

Datum: 22.03.2017

Ho-Se

Anhörung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Migration am 30. März 2017 zur Novelle der Niedersächsischen Bauordnung

Haus & Grund Niedersachsen bedankt sich in obiger Angelegenheit für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (LT-Drcks. 17/7278 vom 24.01.2017). Auf der Grundlage der folgenden Ausführungen wird der Unterzeichner als gesetzlicher Vertreter und Sprecher für Haus & Grund Niedersachsen e.V. in der öffentlichen Anhörung am 30. März 2017 vor dem Ausschuss für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Migration des Niedersächsischen Landtages vortragen.

Haus & Grund Niedersachsen e.V. regt seit langem eine „Baupreisbremse“ an, um die ständige Verteuerung der Baukosten einzudämmen und auf ein erträgliches Maß zurückzuführen, damit die als notwendig erkannte Wohnungsbautätigkeit angekurbelt und auch im Neubau bezahlbare Mieten gewährleistet werden können. Dies betrifft insbesondere die sich ständig verschärfenden energetischen Anforderungen an ein Wohngebäude, die zu so exorbitanten Verteuerungen bei den Baukosten geführt haben, dass sie im Zuge der Immobilienbewirtschaftung nicht mehr aufgefangen werden können. Deshalb schlägt Haus & Grund Niedersachsen vor, die Novelle der NBauO wie folgt baukostensenkend anzureichern:

Für Baugenehmigungsverfahren müssen Bearbeitungsfristen eingeführt werden. In anderen Bundesländern üblich ist eine Frist von einem Monat im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, und sonst von zwei Monaten, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Unterlagen vorliegen.

Es müssen gesetzliche Mindeststandards gegenüber höheren marktbedingten Standards rechtsicher vereinbart sein, die dann von der Rechtsprechung als Stand der Technik anerkannt werden. Qualitätsstandards beim Bauen zur Vereinfachung und Rationalisierung

des Bauvorhabens sollten definiert werden, ohne eine Zwei-Klassen-Gesellschaft entstehen zu lassen. So könnten sich Kostenersparnisse durch geringere Normenanforderungen wie zum Beispiel bezogen auf Kellergeschosse, Installationsgeschosse, raumhohe Türen, offene Leitungsverlegungen in Küchen und Bädern sowie durch den Verzicht auf schwimmenden Estrich ergeben.

Für die Ermittlung des kostenoptimalen Niveaus energetischer Anforderungen sind realitätsnähere Rechnungsmethoden und neue Kennzahlen zu entwickeln. Dies könnte in die technischen Baubestimmungen implementiert werden (§ 83 NBauO).

Für den Sozialen Wohnungsbau sollten Mindestnormen in allen Regelungsbereichen als technisch, sozial- und wirtschaftspolitisch gewollter und garantierter Standard festgelegt werden.

Die Stellplatzanforderungen in § 47 NBauO sollten gelockert werden. Insbesondere sollte die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen und Wohnheime der Entscheidung der Bauherren in eigener Verantwortung überlassen werden. Mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht fiel ebenso die Pflicht zur Zahlung eines Ablösebetrags weg, der fällig wird, wenn eine bauliche Anlage ohne die aktuell vorgeschriebenen Stellplätze genutzt wird. Stattdessen könnten in Innenstädten und Ballungsräumen Stellplätze durch andere Mobilitätskonzepte ersetzt werden.

Unter Kostengesichtspunkten überdacht werden könnte auch die aktuelle Vorgabe, wonach ein eigener Etagenwasserzähler pro Wohnung einzubauen ist. Die zur Rechtfertigung dieser Vorschrift hervorgehobene Appellationsfunktion zu bewussterem Ressourcenverbrauch entsteht über die erhaltene Betriebskostenabrechnung in gleicher Weise.

Nach der Novelle soll § 3 NBauO um die Regelung ergänzt werden, dass zum Schutze des Klimas Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien „zu berücksichtigen sind“. Damit soll der Klimaschutz als politisches Ziel gestärkt werden. Der Klimaschutz aber muss als politisches Programm nicht in die NBauO implementiert werden. Dafür gibt es eigene Gesetze und Verordnungen, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz, das Energieeffizienzgesetz, die Energieeinsparverordnung sowie die Durchführungsverordnungen zur EnEV auf Landesebene.

Die weiteren neu eingeführten Vorschriften in der hier erstmals zu kommentierenden Fassung einer zu novellierenden Bauordnung, nämlich die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie, der Berufsqualifizierungsanerkennungs-Richtlinie und des Bauproduktenrechts auf EU- und Bundesebene begegnet aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Wir bitten abschließend höflich um zeitnahe Unterrichtung des Fortgangs in der Angelegenheit und verbleiben mit

mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst
Rechtsanwalt
Verbandsvorsitzender*