



LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Nur per E-Mail:

Karin.Manke@mw.niedersachsen.de

Niedersächsisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Referat 63 – Bauordnungsrecht,
Bauprodukte, Baunormen
Frau Karin Manke
Friedrichswall 1
30159 Hannover

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 05. Januar 2024
Ho/Ti

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum

hier: Verbandsbeteiligung

Bezug Ihre E-Mail vom 5.12.2023; Ihr Zeichen - MWRef63-24000/00/00/2024/2

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Manke,

Haus & Grund Niedersachsen e. V. dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obiger Angelegenheit. Aus hiesiger Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

Allgemeine Anmerkungen

Schon seit Jahren zeigt der Wohnungsmarkt drängende Herausforderungen insbesondere zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums und auch zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Insbesondere der Mietwohnungsbau muss dringend belebt werden. Notwendig sind knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen bis zum Jahre 2040 in Niedersachsen.

Ziel der Novelle ist es, den Umbau und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch den Wohnungsneubau zu erleichtern. Standards sollen angepasst, Pflichten für Bauherren reduziert und Genehmigungsverfahren vereinfacht werden. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass damit die

augenblicklich noch starke Überregulierung und Überstandardisierung des Wohnungsneubaus verschlankt werden. Dies wird die wünschenswerte vermehrte Schaffung bezahlbaren Wohnraums bedeutend unterstützen und fördern.

Senkung von Baustandards

Baustandards sollen gesenkt werden, bei Umbaumaßnahmen auf das Niveau, das zur Zeit des Baujahrs des Hauses galt. Dies betrifft vor allem die Bereiche Lärmschutz, Schallschutz und Brandschutz, wohingegen die Wärmedämmung aufgrund des dazu umfassenden GEG Bundesangelegenheit bleiben soll.

Im Hinblick auf die geplante Absenkung von Baustandards ist allerdings eine differenzierte Betrachtung angezeigt, insbesondere innerhalb einer zu treffenden Unterscheidung bei Sicherheitsanforderungen und baulichen „Komfortfaktoren“. Hier ist es durchaus diskutabel, lieb gewonnene Ausstattungsstandards auf den Prüfstand zu stellen, wie dies Bau- und Wirtschaftsminister Olaf Lies innerhalb seiner Ausführungen zum 19. Wohnungspolitischen Kongress 2023 zu Recht formulierte.

Aufgrund von technischen Erkenntnissen zu baulichen Sicherheitsanforderungen höhere Sicherheitsstandards im Vergleich zum Baujahr eines umzubauenden Hauses sollte allerdings beibehalten werden. Dies gilt insbesondere beim Brandschutz und bei der Elektrik. Hier sollte den Hinweisen der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau an die AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen Rechnung getragen werden. Ob man unter dem Aspekt der Wohngesundheit von den jetzigen Schallschutzregelungen Abstand nehmen möchte, sollte im Hinblick auf diese Hinweise noch einmal überdacht werden. Sie liegen dieser Stellungnahme als Anlage bei.

Kommt es partiell zu Absenkungen von Baustandards, darf auch die versicherungsrechtliche Frage nicht außer Acht gelassen werden. Abgesehen von baurechtlichen Anforderungen ist mit den gewählten Versicherern immer zu klären, ob voller Versicherungsschutz auch bei abgesenkten Baustandards (zum Beispiel im Brandschutz) bestehen bleibt. Deshalb wird eine Verbandsbeteiligung auch der landeseigenen Versicherungswirtschaft angeregt.

„Umbaufaktor“

Sehr begrüßenswert ist auch der „Umbaufaktor“ in dem Entwurf. Mit den geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in

Wohnraum entsteht die Chance, neue Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen zu schaffen.

Der Wegfall zusätzlicher Stellplatznachweise in diesem Zusammenhang wird möglicherweise zu Herausforderungen in der Verkehrsplanung und Verkehrsregelung führen, entspricht aber der gewünschten Verkehrswende hin zu der verstärkten Nutzung von ÖPMV, von CarSharing und von nicht motorgetriebenen Fahrzeugen. Aus baurechtlicher Sicht ist ebenso zu begrüßen, dass dem Bauherrn damit mehr Planungsfreiheit bei deutlicher Kostenreduktion eingeräumt wird.

Beschleunigung von Genehmigungsverfahren

Begrüßt wird die Absicht einer Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Bauvorhaben sollen schneller genehmigt werden, spätestens nach 3 Monaten, wenn der Antrag keine Mängel zeigt. Diese Verkürzung von Genehmigungszeiten und Verfahren wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt, insbesondere die vom Land vorgeschlagene Genehmigungsfiktion nach Zeitablauf sowie die erweiterte Anerkennung von Typengenehmigungen zum Beispiel im seriellen Wohnungsbau, wenn man ihn denn präferiert.

Beschleunigtes Umsetzungsgebot

Generell sind die Vorschläge zum erleichterten Umbau und zur Schaffung neuer und bezahlbarer Wohnungen aber zu begrüßen und sollten möglichst schnell umgesetzt werden, um den Wohnungsmarkt zu beruhigen.

Wir bitten höflich, uns über den Fortgang in der Angelegenheit zu unterrichten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender

Anlage

Hinweise der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau an die AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen