowie Erleichterungen durch eine gezielte Heranführung der nordrhein-westfälischen Bauordnung (BauO NRW) an die Musterbauordnung der ARGEBAU (MBO) schaffen.

Diesen im Koalitionsvertrag festgehaltenen Ansprüchen wird der Gesetzesentwurf aus Sicht des VFB NW nicht in Gänze gerecht. Die Angleichung an die MBO lasse an entscheidender Stelle Potenziale zur Kosteneffektivität, auch zu Lasten eines effektiven Bauherrnschutzes ungenutzt.

2.2. Mittelstandsrelevante Einzelaspekte

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

Die Dachorganisationen des Handwerks äußern, dass sich der vorliegende Gesetzesentwurf stärker an der Musterbauordnung orientiert und dem Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“ verstärkt Rechnung trägt. Mit der Änderung der Tiefe der Abstandsflächen könnten weitere Erschließungspotentiale gehoben werden. Sinnvoll sei auch, dass es möglich sein werde, ein Wohngebäude mit Bestandsschutz auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen als Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu zu errichten.

§ 26 ff. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Wände, Decken, Dächer

Die Dachorganisationen des Handwerks sehen in den vorgenommenen Änderungen eine Verbesserung der Marktchancen der durchgängig mittelständisch geprägten Zimmerer- und Holzbaubetriebe. Durch die vorgenommenen Änderungen sei bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Massivholzbau durchgängig möglich. Hierin liege eine Angleichung an bundesdeutsche Gepflogenheiten, da diese Möglichkeit in den süddeutschen Bundesländern schon länger bestehe.

§ 39 Aufzüge

Unternehmer nrw begrüßt die in § 39 Abs. 4 vorgesehene Möglichkeit, bei der Aufstockung von Gebäuden auch bei mehr als drei Geschossen auf die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzugs zu verzichten, sofern der Einbau sonst nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich wäre. Dadurch würden Potentiale zu einer stärkeren Nachverdichtung im Bestand geschaffen. Von diesem zusätzlichen Bauvolumen würde die mittelständische Wirtschaft profitieren.

§ 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

Mit Blick auf die Investitionsmöglichkeit kleiner und mittlerer Betriebe regt IHK NRW an, die Ausnahmeregelung in § 49 Abs. 1 Satz 4 auch für Gewerbebauten gelten zu lassen. Sie schlägt daher vor, den letzten Satz von § 49 Abs. 1 wie folgt zu ändern: *„Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum oder die Schaffung, Erneuerung und Nutzungsänderung von Gewerbebauten unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde“*.

§ 50 Barrierefreies Bauen

Unternehmer nrw sieht in den Vorgaben von § 50 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 eine Verbesserung zur Barrierefreiheit von Wohnungen. Zu begrüßen sei, dass die bisherigen starren Quoten bei Wohnungen (vgl. § 48 Abs. 2 BauO NRW-2016) zukünftig entfielen. Stattdessen werde nun festgelegt, dass in Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, diese barrierefrei sein sollten. Bei mehr als zwei Wohnungen müssten die Wohnungen barrierefrei sein. Diese Neuregelung führe zu deutlichen Kostenersparnissen gegenüber der BauO NRW-2016.

Unternehmer nrw führt aus, dass die MBO lediglich vorsehe, dass bei einem Haus ab zwei Wohnungen ein Geschoss barrierefrei zu errichten sei. Diese landesrechtliche Abweichung

führe zu einem gewissen planerischen und umsetzungstechnischen Mehraufwand gegenüber der MBO. So sehr das übergeordnete Ziel des inklusiven Gemeinwesens begrüßt werde, sei hier zu fragen, ob dieser Mehraufwand auch durch die vor Ort jeweils tatsächlich bestehende Nachfrage gerechtfertigt sei. Mehrkosten in einem Bauvorhaben, denen keine entsprechende Nachfrage am Markt gegenübersteht, verminderten die Rentabilität des Objektes und senkten die Investitionsbereitschaft.

Der VFB NW sieht in der im Gesetzesentwurf vorgesehenen Regelung einen höheren Standard als in der bisher geltenden Regelung. Dies stimme nicht mit der Gesetzesbegründung dazu überein. Danach beabsichtige der Gesetzgeber eine Anpassung an die DIN 18040-2, indem er auf barrierefrei nutzbare Wohnungen (ohne die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“) abstelle. Tatsächlich müssten nach der im Gesetzesentwurf vorgesehenen Regelung des § 50 neu zu errichtende Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vollumfänglich barrierefrei sein und nicht wie bisher lediglich „nur“ barrierefrei erreichbar sein. Damit würden größere Bewegungsflächen erforderlich, was Baukostensteigerungen nach sich ziehen würde.

Begrüßenswert ist laut VFB NW dagegen der in Abkehr von der R-Quote favorisierte Ansatz einer bedarfsgerechten Förderung gerade im Hinblick auf die hohe Mittelstandsrelevanz. Positiv wird zudem die technische Konkretisierung der Barrierefreiheit durch Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung bewertet.

§ 62 Genehmigungsfreistellung

Freistellungsverfahren

Die Dachorganisationen des Handwerks sprechen sich dafür aus, eine landesweit einheitliche Lösung unter Wiedereinführung des Freistellungsverfahrens für Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen vorzunehmen. Die in § 62 Abs. 1 des Gesetzesentwurfs eingeräumte „opt-in-Regelung“ stelle keinen adäquaten Ersatz für das weggefallene Freistellungsverfahren dar. Hierdurch sei eine flächendeckende einheitliche Freistellungsregelung nicht gewährleistet. Es sei zu befürchten, dass im gesamten Bundesland Gemeinden unterschiedlich von dieser Möglichkeit Gebrauch machten, so dass für die Adressaten der Bauordnung der bürokratische Aufwand durch die zwangsläufig vorzunehmende Differenzierung nochmals erhöht werde.

Der VFB NW weist darauf hin, dass sich die Genehmigungsfreistellung nach übereinstimmender Auffassung der Baukammern und der kommunalen Spitzenverbände in der bisherigen Form nicht bewährt habe. Ein Bürokratieabbau sei mit der Genehmigungsfreistellung nicht verbunden, da das „eingesparte“ Genehmigungsverfahren (präventive Bauaufsicht) in erheblichem Umfang nachträgliche bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen bis hin zum Rückbau (repressive Bauaufsicht) nach sich ziehe. Die wirtschaftlichen Risiken in diesem Bereich seien – nach Erfahrungswerten der Versicherungswirtschaft sowohl hinsichtlich der Fallzahlen als auch der Schadenshöhe – signifikant gestiegen. Darüber hinaus leiste die Genehmigungsfreistellung keinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot. In den Ballungsregionen des Landes, in denen Wohnungen fehlten, komme die Genehmigungsvariante mangels entsprechender Bauleitplanung für den Wohnungsbau in aller Regel nicht zur Anwendung.

Aus Sicht des VFB NW liegen die mit der Genehmigungsfreistellung verbundenen wirtschaftlichen Risiken insbesondere nach der Novellierung des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 auf Seiten des Bauherrn. Wurde bislang im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung allein aufgrund der berufsrechtlich verpflichtenden Haftpflichtversicherung vorrangig der planende Architekt oder Ingenieur statt des ausführenden Bauunternehmers in Anspruch genommen, ist diesbezüglich nunmehr eine Vorrangregelung einschlägig, so der VFB NW. Nach § 650 t BGB könne der Planer seine Inanspruchnahme wegen eines Überwachungsfehlers aus gesamtschuldnerischer Haftung gemeinsam mit dem ausführenden Bauunternehmer verweigern, solange der Auftraggeber diesen nicht erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert habe.

Der VFB NW wertet den nun in § 62 BauO vorgesehenen Weg als gangbaren Kompromiss, wenn zunächst die Gemeinde darüber entscheiden muss, ob sie das Freistellungsverfahren anbieten möchte. Allerdings müsse ergänzend ein Wahlrecht aufgenommen werden, damit Bauherren und ihre Architekten nicht gezwungen sind, in solchen Fällen im Freistellungsverfahren planen und bauen zu müssen.

Kleine Sonderbauten

Der VFB NW unterstützt ausdrücklich die effektive Gestaltung des Genehmigungsverfahrens für kleine Sonderbauten durch staatliche Sachverständige. Nach Aussagen des Verbandes weist jedoch der Entwurf nach derzeitigem Stand eine Regelungslücke auf: Kleine Sonderbauten können derzeit nicht im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Abs. 2 lit. d) durch das effektive und etablierte Prüfprogramm der staatlichen Sachverständigen bearbeitet werden, da Sonderbauten per se hiervon ausgenommen sind, so der VFB NW. Inhalt der danach verbleibenden Prüfung im einfachen Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO sei allein Bauplanungs-, jedoch nicht mehr Bauordnungsrecht. Dies hätte bei kleinen gewerblichen Bauvorhaben die Konsequenz, dass der Brandschutz gar nicht mehr geprüft würde. Diese Regelungslücke sollte aus Sicht des VFB NW dringend wie folgt geschlossen werden:

§ 62 Abs. 2 lit. d)

„Nebengebäude und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a) bis c), ausgenommen große Sonderbauten.“

§ 67 Abs. 1 Nr. 3, 2. Hs.

„Dies gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 2 und große Sonderbauten.“

§ 63 Einfaches Baugenehmigungsverfahren

Nach Aussagen des VFB NW kann die Prüfung des baulichen Brandschutzes durch staatliche anerkannte Sachverständige praxisgerecht und noch zeit- und ressourcensparender durchgeführt werden. Derzeit müsse der für die Prüfung des baulichen Brandschutzes zuständige staatliche anerkannte Sachverständige, wenn er eine Abweichung von den brandschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen seiner prüfenden Tätigkeit feststellt, den Sachverhalt nach Beteiligung der örtlichen Brandschutzdienststelle (Feuerwehr) an die Bauaufsichtsbehörde weiterleiten, welche sodann über die Abweichung entscheiden würde. Erst nach Vorliegen des Abweichungsbescheides könne er die entsprechende Prüfung und Bescheinigung unter Bezugnahme auf diesen Bescheid fortsetzen. Dieser zusätzliche Verwaltungsaufwand kann laut VFB NW zukünftig dadurch vermieden werden, dass der staatliche anerkannte Sachverständige unter Beteiligung der örtlichen Brandschutzdienststelle in eige-

ner Kompetenz über die Zulässigkeit der Abweichung befindet. Eine entsprechende Regelung sei wie folgt vorzusehen:

§ 63 Satz 1 Nr. 2

„2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 68 Abs. 1 und 2 Satz 2, soweit diese nicht durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 bescheinigt wurde, sowie [...]“

§ 66 Bauvorlagenberechtigung

Die Dachorganisationen des Handwerks bedauern, dass eine Bauvorlagenberechtigung für entsprechend qualifizierte Handwerksmeisterinnen und -meister nicht im Gesetzesentwurf enthalten ist. Gerade Meisterinnen und Meister des Maurer- und Betonbauer-Handwerks sowie des Zimmerer-Handwerks verfügten über die notwendige Qualifikation, die es rechtfertige, eine Bauvorlagenberechtigung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 einzuräumen. Die meisten anderen Bundesländer enthielten derartige Vorschriften (s. Artikel 61 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung, § 53 Abs. 4 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und § 49 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung).

Laut VFB NW zeigen Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis der Antragstellung für die Bauvorlageberechtigung, dass auch unabhängig von Nachweisen praktischer Tätigkeit die jedenfalls für das Verständnis der bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendigen Sprachkenntnisse in Einzelfällen nicht vorhanden sind. Daher sei eine entsprechende Voraussetzung wie folgt vorzusehen:

§ 66 Abs. 3 Nr. 3:

„über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt, die bei Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen sind.“

Des Weiteren wird aus Sicht von VFB NW in § 66 Abs.1 die Bedeutung der Bauvorlageberechtigung drastisch geschmälert, wenn ein Entwurfsverfasser nicht bauvorlageberechtigt sein muss für Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung verfasst werden oder für geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben. Ohne Not würden die bisherigen Verfahrensvorschriften aufgegeben, mit denen bislang den Belangen nicht bauvorlageberechtigter Bauberufe sehr viel besser entsprochen werden konnte.

§ 67 Bautechnische Nachweise – Standsicherheit

Der VFB NW weist darauf hin, dass der Bauherr nach der bisher geltenden Regelung und ebenfalls nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf verpflichtet ist, mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde bautechnische Nachweise, insbesondere einen Nachweis über die Standsicherheit, einzureichen. Würde eine Prüfpflicht von Standsicherheitsnachweisen nicht erfolgen, fehlte eine Vorgabe dazu, welche Qualifikation und berufliche Erfahrung der Aufsteller eines Standsicherheitsnachweises innehaben müsste. Die Praxis habe gezeigt, dass fehlende oder fehlerhafte Standsicherheitsnachweise zu erheblichen Wertverlusten bis hin zur formalen Baurechtswidrigkeit führen könnten. Aus diesem Grund sehe § 66

MBO vor, dass der Standsicherheitsnachweis allein durch fachlich qualifizierte Personen stattfindet.

Der VFB NW spricht sich daher dafür aus, § 54 um einen 4. Absatz zu ergänzen:

„(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, die Mitglied einer Architektenkammer oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in eine durch die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führende Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplaner). § 66 Abs. 4 bis 6 gelten entsprechend.“

Diese vorgeschlagene Regelung stelle nicht nur eine Vereinfachung des Bauordnungsrechts dar, sie erfülle auch den Zweck, die Berufsausübung der in NRW ansässigen Ingenieurinnen und Ingenieure in anderen Bundesländern zu vereinfachen. Entgegen der bisherigen Praxis würden qualifizierte Tragwerksplaner dann auch von den Bauaufsichtsbehörden anderer Bundesländer anerkannt werden.

Der VFB NW sieht im Fall der Ausnahme von der Prüfpflicht durch staatlich anerkannte Sachverständige gemäß § 67 Abs. 2 die Übereinstimmung der baulichen Ausführung mit dem Standsicherheitsnachweis in keiner Weise gewährleistet. Erfahrungen aus der Praxis zeigten, dass die Ausführung vielfach nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Tragwerksplanung erfolgte und daraus nicht selten schwerwiegende Mängel resultierten. Bei einer Streichung des § 67 Abs. 2 würden in der Folge stichprobenhafte Kontrollen durch staatlich anerkannte Sachverständige durchgeführt und für die Prüfung der Standsicherheit, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes diese Übereinstimmung bestätigt, dies würde relevante Mehrkosten verursachen.

Eine kostengünstigere Alternative dazu wäre eine singuläre Verpflichtung des qualifizierten Tragwerksplaners, die Übereinstimmung des von ihm aufgestellten Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung auf der Grundlage von Ortsterminen zu kontrollieren und zu bescheinigen. Der VFB NW schlägt dazu folgende Ergänzung in § 67 Abs. 2 vor:

„In diesem Fall prüft der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von stichprobenartigen Kontrollen der Baustelle und bescheinigt diese.“

§ 70 Behandlung des Bauantrags

Der VFB NW ist der Auffassung, dass eine bereits in der geltenden Fassung der BauO NRW enthaltene Frist zur Prüfung der Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen gemäß § 72 Abs.1 sich in zeitlicher Hinsicht bewährt hat.

Daran anknüpfend habe der Koalitionsvertrag für die Vollständigkeitsprüfung maximal drei Wochen, für das einfache Baugenehmigungsverfahren ein Monat und für das Baugenehmigungsverfahren zwei Monate vorgesehen. Der VFB und die Dachverbände des Handwerks sehen darin ein vollständiges Umsetzungsdefizit im Verhältnis zum Koalitionsvertrag.

