



Neue Bauordnung soll Anfang 2017 in Kraft treten

Im Landtag steht der Gesetzentwurf zur Novellierung der Bauordnung zur Beratung an. Das Freistellungsverfahren soll abgeschafft, die Barrierefreiheit ausgeweitet und an der Stellplatzabgabe als kommunale Satzungsermächtigung festgehalten werden – bald zusätzlich auch noch für Fahrräder. Haus & Grund Rheinland macht auf kritische Punkte aufmerksam.

Ende Mai hat das Landeskabinett einen Gesetzentwurf zur Novellierung der Bauordnung gebilligt, der zwischenzeitlich dem Landtag vorgelegt worden ist. Am 25. Oktober soll eine Experten-Anhörung im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr stattfinden. Noch vor Weihnachten, in einer der letzten Plenarsitzungen, soll das Änderungsgesetz beschlossen werden, so dass die Bauordnungs-Novelle im ersten Quartal 2017 in Kraft treten dürfte.

Zentrales Element ist die Ausweitung der Barrierefreiheit in Gebäuden. So wird eine rollstuhlgerechte Wohnung bei mehr als sechs Wohnungen verlangt, die zweite rollstuhlgerechte Wohnung bei mehr als 15 Wohnungen. „Dadurch wird sich der Neubau von Wohnungen weiter verteuern“, warnt der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche. Das Problem ist, dass die darüber liegenden Wohnungen einen ganz anderen Grundriss haben werden mit unterschiedlichen Leitungsträngen etc.

Aufatmen können Eigentümer von sog. Schwarzbauten. Wohnhäuser, die vor dem Jahr 1960 ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, können von den Bauaufsichtsbehörden in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen geduldet werden. Damit soll Unsicherheiten mit der Behandlung von so genannten Schwarzbauten mithilfe der Stichtagsregelung begegnet werden. „Das kommt Hauseigentümern im Außenbereich zu Gute, die eine Abrissverfügung erhalten haben, weil sie keine Baugenehmigung vorlegen konnten“, erklärt der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya. Dass sie seit jeher kommunale Steuern, Gebühren und Abgaben bezahlt hat, spielte hierbei keine Rolle.

An der Stellplatzabgabe für Pkw hält die Bauordnung fest. Sie hat den „Schwarzen Peter“ nur an die Kommunen weiter gegeben. Die Stadträte sollen mittels Satzungsermächtigung nun darüber entscheiden, ob eine Stellplatzabgabe in der jeweiligen Stadt gelten soll oder nicht. In Köln scheitert häufig der Dachgeschossausbau als Wohnung daran, dass mangels vorhandenem Stellplatz eine Abgabe in Höhe von bis zu 20.000 Euro gezahlt werden muss. Allerdings ist fraglich, ob die Kommunen auf diese wichtige Einnahmequelle verzichten werden. „Selbst bei der Grundsteuer, die nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter betrifft, werden die Hebesätze ständig erhöht“, kritisiert Prof. Dr. Peter Rasche. Statt die Stellplatzabgabe für Pkw komplett abzuschaffen, wird nun obendrein auch noch eine neue Hürde geschaffen: die Fahrradstellplatzabgabe.

Ein besonders großes Ärgernis, das vom NRW-Bauministerium als Errungenschaft für einen besseren Verbraucherschutz verkauft wird, ist die Abschaffung des Freistellungsverfahrens. Mit dem bisherigen Verfahren konnten kleine und mittlere Wohngebäude ohne Prüfung der Planung und Bauüberwachung realisiert werden. „Nun müssen Ein- und Zweifamilienhäuser, die identisch auch woanders gebaut worden sind, immer erst genehmigt werden“, sagt Verbandsjurist Amaya. Das Verfahren habe sich nach Auffassung des Bauministeriums nicht bewährt, da es zu Planungsfehlern und mangelhafter Bauausführung gekommen sei, mit Teils schweren wirtschaftlichen Folgen für Bauherren. Belegbare Zahlen fehlen aber. „Eine vorliegende

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11/416317-60
Telefax 02 11/416317-89
E-Mail info@HausundGrund-Rheinland.de
Internet www.HausundGrund-Rheinland.de
Facebook facebook.com/HausundGrund.Rheinland
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband

Baugenehmigung ist selbstverständlich immer am besten“, räumt Amaya ein. „Aber nicht, wenn der Investor mehrere Monate auf die Entscheidung warten muss, weil es ein Problem gibt: unterbesetzte Bauämter“, ergänzt Amaya.

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Iris Boesch
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60
Telefax: 02 11 / 41 63 17 – 89