

N i e d e r s c h r i f t

über die 38. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 14. Mai 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

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

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

Anhörung

- *Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.* ... 4
- *Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens* 9
- *Architektenkammer Niedersachsen* 17
- *Ingenieurkammer Niedersachsen* 25
- *Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen e. V.*
zusammen mit
- *Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.* 28
- *Bund Deutscher Architektinnen und Architekten - BDA Niedersachsen* 31
- *Bund Deutscher Baumeister - Landesverband Niedersachsen e. V.* 41
- *Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.* 46
- *Tiny House Verband e. V.* 47
- *Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DlvB)* 48
- *Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, Annetraud Grote* 53

Anwesend:

Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Rüdiger Kauroff (in Vertretung des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Jan-Philipp Beck (in Vertretung des Abg. Oliver Ebken) (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sebastian Zinke (in Vertretung der Abg. Sabine Tippelt bis 10 Uhr, danach vertreten durch Abg. Dr. Dörte Liebetruth) (SPD)
7. Abg. Melanie Reinecke (in Vertretung des Abg. Uwe Dorendorf) (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Zeitweise hatte Abg. Reinhold Hilbers (CDU) die Sitzungsleitung inne.

Mit beratender Stimme nach § 94 Abs. 2 GO LT

Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Energie und Klimaschutz:

1. Abg. Thordies Hanisch (SPD) (zeitweise anwesend)
2. Abg. Britta Kellermann (GRÜNE)
3. Abg. Marie Kollenrott (GRÜNE)
4. Abg. Jonas Pohlmann (CDU)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentarier Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse,
Regierungsdirektor Heuer,
Regierungsdirektor Pohl,
Regierungsdirektor Schröder,
Regierungsdirektor Weemeyer,

Regierungsrätin Harmening,
Parlamentsredakteur Dr. Ramm,
Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 9.31 Uhr bis 13.02 Uhr.

Tagesordnung:

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

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/3975

erste Beratung: 38. Plenarsitzung am 18.04.2024

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV, AfUEuK;

mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF;

Stellungnahme gem. § 28 Abs. 4 GO LT: AfJuS, AfSAGuG

Anhörung

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 12

RA´in **Dr. Schmitt**: Herzlichen Dank für die Einladung zu dieser Anhörung und die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Der vdw begrüßt aus der Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft den Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO sehr, weil wir dringend mehr Wohnraum schaffen müssen, vor allem mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment und auch öffentlich gefördert, aber auch Wohnraum im Bereich von 7 bis 9 oder 10 Euro Miete. Diesen Wohnraum gibt es zu wenig.

**Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen**

Situation auf dem Wohnungsmarkt:

- Wir erwarten auch in den nächsten Jahren einen Zuwachs der Bevölkerung
- Baukosten sind weiter extrem hoch
- Beim Neubau ist ein deutlicher Einbruch abzusehen
- Die Konsequenzen: der Druck am Wohnungsmarkt im preiswerten Segment wird weiter wachsen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Wir wissen, dass in der augenblicklichen Situation der Druck auf dem Wohnungsmarkt noch zunehmen wird. Wir gehen von einem Zuwachs der Bevölkerung aus. Die Baukosten sind extrem hoch und werden auch hoch bleiben, weil ein großer Teil der Baukosten durch Standards insbesondere im Bereich der Haustechnik verursacht wird. Wir erleben in unserem Verband, dem in Niedersachsen und Bremen rund 180 Mitgliedsunternehmen angehören, einen sehr deutlichen Einbruch

beim Neubau. Es wird so gut wie nicht mehr neu gebaut. Die Konsequenz ist, dass der Druck am Wohnungsmarkt im preiswerten Segment weiter wachsen wird. In den letzten Jahren ist viel gebaut worden, aber leider im Bereich von Mietpreisen, die ein Durchschnittsbürger nicht bezahlen kann.

Deswegen brauchen wir dringend Möglichkeiten, den Neubau, aber auch Aufstockungen, den Ausbau und die Umnutzung zu erleichtern, also kostengünstiger möglich zu machen.

**Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen**

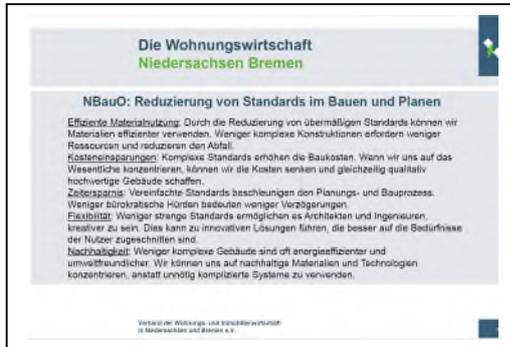
Lösungsansätze durch parallel greifende Maßnahmen:

Die vielen tausend neuen Wohnungen, die benötigt werden, können allein durch Neubau nicht realisiert werden. Mit den durch die Novellierung der niedersächsischen Bauordnung geplanten Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum könnten in den nächsten Jahren Tausende von neuen Wohnungen flächensparend und kostengünstig gerade in innerörtlichen Lagen entstehen.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Genau an dieser Stelle greift der Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO und des Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum aus unserer Sicht völlig richtig ein. Es soll Erleichterungen beim

Ausbau von Dachgeschossen, bei der Aufstockung von Gebäuden und beim Umbau in Wohnraum geben. Aus unserer Sicht können dadurch gerade auch in innerörtlichen Lagen, in Ballungszentren viele Tausend Wohnungen in den nächsten Jahren kostengünstig entstehen und den Bürgern und Bürgerinnen zur Verfügung gestellt werden.

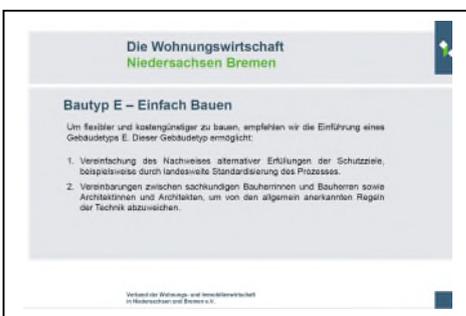


Ich möchte im Folgenden darauf eingehen, was wir uns von einer Reduzierung von Standards beim Bauen und Planen versprechen. Es ist ja ein Schlagwort, zu sagen, wir müssen mit den Standards runter, dann wird es günstiger. Was heißt das aber? - Wir gehen davon aus, dass durch die Reduzierung von übermäßigen Standards, die zum Teil sehr stark von der Industrie geprägt wurden, Materialien effizienter verwendet werden können, dass weniger Ressourcen verbraucht werden und auch Abfall reduziert

wird. Wir gehen davon aus, dass wir dann, wenn wir uns auf das Wesentliche konzentrieren - ich werde nachher noch ein Beispiel nennen -, die Kosten senken und gleichzeitig auch Qualität bewahren. An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass es heute in den Wohnungen viel zu teure und komplexe Lüftungsanlagen gibt, die das Lüften durch Fenster überflüssig machen sollen. Diese Lüftungsanlagen werden von den Mietern zum Teil abgeklebt, weil sie sich dadurch gestört fühlen. Damit sind hohe Wartungskosten verbunden. So etwas ist aus unserer Sicht in weiten Bereichen verzichtbar.

Wir erwarten von vereinfachten Standards auch eine Zeitersparnis, indem der Planungs- und insbesondere der Bauprozess beschleunigt wird. Wir erwarten von den Architekten, mit denen wir in einem engen Austausch sind - gerade gestern haben wir ein sehr intensives Gespräch mit den Präsidenten der Architektenkammern Niedersachsen und Bremen über den Gebäudetyp E und die Möglichkeiten geführt -, dass es zu ganz innovativen, neuen Lösungen kommen wird und Architekten kluge Lösungen anbieten, die jenseits der Industriesysteme liegen. Aus unserer Sicht sind insbesondere die weniger komplexen Gebäude auch energieeffizienter und auch umweltfreundlicher, denn man braucht nicht die unnötigen komplizierten Systeme, sondern kann sich auf einfache Baumaterialien konzentrieren.

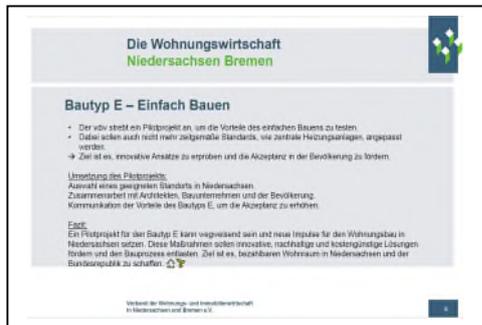
Lassen Sie mich ein weiteres Beispiel zu der Fragestellung anführen, wo auf Standards verzichtet werden kann, um zu verdeutlichen, worum es uns geht: In den Kellern stehen heute zum Teil



völlig überdimensionierte Heizungsanlagen. Auch die Thermen sind zum Teil auf viel zu hohe Temperaturen ausgelegt, wie es sie noch vor vielen Jahren gab, als die Winter bei uns sehr kalt waren und man an mehreren Tagen bei minus 11,5 Grad eine Temperatur im Gebäude von 23 Grad erreichen sollte. Die Ingenieure legen dann immer noch einen Puffer darauf, damit im Winter nichts passiert und alle Mieter im Warmen sind. Das sind Anlagen, die heute sehr viel einfacher,

kleiner dimensioniert, mit flexiblen Ergänzungslösungen betrieben werden können. An diesem Beispiel sieht man, dass man sehr gut auf Standards verzichten kann, ohne dass die Wohnqualität, die Sicherheit der Mieter und die Sicherheit der Verbraucher beeinträchtigt werden.

Wir begrüßen sehr die Einführung des Gebäudetyps E. Wir versprechen uns von dem Gebäudetyp E insbesondere im Neubau einen kleinen Bauboom. Der Gebäudetyp E soll ja ermöglichen, dass man abweichend von bestehenden Normen unter Einhaltung der Schutzziele der Bauordnung bauen kann. Beim Gebäudetyp E soll der Nachweis dieser alternativen Schutzziele einfacher sein. Wir finden es gut, dass es zunächst auf die Partnerschaft zwischen Architekten und sachkundigen Bauherren und Bauherrinnen ankommt, die dann beweisen können, wie man einfacher bauen kann.

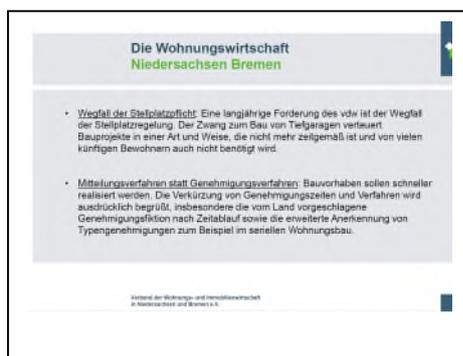


Die Umsetzung dieses Gebäudetyps E wird nicht ganz einfach sein. Beim Bauen ist ein Umdenken erforderlich. Diesen neuen Weg des Bauens begrüßen wir sehr. Wir wissen aber, dass wir auch Akzeptanz dafür brauchen. Dafür brauchen wir zum einen natürlich die Politik, die uns auch öffentlich unterstützt. Aber wir wollen zum anderen auch selbst mit Pilotprojekten vorangehen - gemeinsam mit den Architekten, um die Vorteile des Gebäudetyps E zu testen und innovative Ansätze

zu erproben, aber auch, um die Akzeptanz in der Bevölkerung dafür zu fördern. Wir planen, einen geeigneten Standort in Niedersachsen auszuwählen und dann gemeinsam mit den Architekten, aber auch mit der Bauindustrie und den Beteiligten vor Ort ein solches Pilotprojekt oder besser noch mehrere Pilotprojekte durchzuführen, weil wir einfach weg müssen von diesen hohen industriellen Standards im Bauen.

Ein Pilotprojekt für den Gebäudetyp E kann wegweisend sein und neue Impulse für den Wohnungsbau in Niedersachsen setzen. Wir sehen das auch in anderen Bundesländern. Ziel ist es letztlich - das ist das, worum es uns geht und worin wir uns durch den Gesetzentwurf bestätigt sehen -, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Menschen, die auf Mietwohnungen angewiesen sind, gute Möglichkeiten zu bieten, eine Wohnung zu finden.

Auf zwei Punkte möchte ich noch vertieft eingehen:

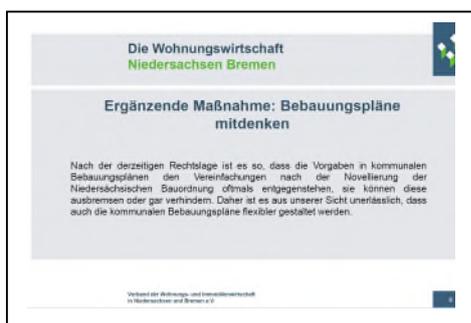


Ein Punkt ist der Wegfall der Stellplatzpflicht. Das ist eine langjährige Forderung von uns. Ich weiß, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht nicht allen gefällt. Ich glaube, mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht auf Landesebene ist es unbenommen, in Kommunen in Bereichen, in denen es Raum dafür gibt und wo die Notwendigkeit besteht, Stellplätze zu schaffen, diese auch einzufordern. Das kann ja die Kommune machen. Im Augenblick können die Kommunen aber nicht von der Stellplatzpflicht abgehen. Damit werden insbesondere im inner-

städtischen Bereich hohe Kosten bei den Unternehmen ausgelöst. Ich kann Ihnen dazu ein Beispiel nennen: Eines unserer Mitgliedsunternehmen hat in Hannover ein Studentenwohnheim gebaut und musste für jede Wohnung einen Stellplatz nachweisen. Das hat dazu geführt, dass man in Hannover eine Tiefgarage für über 1 Million Euro gebaut hat, die nicht in dem möglichen Umfang genutzt wird, weil die Studenten keine Autos haben. Das ist ein Beispiel dafür, dass es gut und klug ist, in der Landesbauordnung darauf zu verzichten. In den Kommunen kann man das dann individuell regeln. Wir rechnen damit, dass durch die Stellplätze mindestens 10 % der

Baukosten verursacht werden. Wir rechnen heute mit Baukosten im Schnitt von knapp 5 000 Euro. Das bedeutet, wenn man betriebswirtschaftlich rechnet, eine Kostenmiete von 17,50 Euro an aufwärts. Das Gap zu einer vertraglichen Miete von 6, 7 oder 8 Euro kann kein Staat bzw. kein Land finanzieren. Deswegen ist es gut, wenn wir diese Kosten einsparen können.

Wir begrüßen auch, dass es beim Umbau künftig ein Mitteilungsverfahren statt eines Genehmigungsverfahrens geben soll. Davon versprechen wir uns eine erhebliche zeitliche Entlastung. Wir gehen davon aus, dass es dann gerade auch in urbanen Räumen durch Aufstockungen und durch den Ausbau von Dachgeschossen sehr schnell zusätzlichen Wohnraum geben wird, der dann auch noch flächenschonend und in den Bereichen, in denen Menschen dringend eine günstige Wohnung suchen, geschaffen werden kann.



Wir haben auch noch eine Anregung für eine ergänzende Maßnahme, die sich auch an die Kommunen richtet. Die Niedersächsische Bauordnung ist das Bauordnungsrecht auf Landesebene. Es gibt aber auch die Bebauungspläne, die örtlichen Vorschriften. Wir wünschen uns, dass seitens der Kommunen die Erleichterungen gerade beim Gebäudetyp E genutzt werden, sodass dieser Gebäudetyp dann auch vor Ort umgesetzt werden kann. Diese Anregung bezieht sich auf die Bebauungspläne.

Am Ende wird es aber auch darum gehen, dass die Mitarbeiter in den unteren Baubehörden entsprechend sensibilisiert und aufgeschlossen sind und diesen Gebäudetyp mit unterstützen.

Abg. **Marcel Scharrelmann** (CDU): Vielen Dank für Ihre Stellungnahme und die Präsentation, die uns einen wichtigen Impuls geben werden. Sie sprachen insbesondere auch davon, dass die Standards gesenkt werden müssen. Da sind wir durchaus einer Meinung. Aus vielen Stellungnahmen, die wir schon zu der heutigen Anhörung bekommen haben, geht aber auch hervor, dass der jeweilige Standard, der gesenkt werden soll, sehr unterschiedlich wahrgenommen wird. Danach kann etwa der vorbeugende Brandschutz und alles, was damit in Zusammenhang steht, natürlich nicht abgesenkt werden. Das Gleiche gilt für die Barrierefreiheit. Wo sehen Sie auch aus Sicht Ihrer Interessensgruppen, also auch der Mieterinnen und Mieter, die dahinterstehen, besonders großen Handlungsbedarf, und in welchen Bereichen finden Sie die vorgeschlagenen Änderungen zwar gut, aber könnten Sie auch noch mit stärkeren Kompromissen leben?

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Sie haben die Genehmigungsfiktion und die Vereinfachungen angesprochen. Die kommunalen Spitzenverbände haben in ihrer schriftlichen Stellungnahme, die uns gestern zugegangen ist, darauf hingewiesen, dass dann, wenn es so etwas wie eine Fiktion gibt, die Bauherren bzw. Veranlasser, die die Gebäude erstellen, die Verantwortung dafür übernehmen müssen. Ich bitte Sie, zu dieser Frage noch Stellung zu nehmen.

RA'in **Dr. Schmitt**: Zum Thema Absenkung von Standards: Heutzutage sind beim Bau bis zu elf oder zwölf Fachplaner bzw. Fachgutachter beteiligt. Vor geraumer Zeit waren es noch drei: Architekt, Statiker, Brandschutz. Heute muss eine Vielzahl von fachlichen Vorgaben beachtet werden, beispielsweise im Bereich Haustechnik: Heizung, Lüftungstechnik. Wir haben gestern sehr intensiv über die Frage der Deckendicke gesprochen: Müssen es 28 cm sein? Reichen nicht auch 20 cm? Das sind natürlich Maßnahmen, die auch Geld sparen. Man spart Material, und der Bau wird einfacher.

Ich will an dieser Stelle aber auch sehr deutlich sagen: Wir denken auch an energetische Standards. Es gibt heute bei der Sanierung im Bestand so hohe energetische Vorgaben, dass wir viele Bestände gar nicht zu vertretbaren Kosten sanieren können. In Deutschland sind 95 % der bestehenden Wohngebäude vor 1990 gebaut worden. Wenn für alle diese Bestände der Standard KfW 100 oder KfW 115, gekoppelt mit erneuerbaren Energien für die Heizung und Warmwassererzeugung dieser Häuser, gelten würde, dann könnten wir sehr schnell einen Effekt bei der Sanierung und bei dem Erreichen der Klimaziele erzielen und käme es nicht zu den viel zu hohen Kosten bei der Sanierung der Gebäude und der Gebäudehülle nach dem höheren Standard KfW 55 oder KfW 70.

Zum Thema Genehmigungsfiktion: Wir würden uns wünschen, dass es im Bauantragsverfahren einen verbindlichen ersten Termin gibt, an dem alle Beteiligten am Tisch sitzen und klagemacht wird, welche Unterlagen bis wann beizubringen sind. Dann, wenn alle Unterlagen vorliegen und das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden kann, sollte aus unserer Sicht die Genehmigungsfiktion greifen.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auch noch etwas zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens sagen. Wir halten das für sehr wichtig. Das wird ja jetzt in vielen Kommunen eingeführt. Wir brauchen für eine wirkliche Verbesserung dann aber auch eine Digitalisierung der Arbeitsprozesse, eine Veränderung der Arbeitsprozesse. Es kann also nicht sein, dass ich meinen Bauantrag einscane und er dann digital abgearbeitet wird, sondern es wäre sehr gut, wenn in den Bauämtern dann auch Plattformen eingerichtet würden, auf denen die Beteiligten gemeinsam und zeitgleich - also nicht zeitlich nacheinander - den Bauantrag bearbeiten können. Wir würden uns wünschen, dass die Digitalisierung in der Verwaltung auch so gedacht wird, dass die Arbeitsprozesse mit umgestaltet und modernisiert werden und die Menschen entsprechend geschult werden und dann so arbeiten können.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Sie haben das Thema Einstellplätze angesprochen und das Beispiel aus Hannover angeführt. Nachvollziehbarerweise wirkt das immer überbordend. Ich kann aber nicht beurteilen, wie die Situation dort vor Ort genau war. Worin besteht aus Ihrer Sicht das Hauptproblem: in der fehlenden Flexibilität der Kommunen überwiegend, mehrheitlich oder vereinzelt oder in der fehlenden Möglichkeit, auf null zu reduzieren - das haben Sie auch angesprochen -, was ja momentan nicht möglich ist? Oder liegt das Hauptproblem darin - dieser Vorwurf bzw. Kritikpunkt wird ja oft geäußert -, dass die Kommunen dann nicht mehr die finanzielle Ausgleichsabgabe erhalten dürfen?

Sie erwähnten auch, dass die Kommunen auch im Fall des Wegfalls der Stellplatzpflicht trotzdem die Schaffung von Stellplätzen durch die Bauherren oder die Wohnungsgesellschaften fordern könnten. Sie sind ja auch Juristin. Ich muss zugeben, ich kann nicht genau beurteilen, ob es dann, wenn das Land die Stellplatzpflicht abschafft, gleichwohl noch möglich ist, dass die Kommunen Stellplätze fordern können. Vielleicht können Sie darauf noch eingehen.

RA'in **Dr. Schmitt**: Ich war ja selbst mal Kämmerin in einer Stadt. Deswegen weiß ich natürlich, wie schön es ist, wenn es Ablösebeträge gibt. Dafür habe ich volles Verständnis. Aber ich würde das bei den Kommunen nicht als Hauptthema sehen, sondern ich glaube, das Hauptthema ist wirklich, dass die Kommunen nicht die Möglichkeit haben, auf null zu gehen, also diese mangelnde Flexibilisierung. Ich halte es durchaus für möglich, dass auf der kommunalen Ebene ent-

weder durch einen städtebaulichen Vertrag oder durch Festsetzungen, die man ja im kommunalen Selbstverwaltungsrecht mit verschiedenen rechtlichen Qualitäten durchaus treffen kann, solche Vorgaben gemacht werden. Ich fände es gut, wenn mit dem Investor darüber gesprochen würde, was für ein Konzept geplant ist, wie das Quartier aussehen soll und ob es ein Mobilitätskonzept gibt - viele unserer Mitgliedsunternehmen denken Mobilitätskonzepte mit und bieten in ihren Anlagen zum Beispiel Carsharing an -, und wenn dann auf der kommunalen Ebene darüber verhandelt würde, sodass es dann auch zu sehr sachgerechten Lösungen kommen kann.

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 15

Anwesend:

- Herr Prof. Dr. Meyer, Geschäftsführendes Präsidialmitglied (NLT)
- Herr Dr. Mehlhorn, Beigeordneter (NLT)
- Frau Dr. Hendricks, Geschäftsführerin (NST)
- Herr Dr. Ruske, Referatsleiter (NST)
- Herr Dr. Trips, Präsident (NSGB)

Herr Prof. **Dr. Meyer:** Wir bedanken uns, dass wir als Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände für die ca. 100 unteren Baubehörden, aber auch für die Träger der Straßenbaulast, der Straßenverkehrsbehörden und ähnlicher Zuständigkeiten hier vortragen dürfen.

Wir begrüßen Maßnahmen, die zu einer tatsächlichen Erleichterung für den Umbau von Gebäuden führen. Dazu zählen sicherlich auch bauordnungsrechtliche Erleichterungen, wie sie an diversen Stellen in dem vorgelegten Gesetzentwurf vorgesehen sind.

In Gänze erweckt dieser Gesetzentwurf aber Erwartungen, die nicht erfüllbar sind. Die immense Steigerung der Baukosten basiert in weiten Teilen nicht auf Vorgaben des Landesgesetzgebers und der Bauordnung, sondern wesentliche Ursachen sind vielmehr Preissteigerungen für Lohn und Material, neue gesetzliche Anforderungen für Wärmedämmung und Schallputz, das Gebäudeenergiegesetz, die Ausführungen zur Barrierefreiheit und gestiegene Ansprüche des Bauherrn an die Ausstattung, wie sie auch Frau Dr. Schmitt eben ansatzweise skizziert hat.

Der Entwurf der Landesregierung suggeriert hingegen, mit der Novelle seien wesentliche Erleichterungen für den Wohnungsbau in Niedersachsen zu erreichen. Das ist aus unserer Sicht nicht der Fall. Stattdessen werden zum Teil wider besseren Wissens drastische Kollateralschäden in Kauf genommen. Man will suggerieren, man habe etwas getan, in der Praxis führt das allerdings zu anderen Wirkungen. Ich verweise auf die äußerst umfangreiche schriftliche Stellungnahme zu den Detailfragen und werde mich im Folgenden auf drei Kernthemen fokussieren.

Erstens. Entfall der Stellplatzpflicht. Wir plädieren nachdrücklich dafür, die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze zu erhalten. Die Zahl der Autos in Niedersachsen ist entgegen allen politischen Wünschen und Vorstellungen leider nicht reduziert worden, sondern sie ist in den vergangenen Jahren gestiegen und erreichte im Jahr 2023 die Zahl von fast 5 Millionen. Eine

Trendwende können wir nicht erkennen. Der Ausbau des ÖPNV stockt. Für das Konzept Mobilität 2040 des Wirtschaftsministers fehlen die Ideen, und vor allem fehlt das Geld.

Die bisherige Regelung zur Stellplatzpflicht in Niedersachsen ist hinreichend flexibel und wird den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht. Die Abschaffung dieser Rechtspflicht wird im kommunalen Sektor flächendeckend abgelehnt, weil sie unter anderem die Unfallgefahr im öffentlichen Verkehrsraum erhöht und dazu führt, dass in Einzelfällen Rettungs- und andere Einsatzkräfte nicht mehr zeitgerecht zum Ziel gelangen. Die kommunale Planungshoheit wird ohne Not beschränkt. Den Kommunen wird ein effektives Steuerungsinstrument der Verkehrswende genommen. Den Kommunen fehlt das Geld für den Ausbau des ÖPNV sowie für den Fuß- und Radwegebau.

Wir halten das für einen konnexitätsrelevanten Eingriff. Ich will hier nur ansatzweise die Dimension benennen. Wenn wir von 30 000 Wohnungen im Jahr mit 0,5 Stellplätzen mit dem geringen Wert von 3 750 Euro ausgehen, dann kämen wir auf einen Betrag von mehr als 56 Millionen Euro. Allein diese machen einen solchen Wert aus. Wenn die Vorstellungen des Landes zur Forcierung des Wohnungsbaus realisiert werden, steigt diese Summe natürlich noch an.

Zu Einzelheiten verweise ich auf das beigefügte Gutachten der Kanzlei Dombert, das die beiden gemeindlichen Schwesterverbände in Auftrag gegeben haben und zu dem die Kolleginnen und Kollegen sicherlich mehr sagen können.

Ich betone, wir wollen kein Steuergeld wegen neuer staatlicher Restriktionen, wir wollen eine sachgerechte Lösung der zugrundeliegenden Fragestellungen.

Hilfsweise will ich darauf hinweisen: Falls den Kommunen entgegen unserem Votum optional die Möglichkeit einer freiwilligen Einführung einer Stellplatzpflicht eingeräumt werden würde - das wäre aus unserer Sicht entgegen den Darstellungen von Frau Dr. Schmitt notwendig -, dann wäre das auch ein Beitrag des Landes zur weiteren Bürokratisierung. Der Landtag untergräbt seine eigene Autorität, wenn flächendeckend wieder eingeführt wird, was er selbst gerade abgeschafft hätte. Jedenfalls bedürfte es eines angemessenen Vorlaufs, um das auch umsetzen zu können.

Zweitens. Einführung der Genehmigungsfiktion. Das ist - erlauben Sie mir, dies etwas zuzuspitzen - eine Idee aus der praxisfernen Berliner Politikblase, die auch von der Ministerpräsidentenkonferenz übernommen worden ist. Aus unserer Sicht handelt es sich um ein Placebo mit schädlichen Nebenwirkungen. Der neue § 70 a suggeriert, wie er jetzt konzipiert ist, es gäbe langsame Genehmigungsbehörden und die seien in diesem Bundesland ein Problem für den Wohnungsbau. Das können wir nicht ansatzweise erkennen. Bisher wirken Entwurfsverfasser und Genehmigungsbehörde oftmals vertrauensvoll zusammen, um im Sinne des Servicegedankens noch nicht genehmigungsfähige Anträge gängig zu machen. Künftig müssten entsprechende Anträge zeitnah abgelehnt werden. Das kann nicht ernsthaft gewollt sein.

Wir appellieren daher an den Niedersächsischen Landtag, diesen niedersächsischen Weg der Beschleunigung, den wir bisher gemeinsam - mit der Landesregierung, mit vielen Beteiligten, der Architektenkammer und anderen - beschritten haben, nicht zu zerstören.

Die eben schon angesprochene Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, die von uns nachdrücklich unterstützt wird, führt zu einer weiteren Beschleunigung der Antragsbearbeitung.

Ich weise noch einmal darauf hin: Es gibt in Niedersachsen eine funktionierende Selbstverpflichtung aller relevanten Akteure hinsichtlich der Bearbeitung von Bauanträgen. Klagen sind uns wirklich nicht nennenswert bekannt. Einzelfälle mag es geben, wir kennen sie nicht.

Wir weisen weiter darauf hin, dass bereits heute ein Großteil der Wohngebäude genehmigungsfrei oder nur anzeigepflichtig ist. Die verbleibenden Vorhaben sind dann allerdings auch ein bisschen komplexer, und oft sind es externe Ursachen, die zu Verzögerungen führen, zum Beispiel fehlende Statikprüfungen, die unverzichtbar sind.

Wenn der Landesgesetzgeber gleichwohl die Genehmigungsfiktion beschließen sollte, dann sollte er bitte nicht nur die Wahlmöglichkeit in § 62 Abs. 10 streichen, sondern auch das Personal bei der obersten Fachaufsicht aufstocken, damit dort zeitnah verbindlich Auskünfte erteilt werden können, sowie eine Fiktion für die Weisungserteilung der obersten Fachaufsichtsbehörde und bitte auch eine ausdrückliche Haftungsfreistellung gegenüber den Bauherrinnen und -herren vorsehen.

Äußerst hilfsweise haben wir in unserer Stellungnahme auf weitere Differenzierungsmöglichkeiten hingewiesen. Ausdrücklich wollen wir hier aber nochmals betonen, dass wir nicht zu diesen Lösungen raten, sondern fordern, an dem bewährten niedersächsischen Weg festzuhalten. Das Genehmigungsverfahren ist nach unserer Wahrnehmung mitnichten das Nadelöhr des Wohnungsbaus.

Drittens. Wir begrüßen, wenn es eine vollzugsfähige „Umbauordnung“ gibt. Die Kernvorschrift ist der neue § 85 a. Die Ziele werden ausdrücklich begrüßt, aber es stehen auch hohe Rechtsgüter wie Eigentum, Leib und Leben sowie insbesondere das leidige Thema Brandschutz auf dem Prüfstand. § 85 a enthält sehr komplexe Regelungen, die nach den Rückmeldungen, die wir von den Mitgliedern bekommen haben, schon heute sehr unterschiedlich verstanden werden. Wir brauchen in jedem Fall - wenn das so beschlossen wird, wovon wir ausgehen - eine sinnvolle Übergangsfrist, um diese Prozesse gerade für den Bereich der Digitalisierung nachvollziehen zu können. Zu weiteren Einzelheiten verweise ich auf die Stellungnahme.

Mein Fazit ist: Dieser Gesetzentwurf verfolgt ein wichtiges Anliegen, kann aber die von ihm benannten Probleme allenfalls lindern, aber nicht lösen. In Sachen Stellplatzpflicht und Genehmigungsfiktion schießt der Entwurf über das Ziel hinaus und schafft neue Probleme. Die Sicherheit der Gebäude und der Brandschutz sind wichtige Rechtsgüter, die nicht leichtfertig gefährdet werden dürfen. Der Entwurf der Landesregierung bedarf daher aus unserer Sicht nochmals sehr sorgfältiger Beratung, wenn er denn sein Ziel erreichen soll, und die unteren Bauaufsichtsbehörden brauchen vernünftige Übergangszeiträume, um die digitalen Prozesse auf die rechtspolitischen Veränderungen umzustellen.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Vielen Dank für die Beantwortung der Frage, die ich eben auch Frau Dr. Schmitt gestellt habe. Frau Dr. Schmitt sprach die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf null an. Diese ist momentan nicht möglich. Wäre es für Sie eine Verbesserung, wenn man die Stellplatzverpflichtung komplett reduzieren könnte? Die Kritik lautet ja immer, im verdichteten Bereich bräuchte man im Grunde keine Stellplätze - dem kann ich auch grundsätzlich folgen -, und im ländlichen Raum sei genug Parkfläche vorhanden. Vielleicht könnten Sie darauf aus Sicht des Städte- und Gemeindebundes und des Landkreistages eingehen und sagen, wie Sie das einschätzen.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Herr Dr. Meyer, ich kann Ihre Kritik an dem Wegfall der Stellplatzpflicht in Teilen nachvollziehen. Aber es ist wie immer im Leben: Einen Tod muss man eben sterben.

Ich fange mit dem ersten Argument an. Die Grundidee der Niedersächsischen Bauordnung ist, das Bauen schneller, einfacher, kostengünstiger und vor allem unbürokratischer zu machen. Ein Argument für den Wegfall der Stellplatzpflicht ist, dass man diese Frage schlicht den Praktikern, also den Investoren und den Bauherren, überlässt. Sie sollen von sich aus entscheiden können - das ist ja die Idee der neuen NBauO -, welche Mieterklientel sie haben und ob sie Stellplätze brauchen oder nicht. Die Verpflichtung würde entfallen, aber wir würden ja nicht verbieten, Stellplätze zu errichten. Ein Investor oder ein Bauherr kann das, wenn er es für richtig hält, weil er glaubt, eine autoaffine Mieterklientel zu haben, durchaus entscheiden.

Die Stichworte „Vereinfachung“ und „Entbürokratisierung“ bedeuten für mich, dass der Investor, wenn er der Auffassung ist, er habe eine autoferne Klientel, auf Stellplätze verzichten kann. Wenn er aber der Auffassung ist, dass er seine Wohnungen ohne Stellplätze gar nicht vermieten kann, wird er Stellplätze bauen. Deswegen meine Frage an Sie: Was macht Sie so sicher, dass der Wegfall der Stellplatzpflicht dazu führt, dass wir weniger Parkplätze haben? - Ich glaube, dass es eine ganze Menge Investoren gibt, die einfach aus ihrer Verantwortung gegenüber der eigenen Mieterstruktur heraus sagen: Wir bauen Stellplätze, weil wir sonst die Wohnungen gar nicht vermieten können. - Das Motto ist also: Überlassen wir das doch einfach den Praktikern, die vor Ort am besten wissen, welche Mieterklientel sie haben und wie sie bauen müssen.

Das zweite Argument: Auf Seite 6 unter Ziffer 5 ihrer Stellungnahme machen Sie lange Ausführungen zur Verkehrswende. Ihre Argumentation ist, wenn die Stellplatzpflicht entfällt, würde die Verkehrswende konterkariert, weil bestimmte Möglichkeiten wie Ablösebeiträge usw. entfielen. Meine, vielleicht auch rhetorische, Frage an Sie: Ist es nicht vielmehr so, dass ich natürlich ein Automobil besitze und benutze, wenn die Infrastruktur so ausgestaltet ist, dass ich jederzeit an jeder Stelle einen Stellplatz finde? Wäre es nicht eher ein Beitrag zur Verkehrswende, wenn man keinen Stellplatz hätte, weil die Menschen dann entweder weiter fahren müssten, um einen Stellplatz zu finden, oder Quartiersgaragen nutzen oder tatsächlich aufs Auto verzichten müssten?

Dritte und letzte Frage: Gäbe es aus Ihrer Sicht eine Kompromisslösung? Insofern fand ich Ihre Ausführungen nämlich sehr gut. Sie haben auf Seite 6 Ihrer Stellungnahme darauf verwiesen, dass den Kommunen die Möglichkeit genommen würde, den Bauherren verpflichtend Mobilitätskonzepte aufzuerlegen, wenn wir so vorgehen würden, wie es im Moment vorgesehen ist. Wäre es ein Kompromiss, zu sagen: Die Stellplatzpflicht entfällt wie vorgesehen, aber gleichzeitig finden wir eine gesetzliche Regelung in der NBauO, die den Kommunen die Möglichkeit gibt - so ähnlich, wie Frau Dr. Schmitt das mithilfe von städtebaulichen Verträgen vorgeschlagen hat -, von den Bauherren bzw. Investoren Mobilitätskonzepte wie Carsharing-Modelle usw. verpflichtend einzufordern?

Herr Prof. **Dr. Meyer**: Sie sagen, das Ganze solle der Vereinfachung dienen. Ich glaube, von einzelnen Investoren Konzepte mit Carsharing-Modellen und Ähnliches zu verlangen, ist kein Beitrag zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens. Die Masse des Wohnungsbaus in Niedersachsen ist nicht das Studentenwohnheim, das Frau Dr. Schmitt als Beispiel angeführt hat,

sondern die Masse des Wohnungsbaus sind Einfamilienhäuser. Wir bauen überwiegend im ländlichen Bereich, und wir haben auch im ländlichen Bereich Probleme, was die Verkehrsführung angeht und dergleichen mehr.

Ich bitte jetzt die Kollegen vom Städtetag und vom Städte- und Gemeindebund, dazu weiter auszuführen.

Frau Dr. Hendricks: Ich will auf die Themen Konnexität und Stellplatzpflicht eingehen und dabei die Frage beantworten, die sich dazu gestellt hat. Das Thema treibt in der Tat auch unsere Mitglieder vehement um. Das sehen Sie auch daran, dass wir dieses Gutachten vorgelegt haben. Genau das, was Sie jetzt als Alternativen fordern, wird ja gemacht. Die Stellplatzabgabe wird auf null gesenkt. Unserer Kenntnis nach machen Städte das. Göttingen verlangt stattdessen so etwas wie Carsharing-Angebote oder dass man sich an Lastenrädermobilitätshubs beteiligt. Genau diese Flexibilität wird über den Hebel „Stellplatzabgabe oder Investition in etwas anderes“ genutzt. Das gibt es schon, und so hat man alle Möglichkeiten. Alles, was man dort wegnimmt, schränkt das wiederum ein.

Auf der einen Seite sagt man, man überlasse es den Praktiker*innen, und auf der anderen Seite sagt man aber, wenn man Leuten Parkplätze wegnimmt, würden sie schon aufhören, Autos zu benutzen. Das könnte man den Praktiker*innen dann auch überlassen. Das ist eine schwierige Debatte. Hier geht es schon darum, auch zu sagen, welche Möglichkeiten man hat, um flexibel zu reagieren. Es gibt die Möglichkeiten, Stellplätze zu verlangen oder eine Stellplatzabgabe, die zweckgebunden genutzt werden muss, um genau so etwas wie Mobilitätshubs, Carsharing-Angebote und Lastenräder - eben alles das, was man heutzutage eher im städtischen Bereich braucht - zu finanzieren.

Ich möchte fairerweise auch sagen, dass ich davon ausgehe, dass es beklagt wird, wenn die Stellplatzabgabe entfällt und es dafür keine Kompensation gibt. Wir haben Mitglieder, die sagen, sie würden dagegen klagen, weil sie das nicht leisten können. Auf der einen Seite wird gesagt, die Mobilitätswende müsse geschafft werden, und damit eine immense Erwartungshaltung geweckt, und auf der anderen Seite werden Stellschrauben und Möglichkeiten, die es gibt, um das zu finanzieren, genommen. Das bekommen sie nicht überein. Wir machen mit diesem Gutachten also kein Schaulaufen, sondern es gibt durchaus Mitglieder, die sagen, dass sie das so nicht akzeptieren können.

Herr Dr. Ruske: Ich möchte dazu ergänzen. Das Land Niedersachsen ist sehr vielfältig, aber die Meinung in der kommunalen Familie ist einhellig, sowohl grün regierte Städte als auch andere, die gesamte Mitgliedschaft hat sich dagegen ausgesprochen mit all den Argumenten, die wir auch genannt haben, dass die Flexibilität genommen wird, dass uns dann der Hebel fehlt. Selbst progressive Städte wie Osnabrück - wer den Stadtrat Otte kennt, der weiß, dass das ein absoluter Pkw-Gegner ist - haben sich gegen den Entfall ausgesprochen. Das ist keine Einzelmeinung.

Herr Dr. Trips: Sie wälzen eigentlich die Kosten, die durch das Auto entstehen, auf die Nicht-Autofahrer ab. Ich finde, das ist eine interessante rot-grüne Politik. Denn es gilt das, was Frau Dr. Hendricks gesagt hat: Die Ablösebeiträge werden für die Mobilitätswende eingesetzt. Ich halte es für eine absurde Idee, die Mobilitätswende dadurch erreichen zu wollen, indem man Parkplätze abschafft. Das wird die Bevölkerung nicht vom Autofahren abhalten, wird aber für

viel Unmut und aus meiner Sicht für ein anderes Wahlverhalten sorgen. Aber das soll nur eine Randbemerkung sein.

Dass ein wenig notdürftig das Beispiel eines Studentenwohnheims angeführt wird, kommt mir so vor, als wenn man Vegetarier als Beispiel für den Wurstverbrauch heranzieht. Es ist doch klar, dass nicht alle Studenten ein Auto haben. Aber wenn ich mit Projektierern spreche, dann sagen die, die Tiefgarage sei eigentlich als erstes vermietet. Sie amortisiert sich vielleicht nicht ganz so schnell, aber sie amortisiert sich wohl im Laufe der Nutzungszeit. Insofern ist das auch nicht der Kostenfaktor.

Das Gutachten liegt Ihnen vor. Wenn Kommunen im öffentlichen Raum die Parkplätze, die notwendig sind, auf eigene Kosten schaffen müssen und dafür keine Ablösebeiträge anfallen, wird dagegen geklagt werden. Wir haben auch entsprechende Beschlüsse in den Verbänden. Insofern kann man da ziemlich sicher sein. Es ist einfach ein Konnexitätsfall. Und wenn man fragt, ob man sich auf die Investoren verlassen kann, würde ich antworten, dass die Investoren das bauen, was am günstigsten ist. Wenn Investoren Morgenluft wittern und sagen, die Kommunen müssten ja die Parkplätze herstellen, weil es gar nicht anders gehe, dann werden sie darauf verzichten. Das ist ja auch das Ansinnen. Das haben Sie ja gehört. Das wird vorgetragen. Sie wollen die Stellplätze nicht bauen. Insofern ist die Frage eigentlich schon beantwortet worden.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich möchte darum bitten, noch meine Frage zu beantworten, ob Sie auf null reduzieren können. Frau Dr. Hendricks sagte, das ginge, Frau Dr. Schmitt sagte, das ginge nicht. Das ist auch meine Information. Vielleicht können Sie das einmal konkretisieren.

Abg. **Britta Kellermann** (GRÜNE): Die Vertreterin des vdw hat gesagt, dass die kommunalen Bebauungspläne den Änderungen der NBauO oft entgegenstünden, und angemahnt, dass es eine enge Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Land brauche, und eine Strategie zur Umsetzung der NBauO in die Bebauungspläne angeregt. Mich interessiert, ob Sie diese Problematik auch sehen und wie aus Ihrer Sicht eine solche Strategie aussehen könnte.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Vor dem Hintergrund, dass wir den Menschen nicht die Autos wegnehmen wollen und die Mobilitätswende und deren Kosten nicht auf die Autofahrer abwälzen wollen, frage ich, wie viele von diesen in der Modellrechnung der kommunalen Spitzenverbände kalkulierten rund 50 Millionen Euro wirklich in Aufwendungen zur Schaffung von Parkraum fließen, wenn man das ablöst, bzw. wie viel in andere Kanäle fließt, sprich in die Entwicklung von Mobilitätskonzepten oder Ähnliches.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich möchte drei Anmerkungen machen. Erstens. Ich bin selbst Projektentwickler. Wenn mir in der Funktion der kleine Finger gereicht würde und ich Einsparungen vornehmen könnte, indem ich weniger Stellplätze vorsehen müsste, würde ich ihn ergreifen. Ich meine, so ehrlich muss man sein.

Zweitens. Ist es nicht so - ich bin auch Kommunalpolitiker -, dass die Kommunen in ihren Bebauungsplänen oftmals eben doch auch Dinge festlegen, die kostentreibend sind? Müssten wir da nicht auch ehrlicher mit den Kommunen ins Gespräch kommen, um genau solche Dinge zu verhindern?

Drittens. In § 85 a geht es im Bereich der Umbaumaßnahmen im Wesentlichen darum, dass gerade das Potenzial dieser Erleichterungen, die sich dort ergeben, nur im Mitteilungsverfahren zu

heben ist. Sind die Kommunen bzw. die Bauaufsichtsbehörden dadurch nicht ohnehin aus dem Risiko? Andersherum gefragt: Sollten wir, wenn § 85 a in dieser Form Gesetz wird, nicht trotzdem die Möglichkeit schaffen, dass das Potenzial, das darin steckt, auch gehoben werden kann, wenn das Ganze im Antragsverfahren läuft?

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD): Frau Kellermann hat schon einen Teil dessen, was ich fragen wollte, gefragt. Ich will das aber einmal bekräftigen.

Herr Meyer, Sie haben eingangs gesagt, dass Sie eine Novelle der Niedersächsischen Bauordnung nicht für geeignet halten, um Bauen einfacher, günstiger, flexibler und schneller zu machen. Sie haben in erster Linie die hohen Preissteigerungen genannt. Das ist fraglos ein entscheidender Faktor. Darauf haben wir aber nur sehr wenig Einfluss. Trotzdem sehen nahezu alle anderen hier anwesenden Verbände eine Novelle der Niedersächsischen Bauordnung schon als geeignet an, Verfahren zu vereinfachen und Bauen flexibler und schneller zu machen. Genannt wird auch immer wieder, beispielsweise vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die Komplexität kommunaler Bebauungspläne - das hatte Frau Kellermann schon erwähnt -, aber auch die Verfahrensdauer und die fehlende Flexibilität bei den unteren Baubehörden. Welche Möglichkeiten sehen Sie auf dieser Ebene, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen?

Herr Prof. **Dr. Meyer**: Ich fange mit Herrn Bratmanns Frage an. Das, was Sie eben gesagt haben, habe ich nicht vorgetragen - darauf lege ich Wert -, sondern ich habe gesagt, dass wir Maßnahmen begrüßen, die zu einer tatsächlichen Erleichterung führen, und auch die bauordnungsrechtlichen Erleichterungen, wie sie der Gesetzentwurf an diversen Stellen vorsieht, können dazu einen Beitrag leisten. Ich will nur sagen, die Erwartungen, die damit geweckt werden, werden nicht erfüllt. Das ist ein Unterschied.

Selbstverständlich kann der Landesgesetzgeber in Niedersachsen seine Möglichkeiten nutzen, das Bauordnungsrecht zu flexibilisieren, um das Bauen zu erleichtern. Das unterstützen wir, soweit das auch aus unserer Sicht sinnvoll ist. Unsere Kritik ist, dass hier so getan wird, als wenn insbesondere die beiden Maßnahmen „notwendige Stellplatzpflicht abschaffen“ und „Genehmigungsfiktion“ quasi die Bringer wären, um das Verfahren nach vorn zu bringen. Das glauben wir nicht.

Das Zweite, was ich auf Ihre Frage sagen möchte - den Rest müssen die Kollegen fachlich abarbeiten -: Wir haben uns hier in den vergangenen Jahren sehr bemüht - auch im Konsens mit anderen am Baugeschehen beteiligten Institutionen, die Sie heute Vormittag ebenfalls anhören -, etwas zu tun, um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen. Es gibt die Übereinkunft der Beteiligten, in welchen Fristen ein solches Verfahren sinnvollerweise abgewickelt werden müsste. Dass wir befangen sind, ist ja klar, aber: Wir haben wirklich nicht das Gefühl, dass die Genehmigungsverfahren das Nadelöhr des Bauverfahrens sind. Frau Dr. Schmitt hat hier vorgetragen, dass es einen ersten gemeinsamen Termin geben müsse, bei dem erklärt werden müsse, was alles vorzulegen sei. Ich glaube, den Entwurfsverfassern ist bekannt, was zu einem Bauantrag gehört und was man einreichen muss. Wenn es dann trotzdem noch zu Nachforderungen kommen, dann ist das bisherige Verfahren geradezu dafür prädestiniert, das im Konsens miteinander zu erörtern und zu sagen: Wir lehnen das jetzt nicht ab, sondern ihr habt noch ein-

mal drei Wochen Zeit, um die Statik nachzubessern oder ähnliche Dinge. - Das wird den Baubehörden genommen, weil man dann im Prinzip sagen muss: Wir lehnen ab, und ihr könnt neu beantragen. - Das halten wir nicht für zielführend.

Herr **Dr. Trips**: Ich möchte die Antwort auf die Frage zu den Bebauungsplänen ergänzen. Das war ein Teil Ihrer Frage, und auch Sie hatten das angesprochen, und Frau Dr. Schmitt hatte ebenfalls darauf verwiesen. Die Bebauungspläne resultieren aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Das ist Bundesrecht. Nach meiner Erfahrung ist das alles ein Abarbeiten von bestimmten Verfahrensschritten, die bundesrechtlich vorgegeben sind. Gerade die vielfältigen öffentlichen Beteiligungen und das Nachweisen von irgendwelchen Naturschutzgutachten sind Dinge, die zeitaufwendig sind, und das sind gerade auch rot-grüne Anliegen.

Wir als Kommunen würden gern versuchen, die Bebauungspläne zu beschleunigen. Wir haben auch schon an verschiedenen Stellen vorgetragen, dass wir für Bürokratierleichterungen sind. Allerdings stehen dahinter bestimmte abzuarbeitende Belange, die von Gesetzes wegen abgearbeitet werden müssen und die natürlich auch durchaus sinnvoll sind. Insofern würde ich eine Beschleunigung an dieser Stelle für schwierig halten.

Ich würde auch nicht sehen, dass Kommunen jetzt von sich aus ganz besondere Kostentreiber in die B-Pläne einbauen, zum Beispiel irgendetwas beim Ausbau besonders teuer gestalten, und auch die Ausgleichsmaßnahmen sind im Wesentlichen irgendwo vorgegeben. Ich wüsste nicht, dass eine Kommune im B-Plan zusätzliche Erschwernisse auferlegt. Das mag es vielleicht geben, aber ich wüsste jetzt keine.

Frau **Dr. Hendricks**: Wir haben das auch nicht erhoben, und dann müsste man auch gucken, woran das liegt. Das mag an dem Gebot liegen, dass sich Dinge einfügen müssen. Dann kann es natürlich sein, dass es eine bestimmte Dachform sein muss. Aber ob das nun der wesentliche Punkt ist, wissen wir nicht. Wir haben keine Erhebungen und kein flächendeckendes Bild dazu, ob es bestimmte Punkte gibt, die Bauen besonders teuer machen.

Mein Kollege möchte die Regelung in Göttingen darstellen.

Herr **Dr. Ruske**: Genau, am Beispiel einer typischen örtlichen Bauvorschrift, einer Stellplatzsatzung, möchte ich die Frage des Herabsetzens auf null verdeutlichen. Zunächst gibt es natürlich einen Bedarf, bei einem Studentenwohnheim sind es für sechs Betten 0,7 Stellplätze, oder so etwas. Dann gibt es aber Tatbestände, für die Sie bestimmte Punkte bekommen, die diesen Bedarf mindern. Das sind zum Beispiel Mobilitätskonzepte oder die Bereitstellung von Zeitkarten für den ÖPNV, Fahrradhubs, Carsharing-Angebote usw. Wenn Sie viele dieser Dinge anbieten, führt das faktisch dazu, dass Sie am Ende auf null kommen.

Frau **Dr. Hendricks**: Was natürlich nicht geht, ist, auf null zu reduzieren und nichts dafür zu tun. Vielleicht war das der Punkt, der gewollt und gewünscht war. Ich glaube aber, das ist nicht das, was wir bisher hier vertreten haben.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich habe noch eine Anmerkung. Meine Erfahrung als Bauunternehmer und Planer ist, dass wir mittlerweile alle Bauvorhaben nur noch als genehmigte Verfahren durchführen, weil uns das Risiko, dass wir irgendetwas übersehen, viel zu hoch ist, um das genehmigungsfrei im Mitteilungsverfahren zu machen. Insofern müssen wir uns schon fragen, woran es liegt, dass es so gemacht wird. Wenn ich dann sehe, dass wir im Landkreis Göttingen - wir

sind hier ja in einem geschützten Raum und können Ross und Reiter nennen - 600 Bauanträge liegen haben, die nicht genehmigt worden sind, worunter auch Einfamilienhäuser sind, bei denen ja wirklich keine Raketenwissenschaft betrieben wird, dann frage ich mich schon, was da gerade schief läuft, mit welchem Personalschlüssel dort gearbeitet wird und wieso das Ganze so lange dauert. Insofern kann ich das so, wie Sie es gerade ausgeführt haben, nicht stehen lassen.

Herr **Dr. Ruske**: Es kam ja auch die Frage nach § 85 a. Wir wollen schon, dass das im Mitteilungsverfahren stattfindet. Dann sind die Verantwortlichkeiten auch klar. Wo wir erhebliche Sorge haben: Wir neigen ein wenig dazu, Dinge einfacher machen zu wollen, aber sie dadurch am Ende zu verkomplizieren. Wenn wir jetzt einmal den Paragraphen zum Mitteilungsverfahren betrachten, stellen wir fest, dass der noch länger wird, und er füllt jetzt schon mehr als eine Seite. Er wird noch länger, weil wir jetzt das Mitteilungsverfahren für Vorhaben im Außenbereich öffnen. Das sind wirklich kompliziertere Dinge. Darauf müssen mehrere Stellen gucken. Wir müssen jetzt vorher die planungsrechtliche Zulässigkeit prüfen und alles an Informationen einholen. Das ist wieder eine neue Schleife, die wir in ein Verfahren einbauen. Wir vereinfachen also nicht, sondern wir verkomplizieren. Auch hier ist die Absicht gut, aber weil wir wieder so viel nach links und rechts gucken müssen, verlieren wir die Klarheit. Früher hat die Bauordnung ein Verfahren gekannt, das war die Genehmigung. Dann haben wir die vereinfachte Genehmigung, das Mitteilungsverfahren und die Verfahrensfreiheit eingeführt. Jetzt sind wir soweit, dass wir das Mitteilungsverfahren noch ein Stück weiter ausdifferenzieren und verkomplizieren, weil wir zwar eigentlich etwas Gutes wollen, aber am Ende das, was wir wollen, vielleicht doch nicht unbedingt erreichen.

Architektenkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 11

Anwesend:

- Herr Marlow, Präsident
- Herr Prause, Justiziar

Herr **Marlow**: Ich freue mich außerordentlich, dass wir heute an dieser Anhörung teilnehmen dürfen. Denn ursprünglich waren wir nicht berücksichtigt. Also Dank dafür, dass wir doch noch unseren Beitrag leisten dürfen.

Dank auch für die Mitwirkung der Mitglieder und der Fraktionen des Landtages an der Verabschiedung des Niedersächsischen Architektengesetzes, das doch noch eine gute Entwicklung genommen hat. Dank auch für das produktive Miteinander insbesondere mit dem Ministerium und hier insbesondere mit Stefanie Nöthel und ihren Kolleginnen und Kollegen, aber auch an die Fraktionen im Landtag. Im Vorfeld dieser Anhörung haben wir mit allen Fraktionen sehr gute Diskussionen geführt. Auch diese Diskussionen waren sehr produktiv.

Bedanken möchte ich mich auch beim Ehrenamt, bei Dilek Ruf, Tatjana Sabljo und Stefanie von Heeren, die für die Kammer mit an Bord waren. Ich müsste Herrn Biederbeck von der städtischen

Bauordnung in Hannover und auch andere Personen mit einbeziehen. Dank dafür, dass es möglich war, die Dinge mit dem Ministerium so weit voranzubringen - bis dort, wo wir heute stehen.

Vorab möchte ich sagen, dass es sich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf um einen guten Entwurf handelt, mit dem genau der richtige Ansatz verfolgt wird. Alles, was wir heute vorschlagen, dient im Sinne des Klimaschutzes und der Praktikabilität dazu, den Gesetzentwurf noch besser zu machen.

Als letzte Vorbemerkung: Wir plädieren für eine schnelle Umsetzung. Die Verabschiedung des Gesetzes noch vor dem Sommer wäre für uns wichtiger, als hier noch den einen oder anderen Punkt mit Brachialgewalt durchzukriegen.

Insbesondere begrüßen wir die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Reduzierung der Grenzabstände auf 0,4 H. Wir begrüßen - dies sage ich insbesondere auch in Richtung der kommunalen Spitzenverbände - den Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen.

Wir begrüßen auch die Vereinfachungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Eignung der Rettungswege nach § 33 NBauO.

Wir begrüßen die vorgesehenen Erleichterungen zu Abweichungen nach § 66 NBauO im Grundsatz.

Ferner begrüßen wir die vorgesehenen Erleichterungen für das Bauen im Bestand nach § 85 a.

Wir sehen einige Verbesserungsmöglichkeiten, um das Gesetz noch wirkungsvoller und praxistauglicher zu gestalten; insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Wahrung der „grauen“ Energie. Nennen möchte ich hier die Zahlen 40, 55 und 90. Auf den Gebäudesektor entfallen 40 % der Treibhausgas-Emissionen, 55 % des Abfallaufkommens, und 90 % des Rohstoffverbrauchs entfallen auf den Bau- und Gebäudesektor. Allerdings geht es auch um Kosteneinsparungen und Kostenreduzierungen beim Bauen sowohl im Bestand als auch bei Neubauten.

Inhaltlich ist der Gesetzentwurf, wie gesagt, sehr gut. Allerdings schlagen wir vor, zwei Punkte auszuweiten.

Dabei geht es um § 85 a, und zwar zum einen um die erstmalige Erweiterung von Gebäuden um bis zu 25 % der Grundfläche. Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme „maximal 100 m²“ geschrieben. Meines Erachtens kann dort auch gern auf „maximal 50 m²“ abgestellt werden. Wichtig ist, dass dort eine Zahl steht. Ich denke an die vielen Einfamilienhäuser in Niedersachsen. In Deutschland sind dies 16,2 Millionen Gebäude. Die Zahl für Niedersachsen habe ich nicht gefunden. Ich schätze vor dem Hintergrund, dass es sich bei Niedersachsen um ein Flächenland handelt, dass es mehr als 1,6 Millionen Gebäude sein werden. Diesen Bereich wollen wir in eine postfossile Zeit überführen. Das heißt, wir werden auch andere Nutzungen für diese Einfamilienhäuser - mehrere Parteien, andere Wohnformen etc. - ermöglichen müssen. Solche anderen Nutzungen können zum Beispiel einen neuen Eingangsbereich erfordern oder es erforderlich machen, dass ein weiteres Zimmer angebaut wird. Wir wollen hier die gleichen Privilegien haben, wie für sie für geringfügige Aufstockungen vorgesehen sind. Deswegen haben

wir diesen Ansatz vorgeschlagen. Auch in unserer Formulierung zur Musterbauordnung auf Bundesebene haben wir das empfohlen. Wir bitten also um Erleichterungen für moderate Erweiterungen bis vielleicht 50 m².

Zweitens ist es uns ein großes Anliegen, dass eine besondere Definition von Sonderbauten eingeführt wird. Unsere schriftliche Stellungnahme enthält eine Liste für ein- bis zweigeschossige Sonderbauten. Ich möchte ein Beispiel nennen, das für die Kommunen sehr interessant sein müsste. Hierbei geht es um Schulgebäude oder um Gebäude von Kindergärten, die erweitert oder aufgestockt werden sollen. Wir sind der Meinung, dass das Merkmal „maximal zwei Geschosse“ oder „maximal ein Geschoss“ am Ende der Sanierung bzw. Erweiterung steht, dass also die Gebäude nicht um weitere zwei Geschosse erweitert werden können. Wir halten es aber für wichtig, dass auch diese Gebäude privilegiert werden. Dann müssen nämlich bei einem großflächigen Schulumbau nicht die Decken oder Treppenhäuser ertüchtigt werden. Sie sind ja bereits im Bestand vorhanden, und auch dort können wir in erheblichem Umfang Kosten sparen. Es muss nicht abgerissen werden, sondern die Gebäude können erhalten werden.

Ich komme zu einem weiteren Hauptanliegen für heute. Dabei geht es um das Mitteilungsverfahren, in das der § 85 a rutscht. Ich möchte das einmal positiv formulieren: Wir regen aus mehreren Gründen dringend an, zumindest einen Wechsel in das vereinfachte Verfahren zu ermöglichen. Wir meinen, dass in den Kommunen tatsächlich die Kompetenz vorhanden ist, städtebauliche Missstände zu erkennen. Deswegen sprechen wir uns für die Wechselmöglichkeit aus. Außerdem befürworten wir eine Wechselmöglichkeit in das ordentliche Verfahren für Sonderbauten, wenn sie denn in § 85 a aufgenommen werden. Dort geht es, was Sonderbauten betrifft, um viel wichtigere Themen als im Zusammenhang mit § 85 a und Aufstockungen im Bestand.

Wir halten die Möglichkeit, das Mitteilungsverfahren zu nutzen, für eine große Erleichterung für die kommunalen Bauämter. Eine Erleichterung besteht bereits. Wenn dann noch die Möglichkeit bestünde, ins vereinfachte Verfahren zu wechseln, wäre der Aufwand noch geringer, als dies heute bereits der Fall ist.

Wir plädieren auch - Herr Frölich hatte das bereits in einer Frage angesprochen - für die Möglichkeit der Beratung durch die Kommunen bzw. kommunalen Bauordnungsämter; auch für die Dinge, die im Mitteilungsverfahren laufen. Nach der Bauordnung gilt die Beratung für Baugenehmigungsverfahren. Sie muss unserer Meinung nach aber ganz klar auch für die Fälle des § 85 a gelten, auch wenn der Sprung in das vereinfachte Verfahren nicht möglich ist.

Eine Streichung des § 62 Abs. 10 NBauO bedeutet für uns keinen Bürokratieabbau, sondern die Schaffung einer bürgerunfreundlichen Verwaltung. Eine Streichung heißt nämlich, dass für Neubauten von Einfamilienhäusern nicht mehr das vereinfachte Verfahren, sondern nur das Mitteilungsverfahren gewählt werden kann. Das halten wir für den falschen Weg.

Wir halten auch eine Verknüpfung des § 62 Abs. 10 mit der vorgesehenen Gesetzesänderung nicht für zwingend erforderlich. Man könnte die Regelung so stehen lassen, wie sie auch bisher schon für alle anderen Bauvorhaben gilt. Hier wird ohne Not ein Zusammenhang hergestellt, den wir nicht sehen. Wir meinen, die vorgesehene Änderung sollte zurückgenommen werden.

Ein zweites Hauptanliegen - in Verbindung mit § 85 a - betrifft die Inkludierung der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in das Mitteilungsverfahren. Man muss sich klarmachen, dass

gerade im Bestand sehr viele Innenarchitektinnen und Innenarchitekten tätig sind und dies eines ihrer Hauptberufsfelder darstellt. Ich will nicht sagen, dass es sich um *das* Hauptberufsfeld handelt. Aber es ist eines der Hauptberufsfelder. Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels müssen wir tunlichst sehen, dass gerade für den Bestand genügend Fachleute zur Verfügung stehen, die mit Bestandsbauten umgehen können. Das wird an den Hochschulen gelehrt. Insofern halten wir es für unverzichtbar, dass die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten in diese Regelung mit aufgenommen werden. Ich glaube, das ist einfach zu machen. Zudem läge dies im Interesse des Klimaschutzes und im Interesse der Bewahrung der „grauen“ Energie.

Nun noch drei weitere Punkte. Es geht uns darum, die Privilegierung des Wohnungsbaus auf andere Nutzungsarten zu erweitern und auch gleitende Wirkungen vorzusehen. Das erste bezieht sich auf § 38 Abs. 2 Satz 2 NBauO. Hierbei geht es um die Aufzüge. Wir meinen, dass wir eine gleitende Wirkung für die Definition bestehender Gebäude brauchen. Hier sollte nicht auf ein festes Datum wie etwa den 31. Dezember 2023 - ich weiß jetzt nicht genau, was im Gesetzentwurf vorgesehen ist - abgestellt werden. Wenn geregelt wird, dass es sich bei einem vor mindestens drei Jahren abgenommenen bzw. fertiggestellten Gebäude um ein Bestandsgebäude handelt, braucht diese Bestimmung nicht jedes Jahr geändert zu werden.

Was Aufstockungen und die Frage des Wegfalls der Aufzugspflicht betrifft, halten wir es für wichtig, alle Nutzungen einzubeziehen, also nicht nur die Nutzung zu Wohnzwecken, sondern etwa auch die Nutzung zu „kleinem“ Gewerbe oder für Dienstleistungen oder für Verwaltung.

Ähnlich sehen wir dies im Zusammenhang mit § 47 NBauO und den notwendigen Einstellplätzen im Fall von Ausbau und Aufstockungen. Auch hier meinen wir, dass wir uns nicht auf die Nutzung zu Wohnzwecken kaprizieren sollten, sondern alle möglichen Nutzungen einbeziehen sollten, die nach einer Aufstockung oder einem Dachgeschossausbau stattfinden werden. Auch das entlastet und schützt den Bestand. Zudem wäre dies ein guter Kompromiss im Interesse des Klimaschutzes und auch im Sinne der Baukostenreduzierung sinnvoll. Auch hier sollte eine gleitende Regelung vorgesehen werden.

Zu den Einstellplätzen noch der Hinweis, dass in Hamburg und Berlin nur noch die Stellplätze nachgewiesen werden müssen, die im Interesse der Barrierefreiheit erforderlich sind. Wir plädieren, wenn man das weitestgehend macht, dafür, die niedersächsischen Regelungen entsprechend auszuweiten.

Was § 62 NBauO - hier geht es um die genehmigungsfreien Baumaßnahmen beim Dachgeschossausbau - anbelangt, schlagen wir vor, sich nicht auf die Nutzung zu Wohnzwecken zu kaprizieren. Vielmehr sollten die Baumaßnahmen für alle Nutzungsarten genehmigungsfrei sein. Bedingung ist immer, dass die Statik hält und der Brandschutz gewährleistet ist.

Zur Flexibilisierung von Abweichungsmöglichkeiten in § 66 NBauO sind wir der Meinung, dass die Abweichungen in Absatz 1 Satz 2 nur mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen. Die anderen Punkte können gestrichen werden.

Weitere Erleichterungen sollten zugelassen werden, wenn auf andere Weise dem Zweck einer Vorschrift entsprochen wird. So ist das schon in Baden-Württemberg in der Bauordnung geregelt. Zudem schlagen wir vor, dass mehr Flexibilität geschaffen wird, um von den Technischen Baubestimmungen abweichen zu können. Hier geht es um § 83 NBauO.

Außerdem sollten die Erleichterungen bei Sonderbauten ohne Ermessen ausgestaltet werden. Das Ermessen bei den Erleichterungen für Sonderbauten in § 51 sollte gestrichen werden.

Bei § 70 NBauO - Genehmigungsfiktion - haben wir einen Schulterschluss mit den Spitzenverbänden. Wir halten die hier vorgesehene Streichung für kontraproduktiv. Der niedersächsische Weg, den wir gefunden haben, indem wir ein Agreement zwischen den Spitzenverbänden und den Berufsständen getroffen haben, dass Fristen möglichst einzuhalten sind, halten wir für ausreichend. Sollte eine Verlängerung der Frist zur Wirkung kommen, halten wir es für richtig, den Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt, nicht wieder auf null zu setzen. Sollte im Bauantragsverfahren etwas nachgefordert und dann vielleicht nach drei Wochen nachgereicht werden, sollte die Frist um dieses Delta erhöht werden, aber nicht wieder bei null neu beginnen.

Insofern sind wir absolut gegen eine Genehmigungsfiktion.

Was § 33 Abs. 2 NBauO - Rettungswege - betrifft, so meinen wir, dass die Anhebung der Personengrenze auf 30 Personen gut ist. Wir sind allerdings der Auffassung, dass sich die Anhebung nur auf Sonderbauten beziehen sollte, wie schon in der Musterbauordnung formuliert, nicht aber auf die Gebäudeklassen 1 bis 5.

Bei Nutzungseinheiten ohne Aufenthaltsräume werden nicht zwei voneinander unabhängige Rettungswege benötigt. Wenn sich in einer Etage nur Umkleiden und Lagerräume befinden, braucht man dafür nicht zwei voneinander unabhängige Rettungswege.

Nun noch eine Aufzählung weiterer Forderungen zur Förderung des Bauens im Bestand.

In § 3 NBauO könnte der Klimaschutz stärker betont und verankert werden. Die Gebäudeklasse sollte bei geringfügigen Änderungen - bei einer erstmaligen Aufstockung um bis zu zwei Geschosse und bei einer erstmaligen Erhöhung der Grundfläche um bis zu 25 % der Grundfläche, maximal 50 m² - erhalten bleiben.

Die Privilegierung der Außenwandbekleidungen bei Grenzabständen sollte von 25 cm auf 35 cm erweitert werden. Denken Sie an Wärmeverbundsysteme und Holzlattungen mit Dämmung – aus nachwachsenden Rohstoffen - und Bekleidung. Dafür werden des Öfteren mehr als 25 cm benötigt. Herr Frölich wird das sicherlich bestätigen.

Die Regelungen zu Grenzabständen von Wärmepumpen sollten überarbeitet werden. Das Wort „freistehende“ sollte gestrichen werden. Die Abstandsregelung sollte auch für Wärmepumpen, die an eine Gebäudewand angebaut sind, gelten.

Der Grenzabstand für nicht brennbare PV-Anlagen sollte entfallen. Man muss sich vorstellen, dass bei Reihenhäusern jeweils ein Abstand von 50 cm von einer Brandwand und einer Wand nach § 8 Abs. 2 Satz 2 oder 3 eingehalten werden muss. Das bedeutet, dass auf Reihenhäusern ein Flickerwerk entstünde, obwohl eigentlich durchgemetert werden könnte.

Außerdem schlagen wir eine Absenkung der erforderlichen Raumhöhen in Aufenthaltsräumen im Bestand vor. Hier sollten wir von 2,40 m auf 2,20 m gehen. Es gibt viele Häuser, die vor dem Ersten Weltkrieg gebaut worden sind, bei denen die Räume diese geringe Höhe aufweisen. Auch solche Räume sollten als Aufenthaltsräume genutzt werden können.

Ich komme nun zur Anpassung des Höhenmaßes für verpflichtende Aufzüge. In der Musterbauordnung wird auf 13 m über der Grundfläche abgestellt. In Niedersachsen hingegen besteht eine Pflicht zum Einbau eines Aufzugs ab einer Höhe von 12,25 m. Wir plädieren, hier auf 13 m zu gehen.

Was die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen betrifft, so gilt bisher „jede achte Wohnung“. Wir schlagen vor, die Rollstuhlgerichtigkeit nur für jede 15. Wohnung vorzuschreiben. Im Kronsberg gibt es 3 500 Wohnungen und 400 rollstuhlgerechte Wohnungen. Das sind für diesen Ort viel zu viele rollstuhlgerechte Wohnungen. Hier muss man die Dinge mit mehr Augenmaß betrachten.

Wir wollen, dass die Anzeigepflicht für den Abriss ausgeweitet wird. In Niedersachsen haben wir keinen Überblick, es gibt aber andere Bundesländer, in denen dies der Fall ist. Wir wollen allmählich ein Gefühl dafür bekommen, wie viele Gebäude abgerissen werden. Hierbei entsteht kein Bürokratieaufwand. Es geht nur um eine Anzeigepflicht, nicht aber etwa um eine Genehmigungspflicht o. Ä.

Außerdem sollte unseres Erachtens der Anwendungsbereich der Bauvoranfrage auf sämtliche Fragen von Bauvorhaben ausgeweitet werden. Er sollte sich nicht nur auf spezielle bauordnungsrechtliche Themen beziehen.

Des Weiteren sollte die Qualifikation der Bauleiterin bzw. des Bauleiters konkretisiert werden. Gerade in Fällen des § 85 a sollte die Bauleitung über Sachverstand verfügen, also ein entsprechendes Studium absolviert und auch den Abschluss erreicht haben.

Ferner sollte die Rücknahmefiktion aus § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO gestrichen werden.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Ich fürchte, ich habe das noch nicht richtig verstanden. Mir geht es um das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren versus Melde- bzw. Anzeigeverfahren. Wo liegt aus Ihrer Sicht das Problem? Sind Sie generell gegen das vereinfachte Meldeverfahren, oder finden Sie es lediglich bedauerlich, dass das Vier-Augen-Prinzip und die Beratungsmöglichkeiten bei den unteren Bauaufsichtsbehörden quasi wegfallen? Habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie das in das Meldeverfahren übernehmen wollen?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Auch mich treibt die Frage des Mitteilungsverfahrens um. Glauben Sie - Sie hatten das ja angedeutet -, dass ein vorgelagertes verbindliches Beratungsgespräch dazu führen könnte, dass man es bei dem Mitteilungsverfahren belässt, so wie es jetzt in § 85 geplant ist? Wäre das - im Sinne einer Krücke - ein Weg, den man gehen könnte?

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie das Thema „Gebäudeklasse“, das Sie zum Schluss angesprochen haben, erläutern könnten. In der Tat kann man durch eine Aufstockung ganz schnell in eine andere Gebäudeklasse kommen, was, etwa was Prüfungen der Statik und zusätzliche Rettungswege angeht, sehr kostentreibende Konsequenzen hat.

Abg. **Dr. Dörte Liebethuth** (SPD): In Ihrem Vortrag ist deutlich geworden, dass Sie das Ziel der Landesregierung unterstützen, das Bauen im Bestand zu erleichtern. Viele Bebauungspläne im dörflichen Bereich schreiben Eingeschossigkeit vor, um den dörflichen Charakter der Wohngebiete zu bewahren. In diesem Zusammenhang interessiert mich, ob Sie gegebenenfalls noch mehr Möglichkeiten sehen - Sie haben ja bereits einige Erweiterungsmöglichkeiten vorgeschlagen -, damit zum Beispiel eine Familie, die bislang in einem eingeschossigen Einfamilienhaus

wohnt, den Dachboden ausbauen kann. Es geht also nicht um eine Aufstockung, sondern das Haus wird von außen weiterhin so aussehen wie bisher. Ein Ausbau des Dachbodens ist der Familie derzeit aber nicht möglich, wenn durch den Dachgeschossausbau aus dem eingeschossigen Wohnhaus ein zweigeschossiges würde. Könnten durch eine andere Definition in der Geschossregelung nach § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO mehr Möglichkeiten geschaffen werden, im Bestand zu bauen?

Herr **Marlow**: Zu der Frage von Herrn Henning. „Mitteilungsverfahren“ bedeutet, dass der Architekt bestimmte Dinge vorab klären und gegebenenfalls auch manche Abweichung beantragen muss. Dann reicht er die Unterlagen nur noch ein, und die Baubehörde guckt nicht mehr drauf. Bauen im Bestand ist sehr komplex. Aber auch jetzt schon gibt es Anwendungsbereiche für § 62; zum Beispiel sind dies Einfamilienhäuser usw.

Wir fragen uns, warum sich die Baubehörden mit den Umbauten nicht beschäftigen können oder nicht beschäftigen wollen. Das verstehen wir schon im Ansatz nicht. Die Kompetenz ist vorhanden. Man sagt: Die Architekten können das. - In den Baubehörden sind doch auch Architekten tätig. Insofern frage ich mich, warum das nicht gehen soll. Aber wir könnten durchaus mit dem Mitteilungsverfahren leben. Die sich daraus ergebende Verantwortung würden sich die Architekten durchaus noch auferlegen.

Wir verstehen aber absolut nicht, warum Absatz 10 gestrichen werden soll. Eine Streichung dieser Bestimmung ist nicht mit Bürokratieabbau verbunden. Denn Absatz 10 in der geltenden Fassung besagt, dass die Option besteht und ein Bauherr die Baubehörde ins Boot nehmen darf, wenn er dies möchte. Er kann sich entscheiden, das vereinfachte Verfahren zu nutzen, weil das Bauvorhaben so komplex ist, dass er die Behörde mit ins Boot nehmen möchte, dass er das Vier-Augen-Prinzip nutzen möchte. Diese Option zu streichen, bedeutet doch keinen Bürokratieabbau, sondern den Verzicht auf bürgernahe Verwaltung. Insofern meinen wir, dass diese Option, die ein Bauherr ziehen *kann*, bestehen bleiben muss. Sie sollte auch für die Fälle nach § 85 a gelten.

Gerade bei komplexen Maßnahmen im Bestand muss doch die Möglichkeit bestehen, bei der Baubehörde einen Antrag zu stellen. Herr Frölich, Sie sprachen von einer Krücke. Die Möglichkeit einer Beratung ist in der Tat lediglich eine Krücke. Insofern haben wir die klare Vorstellung, den Absatz 10 beizubehalten und ihn auch auf die Fälle des § 85 a anzuwenden.

Die Möglichkeit zur Beratung sollte immer bestehen, weil wir eine Kooperation mit den Baubehörden - auch die kommunalen Spitzenverbände haben darauf hingewiesen; wir haben eine Vereinbarung - immer als wichtig erachten.

Herr Frölich hat das Thema „Gebäudeklassen“ angesprochen. § 85 a hat ausschließlich Bauteile - Wände, Decken usw. - zum Gegenstand. Wenn ein Gebäude etwas erweitert oder aufgestockt werden soll, fällt das Gebäude möglicherweise in eine andere Gebäudeklasse, an die andere Anforderungen - gegebenenfalls Barrierefreiheit und anderes - gestellt werden, sodass die Bestimmung des § 85 a hier nur in Teilen hilft.

Hier stellt sich die Frage, ob nicht vorgesehen werden kann, dass eine kleine Erweiterung oder eine Aufstockung um eine Etage oder zwei Etagen die Zuordnung zur Gebäudeklasse nicht verändert. Damit blieben dann alle Privilegien und Standards des bisherigen Objekts unverändert,

und zwar nicht nur bezüglich der Bauteile. Deswegen die Überlegung, die Gebäudeklasse bei kleinen Erweiterungen beizubehalten.

Zum Thema „Dachgeschossausbauten“. Natürlich kann man über die Frage der Definition von „Vollgeschoss“ nachdenken. Wir haben das bisher allerdings noch nicht getan. In der Tat kann sich die Geschossigkeit ändern. Wir halten es für einen guten und innovativen Ansatz, noch einmal darauf zu schauen, dass die Regelungen zur Geschossigkeit nicht zu einem Hindernis werden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mich interessiert, ob der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst die Vorschläge, die zusätzlich unterbreitet worden sind, bei seiner Gesamtbewertung des Gesetzentwurfs berücksichtigt. Das Thema der Gebäudeklassen macht sehr gut deutlich, dass uns die Bestimmung des § 85 a überhaupt nicht nützt, wenn ein Gebäude in eine ganz andere Gebäudeklasse als bisher fällt. Damit würde das Bauen im Gegensatz zu dem, was mit dem Gesetzentwurf eigentlich erreicht werden soll, eher teurer gemacht.

Interessant finde ich den Ansatz, die erforderlichen Raumhöhen bei bestehenden Gebäuden abzusenken. Bezieht sich Ihr Vorschlag ausschließlich auf die Wohnnutzung oder auch auf andere Nutzungen? Wir müssen in diesem Zusammenhang, wenn es etwa auch um Räume für Arbeitsplätze geht, auch an die Arbeitsstättenverordnung denken. Vom Grundsatz finde ich Ihren Vorschlag recht charmant. Aber vielleicht können Sie dazu noch etwas ausführen.

Herr **Marlow**: Wir sind nicht weitergegangen, als vorzuschlagen, dass auch Räume mit einer Höhe von nicht weniger als 2,20 m nutzbar sein sollten. Wenn ich in dem Duktus, den ich vorher gewählt habe, weiter spreche, dann sollte die Reduzierung der erforderlichen Raumhöhen auch für andere Nutzungen gelten. Inwieweit dieser Weg vor dem Hintergrund der Arbeitsstättenverordnung gangbar wäre, wage ich im Moment nicht zu bewerten.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD): Was die Frage von Herrn Frölich betrifft, so schauen wir uns natürlich die Stellungnahmen an. Aber wir prüfen den Gesetzentwurf in der Fassung, in der er vorliegt, auf rechtliche Mängel oder auf Änderungsbedarf aus rechtlichen Gründen. Wenn rechtspolitischen Forderungen Rechnung getragen werden soll, müsste aus dem politischen Raum ein entsprechender Änderungsvorschlag unterbreitet werden, auf den wir natürlich, sofern dafür noch genügend Zeit vorhanden ist, einen Blick werfen würden.

Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass für die Sitzung am 24. Mai 2024 der erste Beratungsdurchgang und für die Sitzung am 7. Juni 2024 der zweite und letzte Beratungsdurchgang vorgesehen sind. Bis dahin müssten Änderungsvorschläge vorgelegt werden. Wenn wir diese bewerten sollten, bräuchten wir dafür entsprechend Zeit.

Ingenieurkammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 13

Anwesend:

- RA von Friedrichs, Geschäftsführer
- Frau Swist

RA **von Friedrichs**: Vielen Dank, für die Möglichkeit, hier Stellung nehmen zu können. Wir werden versuchen, uns sehr kurzzuhalten. Wir haben eben schon viele Positionen gehört, die wir nachdrücklich teilen. Insofern können wir, glaube ich, ein bisschen Zeit gutmachen.

Für die Ingenieurkammer Niedersachsen und ihre 6 000 Mitglieder, die größtenteils Entwurfsverfasserinnen und -verfasser und Tragwerksplaner und -planerinnen sind, ist die NBauO eine relativ wichtige Geschichte. Das ist ein wichtiges Gesetz, mit dem täglich gearbeitet wird.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die angestrebten Änderungen in der NBauO als Erleichterung für das Bauen im Bestand, aber auch für den Ausbau der erneuerbaren Energien, und verweisen für die Details auf unsere Stellungnahme.

Ich beginne mit den Rettungswegen. Dieses Thema ist eben auch schon bei Herrn Marlow angeklungen: Die Änderung in § 33 Abs. 2 Satz 4 zum Wegfall des zweiten Rettungsweges bei Ebenerdigkeit begrüßen wir. Ich glaube, das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Das Thema Rettungswege ist immer ein schwieriges, aber eben auch ein teures Thema. Wenn man da Kompromisse findet, kann das eine relativ große Wirkung haben.

Darüber hinaus begrüßen wir die Änderung der Personengrenze von 10 auf 30. Auch das dürfte ein Schritt in die richtige Richtung sein. Allerdings würden wir auch hier eine Begrenzung der Bedenkenprüfung auf die Sonderbauten für ausreichend erachten.

Die Notwendigkeit von zwei Rettungswegen bei Nutzungseinheiten, die sich über zwei Geschosse erstrecken, die nicht jeweils Aufenthaltsräume besitzen, ist auch schon angesprochen worden. Eben wurde das Beispiel von Lagerräumen, Umkleideräumen etc. genannt. Wir sehen letztendlich einen Rettungsweg für das Geschoss mit den Aufenthaltsräumen als ausreichend an.

Zu § 62 NBauO. Wir sehen die Streichung des § 62 Abs. 10 und die damit verwehrte Möglichkeit, in ein anderes Genehmigungsverfahren zu wechseln, in Verbindung mit § 85 a sehr kritisch.

Ja, wir wollen die Erleichterung und die Möglichkeit, vom Maximalstandard abweichen zu können - kein Zweifel. Aber wir begrüßen doch auch das nach wie vor vorhandene Vier-Augen-Prinzip, mit dem die Möglichkeit einhergeht, Risiken zu sehen, die einer alleine vielleicht nicht sehen kann. Wir sehen es daher als nicht zielführend an, dass das Risiko möglicher baurechtswidriger Zustände allein beim Planer verbleiben soll. Deswegen plädieren wir dafür, dass es nach wie vor die Option gibt, zu dem vereinfachten Verfahren wechseln zu können.

Auch wir haben bisher nicht verstanden, warum die Streichung des § 62 Abs. 10 gewünscht ist. Die Entscheidung über Baurecht ist eine ureigene Aufgabe jeder Kommune, und sie sollte diese

Möglichkeit auch wahrnehmen. Das ist formuliert worden als das „Loslassen des Staates“. Wir sehen, dass man das an der einen oder anderen Stelle durchaus positiv betrachten kann. Es sollte aber nicht zum Offenbarungseid werden. Damit wird auch die Möglichkeit zum Stellen einer Bauvoranfrage genommen. Auch das ist kritisch zu sehen.

Das Thema Brandschutznachweise, § 65 NBauO: Aus Kammersicht haben wir hin und wieder das Problem, dass die Brandschutznachweise zwar erstellt, aber nicht immer eingereicht werden müssen. Dinge, die vorgehalten werden müssen, aber nicht immer überprüft werden, werden in der Praxis vielleicht nicht immer erstellt. Häufig hat das auch Kostengründe.

Wir plädieren für eine Erklärung, dass derjenige, der die Brandschutznachweise erstellen soll, diese auch tatsächlich erstellt hat, und nicht nur, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Das sehen wir als vorteilhaft für den Verbraucherschutz, und es erhöht auch die Compliance für denjenigen, der dafür verantwortlich ist, wenn er noch einmal explizit erklären muss, dass diese Nachweise auch erstellt worden sind, und sie nicht nur - in der Theorie jedenfalls - vorhanden sein müssen.

Zu § 85 NBauO. Es ist angeklungen, dass wir die Regelung insgesamt begrüßen. Ich glaube, Niedersachsen ist anderen Ländern, was das angeht, sehr weit voraus. Die Möglichkeit, bei Aufstockungen ein vereinfachtes Verfahren, hier Mitteilungsverfahren, durchzuführen, bewerten wir äußerst positiv.

Die Frage der Stichtagsregelung in Bezug auf Aufzüge ist auch schon angeklungen. Wir sehen die Möglichkeit, hier eine flexiblere Lösung zu finden, damit man das Gesetz in Zukunft in der Hinsicht nicht wieder anpassen muss.

Uns hat folgende Frage bewegt: Wenn im Bestand von den aktuellen Standards nach unten abgewichen werden darf, kann man nach dem aktuellen Entwurf - so haben wir ihn jedenfalls verstanden - nicht in das einfache Genehmigungsverfahren wechseln, sondern muss das Mitteilungsverfahren durchführen. Wenn man jetzt aber aufstockt und sich am aktuellen Neubaustandard orientiert - also Neubau betreibt -, darf man auch nicht in das Genehmigungsverfahren wechseln, sondern muss im Mitteilungsverfahren bleiben. Wir finden es ein bisschen paradox, dass, obwohl das Niveau gehalten wird, keine Genehmigung beantragt werden kann. Jetzt ist es normalerweise so, dass man, wenn man einen Neubau plant, das regelhafte Genehmigungsverfahren beschreiten muss. Hierin sehen wir einen gewissen Widerspruch. Wir haben uns die Frage gestellt, wie das Verfahren eigentlich zu bewerten ist, wenn man sich auf Neubauniveau bewegt und im Standard nicht nach unten abweicht.

Darüber hinaus fordert die Ingenieurkammer genauso wie die Architektenkammer die Wiedereinbeziehung der Innenarchitekten in den Kreis der Berechtigten nach § 85 a NBauO. Das sehen wir durchaus als sachgerecht an. Bisher wurden sie ja auch einbezogen. Insofern wäre es nur sachgerecht, wenn sie es auch in Zukunft bleiben.

Auch angeklungen ist die Ausweitung des Anwendungsbereichs - § 85 a - auf Sonder- und Anbauten. Ich glaube, Herr Marlow hat das sehr ausführlich erläutert. Auch das können wir uns vorstellen. Auch wir sehen, dass es insbesondere bei den Anbauten großes Potenzial gibt.

Fast zu guter Letzt. Auch die Konkretisierung der Qualifikation des Bauleiters nach § 55 Abs. 2 NBauO ist schon angesprochen worden. Aktuell muss es eine Qualifizierung geben. Wie diese

Qualifizierung aussieht, weiß niemand so genau. Jedenfalls ist das unser Kenntnisstand. Wir regen daher an, sich an § 53 Abs. 3 bis 8 NBauO zu orientieren, dass also eine gewisse Entwurfsverfasserqualität vorliegen muss.

Die letzten beiden Punkte: Eine Abrissanzeige halten wir für positiv. Vielleicht kann später ein gewisses Monitoring betrieben werden, um zu sehen, wo eigentlich abgerissen wird. Das Thema Genehmigungsfiktion sehen wir ähnlich kritisch. Das liegt allein schon an den Fragen: Wann beginnt die Frist? Wann sind Unterlagen vollständig, wann nicht? - Ob das am Ende der große Wurf ist, wagen wir zu bezweifeln.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Das Thema „Mitteilungsverfahren und Qualifikation der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten“ bereitet mir Sorge, die Sie mir vielleicht nehmen können. Ich meine, dass wir durch § 85 a NBauO im Mitteilungsverfahren eine andere Anforderung an den Entwurfsverfasser stellen, was die Qualifikation, was das Einschätzen von statischen Bedingungen, was die Möglichkeit angeht, vorhandene Bauteile zu nutzen, und denen insofern schon einiges zutrauen. Glauben Sie, dass die Innenarchitekten tatsächlich die entsprechende Qualifikation haben, um diese Einschätzungen vorzunehmen?

RA **von Friedrichs**: Ja, sie haben das bisher ja auch gekonnt. Man würde ihnen nichts wegnehmen, gibt ihnen ja aber nicht mehr, als sie bisher hatten. Insofern sehe ich an dieser Stelle kein Problem. Ich glaube nicht, dass die Innenarchitekten sich nun auf Bereiche stürzen werden, die sie nicht beherrschen. Es wird nicht der Fall sein, dass sie nun auf einmal Einschätzungen zu Statik oder ähnlichen Bereichen einreichen. Wir haben Vertrauen darin, dass sich jeder Schuster auf seine Leisten besinnt und die Innenarchitekten das tun, was sie können und wofür sie ausgebildet sind.

Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 1

Anwesend:

- Herr Dr. Roeder, stellv. Hauptgeschäftsführer

zusammen mit**Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e. V.**

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 10

Anwesend:

- Frau RAin Höltkemeier, Geschäftsführerin

Herr **Dr. Roeder**: Meine Stellungnahme wird betont kurz ausfallen. Die Handwerkskammern sind Wirtschaftskammern. Vor diesem Hintergrund verweise ich auf die Stellungnahme, die Ihnen vorliegt.

Die Stichworte Bürokratieabbau, Stellplätze, Energie, Substanzerhalt sind gefallen. Das sehen wir grundsätzlich positiv. Ich will Ihnen zwei Zahlen aus Sicht der Wirtschaftskammer mitgeben, bevor ich an die Kollegin Frau Höltkemeier übergebe: Der Baubereich, aus unserer letzten Konjunkturabfrage abgeleitet, schwächelt. Ein Drittel der Betriebe im Baubereich und ein Viertel aller Betriebe im Handwerk haben schlechte Erwartungen an das nächste Quartal.

Die Ideen, die in der NBauO und Ihrer Novelle stecken, sehen wir grundsätzlich positiv. Damit beende ich meinen Teil. Wir sind Wirtschaftskammern. Zu den konkreten technischen Fragen, zu denen heute schon sehr breit ausgeführt wurde, wird jetzt Frau Höltkemeier ergänzen.

RA'in **Höltkemeier**: Frau Höltkemeier tut eins vorweg: Sie möchte das Augenmerk auf den besonderen Zeitpunkt dieser Gesetzesinitiative lenken. Sie haben alle zur Kenntnis genommen, dass wir einen Aktionstag am 1. März hatten, an dem wir darauf aufmerksam gemacht haben, dass es dem Wohnungsneubau schlecht geht. Sie haben vielleicht auch der Presse entnommen, wie sehr wir uns um ein angemessenes Tarifergebnis für die Baubranche bemühen. Das kommt nicht von ungefähr.

Im Moment haben wir die große Sorge, dass wir im Wohnungsneubau nicht vorankommen und Betriebe verlieren. Wenn wir Betriebe verlieren, sind auch die Arbeitnehmer weg, die heute andere Möglichkeiten haben, sich zu orientieren. Dann kann keiner mehr bauen. Das heißt also, diese Gesetzesinitiative fällt auf einen Zeitpunkt, der genau richtig ist. Das möchten wir an dieser Stelle besonders betonen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass sowohl die Regierungsparteien als auch die CDU mit ihren Entschließungsanträgen den Gedanken aufgegriffen haben, einmal wirklich disruptiv zu entbürokratisieren.

Ich kann Ihnen entgegen der Stellungnahme von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände entgegenen: Es ist nicht richtig, zu sagen, unserer Meinung nach bringt das nichts, sondern es ist andersrum genau richtig: Allein die Ankündigung, dass jetzt wirklich mal im Bau

entbürokratisiert wird, führt bei all denjenigen, die damit wirklich zu tun haben - das sind nicht nur die Betriebe des Hochbaus, das ist auch der gesamte Ausbau, der insbesondere bei der Sanierung im Bestand wichtig ist -, zu einer Aufbruchsstimmung. Man ist sich darüber im Klaren, dass alle an einem Strang ziehen müssen. Wenn das zu einer wirklichen Entbürokratisierung führt, können wir auch wieder daran glauben, dass man es damit ernst meint. Deshalb kann man diese Gesetzesinitiative gar nicht hoch genug einschätzen. An dieser Stelle möchte ich noch einmal darauf abstellen, dass dieser Entwurf genau zum richtigen Zeitpunkt kommt.

Inhaltlich möchte ich mich nur über einige wenige Punkte verbreiten. Sie haben vorhin zutreffend gesagt, dass jeder die Standards, bei denen die Abstriche gemacht werden sollen, anders setzt. Dazu möchte ich sagen, dass man bei diesem Gesetzentwurf sehr sorgfältig zu Werke gegangen ist. Es wird nichts gemacht, was die eine oder andere gesellschaftlich relevante Gruppe disruptiv verletzt.