Befristung von Baugenehmigungen für Flüchtlingsunterkünfte

IHK NRW regt an eine Befristungsregelung für Baugenehmigungen für Flüchtlingsunterkünfte in das Baurechtmodernisierungsgesetz aufzunehmen. Sie führt aus, dass vor dem Hintergrund des starken Anstiegs an Zuwanderungen von Flüchtlingen nach Deutschland im Baugesetzbuch befristete Befreiungs- und Genehmigungstatbestände für Standorte, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern dienen, erlassen wurden. Solche baulichen Anlagen seien unter bestimmten Voraussetzungen auch in Gewerbegebieten zulässig. Diese Sonderregelungen im Baugesetzbuch seien bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, soweit sie in Gewerbegebieten realisiert würden, handele es sich um Zwischenlösungen und nicht um dauerhafte Wohnnutzungen. Diese stünden nach Rückgang der Flüchtlingsströme dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Das sollte aus Sicht von IHK NRW bei der Erteilung der Baugenehmigung für eine Flüchtlingsunterkunft deutlich werden, da dauerhaftes Wohnen in einem Gewerbegebiet zu Immissionskonflikten führen könne. Des Weiteren gingen durch solch eine dauerhafte Umnutzung knappe Gewerbeflächen verloren. Daher müsse sichergestellt werden, dass Gewerbeflächen, die temporär zu Wohnzwecken genutzt werden, nach Nutzungsaufgabe auch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die novellierte Bauordnung NRW sehe - anders als die Bauordnungen anderer Bundesländer - keine explizite Regelung zur Befristung von Baugenehmigungen vor. Befristungen seien in NRW nach § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz möglich. Mit Blick auf die besondere Situation der baulichen Anlagen für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten regt IHK NRW in Anlehnung an die Saarländische Bauordnung (dort § 73 Abs. 3) folgende Ergänzung zu § 77 bzw. § 79 BauO NRW an:

„Bauliche Anlagen für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, die nur auf beschränkte Zeit errichtet werden sollen, können widerruflich oder befristet genehmigt werden. Die Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn gesichert ist, dass die Anlage nach Widerruf oder Fristablauf beseitigt wird. Nach Widerruf oder Fristablauf ist die Anlage ohne Entschädigung zu beseitigen; ein ordnungsgemäßer Zustand ist herzustellen.“

Einführung einer elektronischen Bauakte und eines elektronischen Archivs

IHK NRW spricht sich für die Einführung einer elektronischen Bauakte und eines elektronischen Archivs aus. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die EU-INSPIRE-Richtlinie 2007/2/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. März 2007, die die Nutzung von digitalen Geodatenätzen und Geodatendiensten grundsätzlich für die Verwaltung vorschreibt, also auch für die Bauverwaltung.

Im novellierten Bauordnungstext fehlen laut Aussagen von IHK NRW entsprechende Vorgaben. Zwar gehe der Gesetzgeber in § 75 Abs. 4 davon aus, dass Unterlagen elektronisch archiviert würden, eine Verpflichtung hierzu gäbe es aber nicht. Sie regt daher im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung an, neben dem herkömmlichen Verfahren sowohl die Nutzung von digitalen Informationstechnologien für Baugenehmigungsverfahren als auch eine elektronische Archivierung von Unterlagen verbindlich vorzuschreiben.

Digitale Infrastruktur in Neubauten

IHK NRW und unternehmer nrw weisen darauf hin, dass nach der EU-Richtlinie zur Reduzierung der Kosten beim Breitbandausbau (EU-Richtlinie 2014/61) die Kommunikationsstruktur innerhalb eines Gebäudes zukunftsfähig sein muss. Der Anschluss des Endnutzers an Hochgeschwindigkeitsnetze solle demnach insbesondere durch eine hochgeschwindigkeitsfähige, gebäudeinterne physische Infrastruktur erfolgen. Zur Erreichung der vorgesehenen Ziele sei eine entsprechende Verkabelung von Gebäuden entscheidend, so unternehmer nrw.