Schaut man sich die Grenzabständen an, wird da kein Nachbarschutz gefährdet, sondern zurück auf die Werte der Musterbauordnung gegangen. Das ist völlig in Ordnung und erleichtert an vielen Stellen die Nachverdichtung.

Die Streichung der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen in Innenstadtbereichen ist eine geeignete Maßnahme, durch die wir an bestimmten Orten nachverdichten können, wo es ansonsten nicht ginge. Das heißt nicht, dass wir kinderfeindlich sind, sondern das ist eine gewisse Priorisierung zugunsten des Wohnungsneubaus, die wir schätzen.

In Sachen Stellplatzpflicht ist schon viel gesagt worden. Nur so viel: Richtig ist, dass man schon jetzt auf null reduzieren könnte. Wir haben das eben gehört. Allein wir glauben, es braucht diesen kleinen Entlastungsschritt, zumindest von der Landesvorgabe, dass man vor Ort wirklich diejenigen adressiert, die tatsächlich zuständig sind. Aus meiner Heimatstadt kann ich von einem Wohnprojekt berichten, in dem keine Studenten wohnen, sondern „normale“ Menschen, die schon arbeiten. Die sind bewusst in diesen Wohnkomplex ohne Stellplätze gegangen, weil sie drei Minuten zum Bahnhof laufen. Das heißt, es ist schon sinnvoll, die Entscheidung den vor Ort Betroffenen zu überlassen. Wenn man die Wohnung nicht vermieten kann, weil keine Stellplätze da sind, dann bauen die Wohnungsbaufirmen auch mit Stellplätzen. Wir stehen also eindeutig zu dem hier gewählten Weg des Entfalls der Pflicht.

Hinsichtlich der verfahrensfreien Nutzungsänderung kann ich auch nur dafür plädieren, dass man diesen disruptiven Weg einmal geht, weil wir anders gar nicht zurechtkommen. Das ist gar kein Vorwurf an die unteren Baubehörden. Wir müssen aus diesem Teufelskreis herauskommen. Im Verlauf der Geschichte eines Hauses ändern sich die Bauvorschriften - sie werden immer strenger. Stellen Sie sich vor - ich habe dieses Beispiel auch in meiner schriftlichen Stellungnahme ausgeführt; es ist sehr eindringlich -, ein Ehrenamtsträger von mir hat ein Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, nicht denkmalgeschützt. Er wohnt in diesem Wohnhaus die ganze Zeit mit seiner Frau. Er entscheidet sich, dass er die erste Etage, die er bisher als Hobbyraum genutzt hat, jetzt als Büro nutzen möchte - mit seiner Frau, nicht mit zusätzlichen Angestellten, nur die beiden zu zweit. Weil er Ehrenamtsträger ist, möchte er klug sein und alle Vorschriften einhalten. Er zeigt also diese Umnutzung an und kriegt dann die Auflage: Die Holztreppe erfüllt nicht die Vorschrift F30. Bitte Holztreppe raus, Betontreppe rein. - Es sind diese kleinen Stiche, die die

Menschen davon abhalten, umzunutzen oder aufzustocken. Wir glauben, dass wir diese Durchbrechung der klaren Schritte brauchen. Deshalb können wir nur begrüßen, was in § 60 geplant ist.

Hinsichtlich der Mitteilungsverfahren und der Streichung von Absatz 10 haben wir uns noch einmal aufmerksam mit den Kollegen ausgetauscht und würden an dieser Stelle auch - es ist interessant, dass dieser Vorschlag zugleich auch von den Kommunen kam - empfehlen, zu streichen. In der Tat sehe ich die Kompetenz nach wie vor den Kommunen. Deshalb plädiere auch ich weiterhin dafür, dass die Wahlmöglichkeit bleibt. Mit diesem Wahlverfahren kann man, wenn die Lehrer- und Juristenehepaare sich doch lieber eine Baugenehmigung wünschen, auch die sehr vorsichtigen Bauherren einfangen. Deshalb stehen wir bei diesem Punkt mit den Architekten gemeinsam auf einer Seite.

Hinsichtlich der Genehmigungsfiktion sehen Sie hier eine Praktikerin vor sich. Wir sind grundsätzlich immer dafür, dass man ein bisschen Zug reinbringt. Wir sind aber nicht dafür, einander Sand in die Augen zu streuen. Das ist in der Tat so. Unsere Bauunternehmen wissen ganz genau, wie es in Wirklichkeit läuft. Ich fand es sehr charmant, dass Herr Professor Meyer eben sagte: Den Entwurfsverfassern ist doch bekannt, was sie abliefern müssen. - Ja, das ist ihnen bekannt. Allerdings ist ihnen manchmal nicht bekannt, was die unteren Baubehörden dann zusätzlich noch gerne hätten. Manchmal haben Entwurfsverfasser alles eingereicht, und dann kommt nach vier Wochen oder acht Wochen oder drei Monaten noch einmal eine Nachlieferung. Weil das so ist, brauchen wir in der Tat einen besseren Weg, dass wir also nicht einfach nur eine Genehmigungsfiktion schaffen - das sehe auch ich im Moment etwas kritisch. Der frühe erste Termin, den wir aus der Zivilprozessordnung kennen, wäre eine Maßnahme. Ansonsten muss man in der Tat sagen: So wie es jetzt formuliert ist, ist es keine tatsächliche Verbesserung.

Hinsichtlich der Regelung in § 85 a NBauO kann ich auch nur noch einmal sagen: Diese Regelung ist ein absoluter Motivationsschub für die Umnutzung, für die Umsetzung von Bauvorhaben, für das Aufstocken, das Dachsanieren. Sie haben es an meinem Beispiel gesehen: Wenn man ein neues Dach nach neuen Vorschriften macht, muss man auf einmal eine neue Brandschutzwand ziehen. Die neue Brandschutzwand versperrt dann die Lüftungsschlitze, und demzufolge muss man wieder neue Lüftungsziegel einbauen. Das Ganze wird dann locker 30 000 Euro teurer. - Es sind diese Kleinigkeiten, bei denen kein Mensch gefährdet wird, wenn wir das sein lassen, wir könnten durch den Verzicht darauf aber Menschen motivieren: Dann traue ich mich doch! Dann mache ich diese Umbaumaßnahme! - Auch beim Dachausbau musste man bisher immer prüfen, ob man noch in einen qualifizierten Bebauungsplan fällt, ob etwas möglich ist oder nicht möglich ist. Man muss immer erst einmal davon ausgehen, dass Behördenkontakt nötig ist. Das würden wir durch die vorliegende gesetzliche Änderung auf jeden Fall erleichtern.

Deswegen ist mein Votum zu Schluss: Genau zu diesem Zeitpunkt den Mut zu haben, auch mal etwas auszuprobieren, ist die richtige Entscheidung.

Ein letzter Satz noch: Es ist schon darauf eingegangen worden, dass für den Gebäudetyp E vielleicht doch eine eigene Paragrafierung gebraucht werde, weil das zu kompliziert sei. Richtig ist, dass wir erst einmal den politischen Willen brauchen, dieses Modell nach vorne zu bringen. Ich gestehe als Juristin zu, dass es noch viele zivilrechtliche Probleme mit der Haftung gibt. Das ist klar. Das ist aber auf Bundesebene schon adressiert und liegt im Moment im Justizministerium.

Die sollen in die Hufe kommen, würde man sagen. Das heißt aber nicht, dass wir hier in Niedersachsen nicht schon einmal die Rahmenbedingungen schaffen können, damit es vorangeht.

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten - BDA Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 9

Anwesend:

- Frau Ruf, Landesvorsitzende
- Frau Sabljo, Bezirksvorsitzende

Frau **Ruf**: Herzlichen Dank, auch an das Ministerium für die gute Zusammenarbeit. Ich glaube, es macht diesen Novellierungsprozess aus, dass die Landeshauptstadt Hannover - sie bringt die Sicht derer ein, die Verfahren genehmigen müssen -, die Praktiker, unsere Berufsvertretung und diejenigen in der Landesregierung, die Ihnen diesen Gesetzentwurf vorlegen, seit langer Zeit zusammenarbeiten. Das macht einen substanziellen Unterschied aus, der sich darin manifestiert, dass die vorgeschlagenen Änderungen eine Durchschlagkraft haben werden, wenn sie denn so beschlossen werden, wie sie Ihnen vorliegen.

Ich möchte zunächst auf die Ausführungen der kommunalen Spitzenverbände eingehen. Darin wurde ein grundsätzlicher Dissens deutlich, den wir noch einmal miteinander diskutieren müssen. Dafür müssen wir schauen, was notwendigerweise getan werden muss. Dieser ganze Prozess ist wirklich beispielhaft und förderungswürdig; davor müssen wir alle keine Angst haben. Schlussendlich müssen wir erkennen: Hier wird kein Naturgesetz verabschiedet. - Wenn wir einen Dissens feststellen und wenn wir feststellen, dass Regelungen nicht funktionieren oder zu Missbrauch führen, werden wir im engen Austausch - das Ministerium hatte angekündigt, dass diese Zusammenarbeit fortgesetzt werden soll - nachbessern und dieses lebende Gesetz nachschärfen können. Wir sollten aber aus Angst vor Missbrauch diesen Gesetzentwurf in seinen substanziellen Punkten nicht stutzen und nicht in die Welt tragen: „Lassen wir es doch einfach bei dem bleiben, was wir heute kennen; denn das kennen wir und führt nicht zu neuen Verwerfungen und Problemen.“

Was ist Sinn und Zweck einer Gesetzgebung im Bauordnungsrecht? - Zum einen formuliert ein solches Gesetz ein Schutzziel. Zum anderen regelt es unser Zusammenleben. Natürlich stellt sich auch die Frage, was am Ende entsteht. Am Ende wollen wir zu Gerechtigkeit - ein großer Begriff - kommen.

Wenn wir uns anschauen, warum wir dort stehen, wo wir stehen, und was die Themen sind, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen, dann stellen wir fest: Es gibt einen großen Performance-Gap zwischen dem, was die Politik will, was die Gesellschaft antreibt, was unsere Gesellschaft in unserem Land an die Grenzen bringt - das sieht man an den Diskussionen: die Wohnungsnot wurde erwähnt, der Ressourcenverbrauch und die Auswirkungen auf unser Klima ebenso -, und dem, was die Gesetzgebung heute einfordert. Im Grunde genommen richtet die heutige Bauordnung Schaden an - sie wendet ihn nicht ab.

Welchen Schaden richtet sie an?

Zum einen ist der ökologische Schaden zu nennen. Deswegen begrüßen wir die Einführung des § 85 a außerordentlich. Wir unterstützen diese Regelung und hoffen dazu auf Ihre Unterstützung. Wir möchten einfordern, diese Erleichterungen noch weiter auszuformulieren und auszuweiten.

Manche von Ihnen können hier im Forum das Gebäude des ehemaligen Kaufhofs sehen; es steht leer. Es ist nur eines von vielen Gebäuden, mit denen wir zu kämpfen haben. Uns beschäftigen obsoletere Nutzungen - nicht nur von Kaufhausgebäuden, sondern auch an anderer Stelle. Wenn wir diesen Gebäuden im Bestand keine Chance geben, wenn wir nicht anerkennen, dass es hochleistungsfähige Gebäude sind, wenn wir aber auch nicht bereit sind, erträgliche Kompromisse hinzunehmen, wird es diesen ökologischen Schaden geben. Denn heute braucht es große Toleranz und den Mut, ein finanzielles Risiko einzugehen, was dazu führt, dass man viel zu oft den einfachen Weg des Abrisses und Neubaus geht. Das ist der ökologische Schaden, den wir aktuell verursachen und den wir weiterhin verursachen werden, wenn wir diesem Entwurf nicht folgen.

Zum anderen ist der ökonomische Schaden zu nennen. Dieser ökonomische Schaden geht ganz maßgeblich mit einem sozialen Schaden einher. Er ist eigentlich eine Wechselwirkung, die in sich total logisch ist. Ich möchte kurz auf das Thema Stellplätze eingehen, das eben - lassen Sie es mich neutral ausdrücken - sehr konfliktreich dargelegt wurde. Hierfür möchte ich mit Ihnen in die Praxis schauen. Für ein kommunales Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Hannover, die Hanova, haben wir ein Bauvorhaben in der Mitte von Hannover realisiert. Dort sind geförderte Wohnungen errichtet worden. Aber natürlich gehört es auch zu den Kernaufgaben einer kommunalen Tochter, bezahlbaren Wohnraum herzustellen. Beides wäre es uns gelungen, wenn da nicht diese Tiefgarage gewesen wäre - und das in zentraler Lage, wo es vier U-Bahn-Linien gibt, von wo aus man mit dem Fahrrad in zehn Minuten in der Innenstadt ist; man könnte aber auch laufen. 40 % des Baubudgets - 40 %! - stecken in der Tiefgarage, die im Übrigen, wenn man montagvormittags oder mittwochnachmittags reinschaut, weitestgehend leer steht. Die Belegung ist bei etwa einem Viertel. Daneben befindet sich zudem eine Tiefgarage, die die Meravis gebaut hat. Auch die Meravis kommt aus dem eher gemeinwohlorientierten Handeln. Auch diese Tiefgarage stand zu dem Zeitpunkt, als wir dieses Bauvorhaben realisiert haben, weitestgehend leer. Das heißt, wir verbrauchen Ressourcen, weil unsere Gesetzgebung so ist, wie sie ist, schaffen es aber nicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wenn die Spitzenverbände also darauf abstellen, den Kommunen entgehen an der Stelle Einnahmen, muss man sagen: Die Ausgaben, die wir im geförderten Wohnbau haben und die stetig steigen, sind deutlich höher zu werten. In der Region Hannover und auch auf der Landesebene gibt es nun den Vorstoß, dass die Regelsätze, ab denen ein Haushalt bezuschusst werden kann, steigen. Wenn dieser Vorstoß umgesetzt wird, werden es in der Region Hannover 50 % der Haushalte sein. Das hat nicht zuletzt damit zu tun, dass wir so teuer bauen, dass sich die Haushalte das Wohnen im Grunde genommen nicht mehr leisten können - und zwar nicht nur die einkommensschwachen, sondern auch die in der Mitte dieser Gesellschaft.

Insofern bitten wir Sie: Folgen Sie dem Entwurf! Unterstützen Sie den Vorstoß aus dem Ministerium! Er wurde zusammen mit uns Planenden und Praktikern erstellt. Er wird im Übrigen von einigen Städten unterstützt, wie wir aus der Zusammenarbeit wissen, die diesen substanziellen Wandel möchten.

Bevor ich an meine Kollegin abgebe, möchte ich kurz auf die Ausweitung der Regelung in § 85 a auf Sonderbauten und andere Gebäudearten eingehen, wie wir in der schriftlichen Stellungnahme ausgeführt haben. An der Stelle folgen wir dem Vorschlag der Architektenkammer Niedersachsen, die relativ dezidiert ausgearbeitet hat, welche Gebäudearten unter die Regelung fallen sollten.

Aus der Sicht von uns Planenden und von Kommunen, mit denen wir im Austausch stehen, bitten wir dringlich darum, dass die Wahlmöglichkeit belassen wird. Wir haben in unserer Stellungnahme einen eher platten Vergleich zum Autoverkehr herangezogen. Es ist tatsächlich so: Wenn die Regeln für einen nur gelten, wenn ein Polizist neben einem sitzt, stimmt doch etwas mit der Rechtsauffassung nicht! Aus unserer Sicht muss ein Einvernehmen dazu herrschen, dass die angestrebten Erleichterungen sinnhaft und gut sind und gemeinschaftlich getragen werden müssen. Es kann doch nicht sein, dass jemand betrunken Auto oder bei Rot über die Ampel fahren „darf“, wenn kein Polizist daneben sitzt, und die Regeln nur gelten, wenn ein Polizist daneben sitzt! - So ist es auch im Bauordnungsrecht. Im Übrigen betrachten wir die Bauverwaltungen als Partner. Wir stehen in einer guten Zusammenarbeit. Das zeigen auch diese Initiative und die gute Zusammenarbeit in der Entwurfsphase. Wir standen dazu bereits seit 2020 in einem intensiven Austausch insbesondere mit der Landeshauptstadt Hannover. Der gemeinsame Wille ist vorhanden. Die Notwendigkeit für Änderungen wird gesehen.

Insofern bitten wir Sie dringend, dass Sie diese Art von Kopplung nicht zum Tragen kommen lassen. Bei etwa 10 % der Bauvorhaben wird es notwendig sein, gemeinsam mit den kommunalen Bauverwaltungen zu überlegen, wie ein Problem gelöst werden kann. Im Moment ist es so: Wenn eine Bauverwaltung einen Missetand erkennt, kann sie letztendlich unsere Mitteilungs- und Verfahrensunterlagen in die Schublade legen, diese schließen und dann den juristischen Weg einschlagen. Der damit unter Umständen verursachte Schaden ist deutlich größer, als wenn auf dem Verfahrensweg - wie es heute schon Praxis ist - - -

(Das Mikrofon fällt aus)

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Das kam nicht von mir, aber es würde passen; denn Ihnen stehen noch zehn Minuten zur Verfügung inklusive Redezeit für Fragen.

Frau **Ruf**: Dann gebe ich jetzt an meine Kollegin ab.

Frau **Sabljo**: Ich beeile mich. - Ich möchte zu einigen Punkten ergänzen, die wir ausdrücklich unterstützten. Wir würden uns freuen, wenn sie in die Endfassung eingehen würden.

Grenzabstände: Niedersachsen ist das letzte Bundesland, das die Verringerung der Grenzabstände noch nicht eingeführt hat. Wir meinen, das wäre gerade auch im städtischen Kontext sehr angemessen, um Wohnraum durch Weiterentwicklung, Nachverdichtung und Ausnutzung von Lücken zu schaffen, wo es möglich ist.

Rettungswege: Darauf sind auch einige Vorredner eingegangen; wir möchten das unterstreichen. Die Erhöhung des Grenzwerts von 10 auf 30 Personen begrüßen wir; denn auch in der Hinsicht hinkt Niedersachsen der Musterbauordnung und auch den anderen Bundesländern hinterher. Dasselbe gilt für die Regelung zum zweiten Rettungsweg.

Wir schlagen vor, an dieser Stelle einen kleinen Punkt zu ergänzen: Bei vielen Wohnformen dienen sogenannte Laubengänge der Erschließung. Gemäß der Musterbauordnung dürfen die Umwehungen - sprich: Geländer - offen sein, was ein viel freundlicheres Bild abgibt und die Laubengänge auch nicht so zugig erscheinen lässt. Das würde dem negativen Bild, das sie oftmals haben, entgegenwirken. Bis jetzt müssen die Umwehungen der Laubengänge in Niedersachsen aber geschlossen sein.

Grundsätzlich möchte ich anmerken: Wenn es eine Regelung in der Musterbauordnung gibt, sollte die niedersächsische Regelung nicht strenger als jene sein, auch nicht strenger als die in den anderen Bundesländern. Ebenso würde ich einen Blick auf unsere europäischen Nachbarn richten. Vor diesem Hintergrund sollten einige niedersächsische Standards hinterfragt werden.

Zur Wahlmöglichkeit, auch das wurde heute schon mehrfach genannt: Es sollte auch für genehmigungsfreie Baumaßnahmen die Wahlmöglichkeit des Verfahrens geben. Das ist gerade für komplexe Vorhaben interessant, wo wir Planende die Kommunen und Bauverwaltungen als Partner sehen.

Bei der Genehmigungsfiktion sehen wir das genauso; auch das wurde schon mehrfach angesprochen. Manchmal ist man mit der Frist konfrontiert, innerhalb von drei Wochen dieses oder jenes nachzureichen. Manchmal rechnet man mit diesem Punkt nicht und muss seine Fachplaner im Projekt hinzuziehen. Aber manchmal ist dieser Zeitraum unpassend, zum Beispiel, weil der Bearbeiter gerade im Urlaub ist oder in einem anderen Projekt gebunden ist. Bei derartigen Dingen sollte man im Austausch bleiben können und nicht so förmlich sein.

Frau Dr. Schmitt war heute Morgen schon auf die Gebäudeklasse E eingegangen. Diese Regelungen unterstützen wir ausdrücklich. Was die Abweichungen von technischen Baubestimmungen - dieses Thema ist auf der Bundesebene angesiedelt - angeht, sind noch viele juristische Schritte zu gehen. Aber wir finden es gut, dass dieser Aspekt bereits jetzt in die NBauO aufgenommen wird. Damit wird ein Signal gesetzt, dass wir unsere Standards überdenken möchten und gemeinsam innovative Wege suchen - sowohl die Handwerkerschaft als auch wir praktizierende Architektinnen und Architekten und die dabei unterstützenden Ingenieurinnen und Ingenieure. Es geht auch darum, zu sehen: Was haben wir in den letzten Jahren quasi übertrieben? Wie finden wir gute neue Wohnmöglichkeiten? - Dass der Weg für diese Überlegungen geöffnet wird, ist gut. Das zeigen uns auch die anderen Bundesländer, die das Thema mutig angehen.

Es gibt einen Punkt, den wir nicht begrüßen: die Typengenehmigung. Wir sehen an der Stelle eine Ungleichbehandlung. Man kann ein Gebäude in einem anderen Bundesland genehmigen lassen, und es ist dann in Niedersachsen per se genehmigt. Dazu sollten wir noch einmal in einen Austausch treten.

Zu guter Letzt möchte ich die Diskussion zu städtebaulichen Verträgen aufgreifen. Es kam der Vorschlag, entsprechende Festlegungen in die Bebauungspläne zu übernehmen, wie auch zu Stellplätzen. Dazu verweisen wir auf unsere Erfahrungen und unseren Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen, die an städtebaulichen Verträgen bzw. Bebauungsplänen arbeiten. Darin werden die Standards aus der NBauO zum Teil in hohem Maße überschritten. Dort wird ein Niveau gefordert, das weit über das GEG, weit über die Stellplatzsatzung und weit über andere Punkte hinausgeht. Man muss dazusagen: Da sitzen Personen im Rat, die manchmal wohl auch

persönliche Interessen verfolgen oder vielleicht nicht wissen, welche Auswirkungen das auf den Bau hat. Es wäre wichtig, dass wir im Zuge des weiteren Austauschs darüber nachdenken.

Die Standards abzusenken, wäre wichtig, auch in Bezug auf die Haustechnik usw. Vielleicht müssen wir das im nächsten Schritt aufnehmen.

Abg. **Christoph Bratmann** (SPD): Frau Ruf, Sie sind umfassend auf die Stellplatzpflicht eingegangen. Es ist deutlich geworden, dass das heute der Hauptkonflikt zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und den meisten anderen Anzuhörenden ist. Nun ist der BDA - der Name sagt es - bundesweit aktiv. Die Kommunen haben ein Argument vorgetragen, das man wohl nicht so ganz von der Hand weisen kann: Alle reden von der Verkehrswende, aber die Zahl der Pkw in Niedersachsen sinkt nicht, sondern steigt weiter. Deshalb wird ein weiter zunehmender Parkdruck im öffentlichen Raum befürchtet.

Mich interessiert der Vergleich zu anderen Bundesländern oder Nachbarstaaten: Wie wird dort mit diesem Problem der Stellplatzpflicht umgegangen? Welche Lösungen gibt es dort? Was ist möglicherweise zukunftsweisend?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Zur Stellplatzpflicht haben Sie, Frau Ruf, ein Projekt in Hannover angeführt. Ich bin Kommunalpolitiker aus dem Speckgürtel von Göttingen. Dort haben wir eine ganz andere Situation. Dort besteht durch Nachverdichtungen im Ortskern starker Parkdruck im öffentlichen Raum, sodass wir dazu aus meiner Sicht auf jeden Fall eine Lösung finden müssen, damit sich die betroffenen Kommunen eigene Regelungen geben können.

Frau **Ruf**: In Bezug auf die Stellplatzpflicht gibt es keine Harmonisierung auf der Bundesebene. Berlin und Hamburg haben schon längst erkannt, dass es im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum - auch durch Nutzungsänderungen - zielführend ist, die Stellplatzpflicht aufzuheben. Und erfahrungsgemäß kann man sagen, dass Dinge, die in Berlin passieren, zehn Jahre später hier ankommen.

Das Thema ist im europäischen Ausland sehr, sehr unterschiedlich geregelt - die einen regeln es so, die anderen eben anders.

Die Landeshauptstadt Hannover hat nach meiner Erinnerung vor mittlerweile rund zwei Jahren eine Stellplatzsatzung beschlossen - das ist ein richtiger und guter Schritt -, weil sie erkannt hatte, dass die Praxis extrem schädlich ist, gerade auch mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum. Auch Göttingen kann ich an der Stelle hervorheben: Noch vor Hannover war man dort an dem Punkt, mit einem Mobilitätskonzept Lösungen zu finden, die verträglich sind; hierzu könnte ich auch auf der Grundlage von Erfahrungen mit einem eigenen Projekt berichten.

Leider findet man dieses Augenmaß, diese Vernunft nicht in der Fläche wieder. Es gibt durchaus größere Städte, die in einer Innenstadtlage für ein Mikroapartment mit 35 oder 40 m² Wohnfläche eineinhalb Stellplätze fordern. Es hängt also nicht nur vom Willen der Verwaltung, sondern auch vom Willen der Politik vor Ort ab, was dort geschieht. Aber Sie als Landtagsabgeordnete werden die Leitplanken setzen, innerhalb derer wir arbeiten. Und wir sehen, dass sich dort in den letzten 10 oder 20 Jahren eine deutliche Verschlechterung der Situation ergeben hat.

Herr Frölich berichtete von einer anderen Situation. Unbestritten ist, dass der Pkw-Verkehr zunimmt. Mittlerweile gibt es zum Beispiel allein in Baden-Württemberg so viele Pkw wie in den

1960er-Jahren bundesweit. Das verdeutlicht die Dimension. Das ist aber kein Weg, der problemlos unendlich weiterbeschritten werden kann. Sicherlich kann man auf diesem Weg immer weiter gehen, aber dann muss man aufhören, darüber zu reden, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Das ist der gesellschaftliche, ökonomische und politische Rückschluss daraus.

Wenn wir nicht zu Kompromissen in der Lage sind, befürchte ich, dass wir substantielle gesellschaftliche Probleme nicht beheben können. Wenn wir insofern feststellen, dass eine Regelung wirklichen Schaden anrichtet und die neuen Regelungen, die im Guten geschaffen worden sind, von Investoren missbraucht werden, dann muss man nachsteuern. Aber man muss nicht diese Verschärfungen - darum handelt es sich im Grunde genommen - vorsehend beibehalten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich habe einen Hinweis zu § 5 Abs. 4: Es wird angeregt, mit der Außenwandbekleidung 25 cm weit in den einzuhaltenden Grenzabstand hineingehen zu können. Ich habe kürzlich an einer Tagung über serielles Sanieren teilgenommen. Vorhin ist es schon einmal angeklungen. An der Stelle wird eigentlich ein größeres Maß benötigt. Bei seriellem Sanieren sprechen wir von Außenwandbekleidungen mit einer Mächtigkeit von 30 oder 35 cm.

Sie haben Bedenken zu Typengenehmigungen geäußert. Als eher kleiner Bauunternehmer habe ich da sicherlich gewisse Bedenken, glaube aber nicht, dass die Zahl der auf diese Weise umgesetzten Projekte eine ernstzunehmende Größe annehmen wird. Aber es ist eine Möglichkeit, Kosten zu sparen. Insofern kann ich mir in der Abwägung doch vorstellen, Typengenehmigungen zuzulassen.

Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): Ich möchte die Genehmigungsfiktion noch einmal ansprechen. An der Stelle wünschen Sie sich etwas mehr Flexibilität, dass man am Ende noch miteinander reden kann. Bitte konkretisieren Sie, wie so etwas aussehen könnte.

Die kommunalen Spitzenverbände haben ja gefordert, dass die Planer die Verantwortung übernehmen, wenn es eine Genehmigungsfiktion gibt. Wie stehen Sie mit Ihrem Verband dazu?

Frau **Ruf**: Was die Typengenehmigungen angeht - auch uns als BDA gefällt nicht alles an diesem Entwurf. Trotzdem werden wir darum kein Aufheben machen, weil wir diesen Entwurf insgesamt umgesetzt sehen möchten. Natürlich würden wir manche Details gerne anders geregelt sehen.

Insofern wäre eine andere Regelung hierzu schöner, aber das tragen wir mit. Wir werden sehen, ob sie Wildwuchs und Schaden verursacht - auch für unsere mittelständischen Unternehmen in Niedersachsen -, aber ob man das als Gesellschaft und Berufsstand vertragen und ertragen kann. Insofern sind wir guter Dinge.

Es ist jeder gefordert: Unsere Kommunen sind gefordert, wir Planer sind gefordert, auch hinsichtlich der Genehmigungsfiktion. Wir halten es für falsch, zu sagen: Naja, da sollen doch die Architekten die Verantwortung übernehmen, wenn sie den Mist haben wollen. - Das ist einfach falsch! An der Stelle tragen wir eine gemeinsame Verantwortung. Es kann nicht sein, dass sich eine Seite nach dem Motto „Dann ohne uns!“ zurückzieht. Die Kommunen stehen in der Pflicht. Die Kommunen haben auch die Verantwortung, diese Genehmigungsprozesse mitzutragen. Insofern halten wir nichts davon, diesen Austausch und auch die gemeinsame Verantwortung abzubrechen. Ich glaube, wir alle sind gefordert. Zum Beispiel sitzt dort drüben auch ein Vertreter

der Feuerwehr. Natürlich arbeiten wir eng mit der Feuerwehr zusammen, und das werden wir auch weiterhin machen - und das wollen wir auch. Insofern glauben wir, dass es gut und wichtig ist, dass wir diesen Austausch weiterhin pflegen, aber mit Augenmaß sehen, wo es wirklich Gefahren gibt und wann der Zeitpunkt erreicht ist, dass wir immer mehr und mehr und zu viel von den Gebäuden gewährleistet sehen wollen - in Neubau und Bestand, wohlgermerkt!

Frau **Sabljo**: Herr Hilbers, sie fragten zur Genehmigungsfiktion: Wenn wir in der Zusammenarbeit für diese Novelle eines gelernt haben, dann das: Man kann ein und denselben Satz eines Gesetzesentwurfs so verstehen, und wenn man ihn anders betont, bedeutet der Text etwas anderes. Selbst in unserer Gruppe von rund 20 Personen hörten wir vonseiten des Ministeriums: Von uns war es so gedacht. - Und dann lesen wir dasselbe vor und erläutern, wie wir es bisher - anders - verstanden haben und wie es wohl auch in den Kommunen viele auf der Sachbearbeiter-ebene verstehen werden.

Damit sind wir bei der Frage dessen, was eventuell nachgereicht werden muss. Wir geben nach bestem Wissen und Gewissen einen - an die NBauO angepassten - Bauantrag in der Form ab, dass wir meinen, dass er zu lesen, zu verstehen und von daher auch zu genehmigen ist. Aber trotzdem gibt es dann die eine Sachbearbeiterin oder den anderen Sachbearbeiter, die diese Betonung anders verstehen und Forderungen erheben: Es müssen eineinhalb Stellplätze je Mikroapartment von 35 oder 40 m² in Sichtweite eines Hauptbahnhofes in einer größeren Stadt in Niedersachsen errichtet werden. - Die Begründung ist: Wenn ich Ihnen eine Abweichung genehmige, dann müsste ich doch allen eine Abweichung genehmigen; denn im Gesetz ist von ein bis zwei Stellplätzen die Rede - also bemessen wir eineinhalb Stellplätze. - Egal, wie groß die Wohnung ist!

Lassen Sie mich kurz ein Beispiel zu Standards benennen, durch das deutlich wird, dass da das Maß verloren gegangen ist. Als ich anfang, als Architektin zu arbeiten, war es Standard, 18 cm dicke Betondecken zu bauen. Das reichte damals für Statik und Schallschutz. Heute sind wir, wie Frau Dr. Schmitt berichtete, bei 26 cm angelangt. Und es ist nicht nur der Brandschutz, es ist auch der Schallschutz. Ein Kollege, mit dem wir sehr viel zusammenarbeiten, berichtete einmal von einer Einladung der Richter am Oberlandesgericht Lüneburg, um zu verdeutlichen, wie sich die Rechtsprechung auf das Bauen auswirkt. Nur 1 dB klingt nach so wenig, aber das bedingt mehrere Zentimeter Beton. Das heißt, die Lasten sind schwerer, die Decken und Wände werden dicker, ebenso die Fundamente. Und wenn man das alles zusammenrechnet, erkennt man mehr Material, mehr CO₂-Emissionen und höhere Kosten. Das ist völlig unökonomisch! Aber ist es so falsch, zu hören, dass es in einem Haus noch sonst jemanden gibt? - Das zieht sich so weiter.

Wir wissen immer nicht, welche Anforderung vielleicht später noch kommt. Das verlängert die Arbeit an einem Bauantrag. Ein offener Austausch - und wenn die Mitarbeiter genügend Zeit haben, in diesen Austausch zu gehen - ermöglicht, viel vorher zu regeln. Dann kommt man auch schnell zu einer Genehmigung.

Abg. **Omid Najafi** (AfD): Sie haben, was den Entfall der Stellplatzpflicht angeht, die Bundesländer Berlin und Hamburg mit Niedersachsen verglichen. Das bereitet mir doch Bauchschmerzen, weil es da ein paar wesentliche Unterschiede gibt: Niedersachsen ist im Gegensatz zu den beiden anderen Bundesländern ein Flächenland. - Kann das wirklich so von Berlin und Hamburg auf Niedersachsen übertragen werden?

Frau **Ruf**: Ich gehöre auch dem BDA-Bundesvorstand an, wo wir uns natürlich auch austauschen. Auch andere Bundesländer haben sich auf den Weg gemacht, diese Leitplanken für das Bauen deutlich zu reformieren. Wir in Niedersachsen sind da einen Schritt voraus. Ich hoffe, dass das so bleiben wird. Es gibt keinen Dissens, dass das, was momentan Grundlage des Bauens ist, auch mit Blick auf die Stellplätze nicht richtig ist bzw. zu Ergebnissen führt, die uns ökonomisch, ökologisch und sozial in Sackgassen führen. Insofern wird es auch in den anderen Bundesländern Bewegung geben.

Kann man Stadtstaaten mit einem Flächenland wie Niedersachsen vergleichen? Man kann sicherlich schon Hannover nicht mit Garbsen vergleichen, weil die Anbindung eine andere ist, weil die Pendlerströme unterschiedlich sind usw. Allerdings kann man niedersachsenweit feststellen, dass die Forderungen an Projekte massiv von Grundlagen abhängen, die teilweise nicht einleuchten. Ein Beispiel: In einer Kommune der Region Hannover sollen Seniorenwohnungen - betreutes Wohnen - entstehen. Eigentlich ist das eine gute Sache. Wir wollen Generationsförderung und dass die Menschen altersgerecht wohnen können, dass sie aus ihren großen Häusern ausziehen können, um sie dann vielleicht Familien zu überlassen usw. Aber es wird gefordert, pro Apartment im betreuten Wohnen eineinhalb Stellplätze zu errichten.

Die Bauträger und Investoren werden sicherlich nicht aufhören, Stellplätze zu bauen. Das ist auch richtig so! Es gibt Situationen, Nutzungen und Lagen, wo diese Stellplätze benötigt werden. Aus den Niederlanden habe ich gehört: Dort wird gebaut, was nicht verboten ist. - In Deutschland oder Niedersachsen dagegen werden oftmals schon eineinhalb Stellplätze pro Mikroapartment als guter Kompromiss angesehen. Das ist aber nicht der Fall.

Frau **Sabljo**: Eine Stiftung hat in einer Studie verschiedene Städte verglichen und untersucht, wie viele Autos auf einen Haushalt entfallen. Dort, wo Grundstücke durch den Nahverkehr gut erschlossen sind, ist die Anzahl der Autos pro Haushalt sehr gering. Aus unserer Erfahrung können wir berichten: Wer ein Einfamilienhaus baut, sorgt auch dafür, dass die zwei oder drei Autos des Haushalts auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Dort lassen die Eigentümer das Auto nicht auf der Straße, ungeschützt vor Witterung, stehen.

Abg. **Frank Henning** (SPD): Auch mich treibt die Frage der Stellplatzpflicht noch um, da sich heute in dieser Hinsicht die Frontstellung „kommunale Spitzenverbände gegen den Rest der Welt“ ergibt; denn alle anderen Anzuhörenden waren ziemlich entspannt, was die Stellplatzfrage angeht.

Ich habe versucht, das für mich auszuwerten - vielleicht kommen Sie zu einem ähnlichen Ergebnis. Wenn ich die Sachlage richtig erfasst habe, dann ist der Entfall der Stellplatzpflicht eher ein Problem für die Ballungszentren wie in Hannover. Dort scheitern zum Beispiel Dachgeschossausbauten häufiger daran, dass in der eng bebauten Umgebung keine zusätzlichen Stellplätze mehr errichtet werden können - wenn nicht der Ablösebetrag gezahlt wird. Von daher werden in den Ballungszentren Ablösebeträge fällig, weil dort gar kein Platz ist, um Parkplätze zu bauen. Es ist also ein Trugschluss, wenn Herr Meyer vorträgt, dann würden weniger Parkplätze gebaut, sondern es geht um die Ablösebeträge.