Die EU-Richtlinie wurde laut IHK NRW und unternehmer nrw durch die Bundesregierung im Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) umgesetzt. Vorgaben aus diesem Gesetz, die eine qualitativ hochwertige und fachgerechte Gebäudeverkabelung bei Neubauten vorsehen, sollten aus ihrer Sicht in den vorgelegten Gesetzesentwurf übernommen werden.

3. Votum

Die Clearingstelle Mittelstand hat den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) einem Clearingverfahren mit Blick auf die Belange des Mittelstands unterzogen.

Sie begrüßt die seitens der Landesregierung verfolgte Zielsetzung, das Bauordnungsrecht zu vereinfachen und wirtschaftsfreundlicher auszugestalten. Die Reduzierung von Baukosten, Verfahrensbeschleunigung und Vereinfachung der Vorgaben stellen entscheidende Aspekte für die Wettbewerbsfähigkeit der mittelständischen Wirtschaft sowie des Standortes NRW dar.

Die Clearingstelle Mittelstand befürwortet insbesondere die vorgesehenen Anpassungen an die Musterbauordnung. Eine bundesweite Vereinheitlichung der Regelungen vereinfacht die Handhabung des Baurechts insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen, die überregional tätig sind.

Positiv wertet sie auch die Abkehr von der Festlegung pauschaler Quoten in Bezug auf die Barrierefreiheit. Bereits in ihrer Stellungnahme vom 3. November 2017 hatte sie explizit davon abgeraten, weil dadurch erhebliche Mehrkosten verursacht werden, ohne dass vorher der tatsächlich erforderliche Bedarf ermittelt wurde.

Aus Sicht der Clearingstelle Mittelstand werden im vorliegenden Entwurf allerdings bei der Ausgestaltung des § 50 „Barrierefreies Bauen“ noch weitergehende Potenziale zur Angleichung an die MBO gesehen, die kleine und mittelständische Unternehmen vor belastenden Abweichungen bewahren können.

Mit Blick auf eine weitere Optimierung des Bauordnungsrechts im Sinne der mittelständischen Wirtschaft, schlägt die Clearingstelle Mittelstand die nachfolgenden Änderungen vor:

Um einer Beschneidung der Entfaltungsmöglichkeiten kleiner und mittelständischer Unternehmen vorzubeugen, empfiehlt sie die Ausnahmeregelung in § 49 Abs.1 Satz 4 auf die Schaffung, Erneuerung und Nutzung von Gewerbebauten auszuweiten.

Begrüßenswert hält sie die in § 70 Abs. 2 enthaltene Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde, bei Unvollständigkeit oder Mangelhaftigkeit des Bauantrags die Bauherrin oder den Bauherrn innerhalb angemessener Frist zur Mängelbehebung aufzufordern. Hingegen geht sie davon aus, dass die fehlende Verankerung einer Frist für die Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde zu einer verlängerten Verfahrensdauer führen wird.

Zur Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung der Genehmigungsvorgänge sollte aus Sicht der mittelständischen Wirtschaft die Möglichkeit einer digitalen Abwicklung von Genehmigungsverfahren explizit in das Baurechtsmodernisierungsgesetz aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt die Clearingstelle Mittelstand die verbindliche Einführung einer elektronischen Bauakte und eines elektronischen Archivs.

Zudem rät sie zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts NRW in Zeiten der fortschreitenden Digitalisierung die qualitativ hochwertige und die fachgerechte Gebäudeverkabelung sowie die Vorgaben des DigiNetzG ausdrücklich im Baurechtsmodernisierungsgesetz zu verankern.

Die am Clearingverfahren beteiligten Dachverbände haben im Rahmen ihrer Stellungnahmen weitere konkrete Hinweise gegeben sowie Anregungen zu Einzelaspekten formuliert. Die Clearingstelle Mittelstand bittet darum, diese bei der Gesetzesausgestaltung zu berücksichtigen.