Umgekehrt müsste es doch im ländlichen Raum ziemlich entspannt sein. Herr Meyer hat vorhin vorgetragen, dass dort der Bau von Einfamilienhäusern die vordringlichen Vorhaben sind. Dabei errichten auch nach meiner Erfahrung die Grundstückseigentümer die Einstellplätze auf ihren

Grundstücken. Und für die eher seltenen Zehnfamilienhäuser im ländlichen Raum wird man doch in der Regel Platz für Einstellplätze oder einen „Laternenparkplatz“ im öffentlichen Raum finden. Da ist es doch dann auch nicht so schlimm, wenn mal in einer Nebenstraße geparkt werden muss. Verstehe ich den ganzen Streit vor diesem Hintergrund so, dass der Entfall der Stellplatzpflicht ein Problem insbesondere für die Ballungszentren darstellt, wo mit der Sache nach meinem Eindruck entspannter umgegangen wird als im ländlichen Raum? Eigentlich könnte der ländliche Raum viel entspannter sein.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Wie schätzen Sie es ein, wenn sich Investoren im Geschosswohnungsbau engagieren, wo die Stellplätze einen größeren Kostenfaktor darstellen? Dort werden sie dann doch logischerweise weniger Parkplätze schaffen, um die Kosten zu vermindern. Wie werden diese Parkplätze, die dann ja wohl nicht für alle Anwohner ausreichen werden, vergeben? Werden die Parkplätze dann gegen einen Mietaufschlag mitvermietet? Oder müssen diejenigen, die das nicht zahlen können, an der Straße parken? Wie wird das im Geschosswohnungsbau, auch im ländlichen Raum, aussehen?

Frau **Ruf**: Selbstverständlich werden die Ballungsräume in dieser Frage deutlich anders unter Druck gesetzt als der ländliche Raum. Lassen Sie mich zwei Zahlen einführen:

In Uetze in der Region Hannover leben 145 Menschen/km². Der Anteil an Einfamilienhäusern ist dort überproportional hoch. Als Nächstes kommen die Zweifamilienhäuser. Außerdem gibt es in der Gemeinde rund 400 Einheiten, die drei und mehr Haushalte beherbergen. In der Landeshauptstadt liegt die Bevölkerungsdichte hingegen bei fast 2 700 Personen/km².

Das zeigt die Dimensionen und die Potenziale zum Beispiel durch einen Dachgeschossausbau oder auch durch eine Nutzungsänderung. Aus unserer Sicht ist es nicht richtig, das nur auf den Wohnungsbau zu beziehen. Grundsätzlich müssen wir uns die Frage stellen, was eigentlich mit all den leerstehenden Kaufhäusern und anderen Bürogebäuden, die ihre Nutzung verloren haben, passieren soll. Hiervon sind insbesondere die Ballungszentren betroffen.

Dort wird das Bauen teurer, auch über die zu zahlende Ablöse, sodass in der Konsequenz Bauvorhaben schlicht nicht umgesetzt werden - und wenn sie umgesetzt werden, dann zu Kosten, die eine bezahlbare Miete in weite Ferne rücken lassen. Mittlerweile liegen die Mieten in der Landeshauptstadt im Neubau bei 15 bis 18 Euro/m². Das muss man sich mal vor Augen halten!

Im ländlichen Raum wird das Problem kaum in der Art aufkommen; denn jemand, der sich ein Einfamilienhaus baut, wird sich so viele Stellplätze wie nötig - zwei, drei, fünf, sieben; was immer die Bauleitplanung und die GRZ zulässt - bauen. Der Bau von Stellplätzen soll ja nicht unterbunden werden, sondern wir möchten ermöglichen, dass bedarfsgerecht gebaut wird.

Ich hatte vorhin von dem Projekt für Hanova berichtet. Es ist ja egal, ob das kommunale Tochterunternehmen einen Ablösebetrag zahlen muss oder eine teure Tiefgarage bauen muss: Im Ergebnis wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Wir hätten dort bezahlbaren Wohnraum schaffen können, hätten wir nicht 40 % der Baukosten in der Erde verbuddelt.

Herr Klein, ich wohne in der Südstadt in Hannover, wo es im Prinzip eine ähnliche Situation gibt. Dort gibt es Stadtteilgaragen, wo man sich einen Stellplatz mieten kann, die aber oft nicht beansprucht werden, weil man lieber günstiger im öffentlichen Straßenraum parkt. Aber die Kommunen sind ja auch bestrebt, die Städte weiterzuentwickeln, was man auch an der Diskussion hier

in Hannover sieht. Wozu führt das? - Auch in Zukunft wird sicherlich im öffentlichen Straßenraum geparkt; das wird man ja nicht unterbinden. Und wenn Sie sich fragen, ob der Dachgeschossausbau zustande kommt, wäre zu fragen, ob in jede Wohnung jemand mit Auto einzieht. Das geschieht in den zentralen Lagen wahrscheinlich eher nicht. Aber diese Potenziale bestehen vor allem in den Innenstädten, aber seltener im ländlichen Raum.

Wenn eine Familie, nachdem die Kinder ausgezogen sind, ein großes Einfamilienhaus so umbaut, dass darin dann zwei oder drei Wohneinheiten sind, ohne dass das Grundstück so groß ist, dass man auf ihm noch einen Stellplatz schaffen könnte - warum sollte man das nicht trotzdem befördern? Dann würde ein weiteres Auto auf der Straße stehen, wo ohnehin schon Autos stehen. Aber das richtet keinen effektiven Schaden an. Aber es richtet einen Schaden an, wenn diese Tür zur Schaffung von Wohnraum nicht geöffnet würde.

Frau **Sabljo**: Erstens. Ich möchte einen Punkt ergänzen, der vielen nicht bewusst ist: Es gibt viele Wohngebäude in der Innenstadt und den eher innenstadtnahen Bereichen, die auf kleinen Grundstücken stehen, die fast keine freien Flächen aufweisen. Denken Sie zum Beispiel an die gründerzeitlichen Gebäude. Wenn ein solches Gebäude aufgestockt, umgebaut oder dort der Dachraum ausgebaut wird, kommt die besondere Regelung zum Tragen, dass jede achte Wohnung barrierefrei gestaltet werden muss. Alle Stellplätze können abgelöst werden, nur die Stellplätze für die barrierefreie Wohnung nicht. Und wenn man die nicht ablösen kann, scheitert das Projekt. Dieses Problem haben einige Wohnungsgesellschaften in Hannover. Sie würden diese Gebäude weiter ausbauen oder aufstocken, was aber dazu führt, dass eine gewisse Anzahl von Wohnungen barrierefrei sein muss; und das funktioniert nicht.

Zweitens. Es wird oft über tote Innenstädte und Leerstand geklagt. Wenn eine Einzelhandelsladenfläche frei wird, der vorher gedanklich ein Stellplatz zugeordnet war, und diese dann gastronomisch genutzt werden soll, dann ist ein anderer Stellplatzschlüssel anzuwenden. Aber wo soll man diesen Stellplatz denn unterbringen? Denken Sie bitte zum Beispiel an die Altstadt in Hannover. Diese Läden stehen wegen solcher banalen Sachen leer! Sie stehen leer, weil das Bau-recht Regelungen mit Anforderungen enthält, die nicht erfüllt werden können. Davon sind oft Start-ups betroffen. Ein neu gegründetes Unternehmen hat nicht das Kapital, um die Ablöse für zum Beispiel zehn Stellplätze zu zahlen, was dann in der Gastronomie oder in anderen Segmen-ten notwendig wäre.

Hinzu kommen neue Nutzungen, die gar nicht zu kategorisieren sind. Dann müssen wir lange mit den Behörden diskutieren, ob ein Mikrosportstudio als Sportstudio - mit eher vielen Stellplätzen - oder als Physiotherapiepraxis - mit geringeren Anforderungen - anzusehen ist. Immer wie-der gibt es also Nutzungen, die nicht zuzuordnen sind, was es auch schwierig macht.

Abg. **Stefan Klein** (SPD): Ich fürchte, meine Frage ist nicht richtig angekommen. Zumindest in meinem Wahlkreis entstehen in Neubaugebieten nicht nur Eigenheime, sondern auch Geschoss-wohnungen. Nach dem NBank-Wohnungsmarktbericht besteht dort wohl auch der größte Be-darf. Wenn ein Investor dort ein Gebäude mit Wohnungen hinstellt, dann wird er auf der Grund-lage der neuen Regelung weniger Parkplätze schaffen, um die Kosten zu reduzieren, als er es nach der jetzt geltenden Regelung tun müsste. Wird der Investor die Parkplätze dann auf der Fläche, die dem Gebäude zugeordnet ist, vermieten?

Frau **Sabljo**: Schon heute ist es die gängige Praxis, dass Stellplätze, die zusammen mit einem Wohngebäude errichtet werden, verkauft oder vermietet werden; sie werden nicht einfach zur Verfügung gestellt. Der Investor wird überlegen, welche Art von Wohnungen gebaut werden sollen: Apartments für Studierende? Mikrowohnungen für Senioren oder anderes? Auf dieser Grundlage wird er bewerten, ob Stellplätze für die Verkaufbarkeit bzw. Vermietbarkeit hergestellt werden müssen - die würden dann verkauft oder vermietet werden - oder ob er es unterlässt, weil sich das Projekt an eine andere Zielgruppe richtet. In diesem Fall würden nach der heutigen Regelung Stellplätze gebaut, aber nicht genutzt. Genau das ist es, was uns in der Südstadt in Hannover passiert ist: Die Stellplätze wurden errichtet, aber sie werden weder vermietet noch verkauft.

Ich gehe nicht davon aus, dass plötzlich keine Stellplätze mehr gebaut werden, weil es auch in Zukunft Wohnungstypologien geben wird, für die Stellplätze benötigt werden wird.

Bund Deutscher Baumeister - Landesverband Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 7

Frau **von Heeren**: Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) vertritt bundesweit gut 9 000 Planer*innen der gesammelten Fachrichtungen des Bauwesens: Architekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen, Innenarchitekt*innen, Stadtplaner*innen, Tragwerksplaner*innen und Bauingenieur*innen sowie Gebäudetechniker*innen. In dieser Konstellation sind Mitglieder des BDB im Gegensatz zu anderen Berufsverbänden interdisziplinär und auf allen Ebenen der Bautätigkeit - als Büroinhaber, als Freiberufler, als baugewerbliche Unternehmer, als Angestellte, als Verbeamtete zum Beispiel auch in den Bauaufsichtsbehörden, in Forschung und Lehre und als Studierende - mit den Themen des Bauens beschäftigt. Der BDB ist damit der größte Zusammenschluss dieser Berufsgruppen in Deutschland.

Der BDB war an den Abstimmungsprozessen zwischen der Architektenkammer und den Berufsverbänden im Rahmen der Stellungnahmen und an der vom Wirtschaftsministerium initiierten Workshopreihe „Fallbeispiele“ zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) personell intensiv beteiligt. In der Workshopreihe „Fallbeispiele“ haben sich Vertreter*innen der Abteilung „Städtebau und Wohnen“ des Wirtschaftsministeriums, der Architektenkammer und der Bauaufsicht der Landeshauptstadt sowie Vertreter*innen aus der Praxis - Architekt*innen, Projektentwickler*innen, Bauherr*innen, Fachplaner*innen Bauphysik und Brandschutz - in vier großen Workshops, mehreren kleineren Arbeitsrunden und einer Besichtigung in Wolfsburg intensiv mit der NBauO auseinandergesetzt.

Anhand ausgewählter Bestandsprojekte haben wir die Problempunkte der aktuellen NBauO diskutiert; Frau Sabljo hat es angesprochen. Wir haben insbesondere die Thematik besprochen, was wir uns von der Gesetzgebung wünschen und was am Ende dabei herauskommt. Wir haben also die Intention der Gesetzgebung den Problemen und Hindernissen für die Baugenehmigung und die Umsetzung in der Praxis gegenübergestellt und bewertet. Dieser Prozess war für alle Beteiligten intensiv, aber auch sehr lehrreich. Wir hoffen, dass die Umsetzung der vorgelegten

Novelle der NBauO erfolgreich sein wird. Wir danken dem Ministerium und seiner Abteilungsleiterin, Frau Nöthel, für die Initiative und dafür, dass wir Praktiker*innen unsere Erfahrungen und unsere Expertise in die Vorarbeiten zum Gesetzgebungsverfahren einbringen durften.

Ich beispielsweise bin als Architektin mit den Schwerpunkten Energieberatung, Bauphysik und Nachhaltigkeit sowie als Bauherrin des „Fallbeispiel“-Projektes in der Mittelstraße gehört worden. Ich lade Sie alle ein: Gehen Sie in der Mittagspause mal in die Mittelstraße - das ist fußläufig gut zu erreichen - und gucken Sie sich das Gebäude an, das wir unseren Diskussionen zugrunde gelegt haben! Das ist momentan eine sehr spannende Baustelle gegenüber einem Kindergarten, nicht zu verfehlen. Wir haben uns intensiv und weiterführend darüber ausgetauscht.

Wichtig war, dass wir uns im Rahmen der Workshops auf einen Leitgedanken einigen konnten, der Motivation für die Überarbeitung des Gesetzes werden sollte: Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO₂-Einsparung.

Wir finden viele, wenn auch nicht alle der von uns erarbeiteten Punkte in der vorliegenden Novelle wieder. Insgesamt unterstützt der BDB daher den Gesetzentwurf und insbesondere die Stellungnahme der Architektenkammer Niedersachsen, die auf die einzelnen Themen detailliert eingegangen ist. Es wird ausdrücklich begrüßt, mit den von der Landesregierung vorgeschlagenen Änderungen das Bauen im Bestand zu erleichtern und eine weitreichende Unterstützung bei der Erhaltung des Gebäudebestandes zu ermöglichen. Es geht uns um die Fokussierung des Bausektors auf Klimaschutz und Biodiversität und damit um den Erhalt der Gebäudesubstanz. Zugleich gilt es, mit den vorgeschlagenen Maßnahmen den von der Gesellschaft dringend benötigten kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Wir bewerten den Klimaschutz als oberstes Schutzziel und sehen es als dringend erforderlich an, dieses Schutzziel den anderen Schutzzielen voranzustellen und überzuordnen. Das heißt, dass andere Schutzziele gegenüber dem Klimaschutz abzuwägen und unterzuordnen sind, wenn Zielkonflikte herrschen.

Der Gebäudesektor verantwortet ca. 40 % der Treibhausgasemissionen, er verbraucht 90 % der mineralischen Rohstoffe und erzeugt ca. 55 % des Abfallaufkommens. Täglich werden 52 ha versiegelt. Die Bedeutung des Gebäudesektors für die Umweltbelastung ist wesentlich. Er stellt daher einen großen Einflussbereich dar. Die Gesetzgebung sollte in allen Belangen dieser besonderen Verantwortung Rechnung tragen. Die Dringlichkeit des Handelns ergibt sich aus dem 1,5-Grad-Ziel der Pariser Klimakonferenz, die auch für den Gebäudebestand eine CO₂-Neutralität fordert.

Deutschland hat vereinbart, bis 2045 klimaneutral zu werden. Niedersachsen will bis 2040 dieses Ziel erreichen, die Region Hannover gar bis 2035. Letzteres ist gemäß den jüngsten Studien bei den derzeitigen Maßnahmen, Gesetzen und Verordnungen schon gar nicht mehr erreichbar. Gleichzeitig sind die Folgen des Klimawandels auch hierzulande immer öfter spürbar.

Richtig ist, dass es Sektoren wie beispielsweise den Verkehr gibt, auf den die kommunale Ebene geringen Einfluss hat und auf den auch die Landesebene einen schwächeren Einfluss als die Bundesebene hat.

Aufgrund der eben dargelegten Beiträge des Gebäude- und Bausektors zum Klimawandel wird jedoch deutlich, dass der Bauordnung eine besondere Bedeutung zukommt. Nicht Bundesgesetze, sondern die Landesbauordnungen bestimmen darüber, wie in den Bundesländern und

damit in Deutschland gebaut wird. Sie als Parlamentarier stimmen jetzt darüber ab, welche Weichen hin zur Klimaneutralität gestellt werden. Das, was jetzt in Gesetze gegossen wird, zeigt seine Wirkung in den nächsten Jahren und wirkt über lange Zeiträume hinaus.

Unter Berücksichtigung der kurzen Zeit, die uns zum Einhalten unseres CO₂-Budgets hinsichtlich der Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels und auch der politisch vereinbarten Ziele noch bleibt, ist es besonders wichtig, jetzt mit einer ambitionierten und zukunftsweisenden Bauordnung die Basis zu schaffen und die Bauwende einzuleiten. Wir müssen zuerst das umsetzen, was besonders viel für den Klimaschutz bringt, also Abrisse verhindern und gleichzeitig ermöglichen, dass Bestandsbauten klimaschonend, zukunftsweisend und kostengünstig umgebaut, saniert und erweitert werden können. Das sind Maßnahmen, die durch Vereinfachungen Kosten senken und gleichzeitig viel bewirken.

Mit einer Novelle der NBauO, die den Klimaschutz als Hauptaufgabe anerkennt und umsetzt, hat das Land Niedersachsen die Möglichkeit, dieser Dringlichkeit gerecht zu werden und zukunftsweisend die Rahmenbedingung zu schaffen, um das Erreichen der vereinbarten und erforderlichen Ziele zu ermöglichen. Niedersachsen kann so auf dem Weg zur Bauwende Vorbild für alle anderen Bundesländer und Vorreiter für Klimaschutz in der Landesbauordnung werden und auch ein Zeichen Richtung Berlin setzen.

Der BDB begrüßt und unterstützt uneingeschränkt die Leitidee der Gesetzesnovelle, die im Rahmen des Workshops formuliert wurde: Das Gebäude muss nach dem Umbau nicht mehr können als vorher, außer CO₂-Einsparung.

Um diesem Leitgedanken Rechnung zu tragen, sind die Vereinfachungen für Bestandsgebäude nicht nur auf den Wohnungsbau - es ist heute schon mehrfach gesagt worden -, sondern auch auf Sonderbauten anzuwenden, sofern der Schutz vulnerabler Gruppen in Abwägung der Schutzziele gewährleistet werden kann. Die Architektenkammer hat sehr viel detaillierter dargestellt, auf welche Gruppen man sich da beziehen kann.

Einige Punkte sind uns besonders wichtig:

§ 85 a unterstützen wir uneingeschränkt, da er Umbaumaßnahmen deutlich erleichtert. Er sollte auch für Sonderbauten gelten; ich habe es schon angesprochen. Die Verknüpfung des § 85 a mit dem Mitteilungsverfahren nach § 62 lehnen wir ab. Wir regen ausdrücklich an, die Erleichterungen für den Gebäudebestand unabhängig von Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Mindestens muss ein Wechsel aus dem Mitteilungsverfahren in ein anderes Genehmigungsverfahren möglich sein - auch darüber ist heute schon viel gesprochen worden -, wenn die Komplexität des Bauvorhabens dies erforderlich macht.

Mit der Implementierung des § 85 a in § 62 muss einhergehen, dass eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden zum Schutz der Allgemeinheit sichergestellt wird. Die partnerschaftliche Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörden ist auch ohne Bauantragsverfahren im Sinne des § 58 zu gewährleisten. Ein Wechsel der Verfahren, wie er in Nordrhein-Westfalen seit dem 1. Januar dieses Jahres in der neuen Bauordnung umgesetzt ist, sollte hier auch formuliert werden.

Zudem unterstützen wir die Forderung unserer Kolleg*innen aus der Innenarchitektur, in den §§ 62 und 85 a - Mitteilungsverfahren - die Innenarchitekt*innen als Entwurfsverfasser*innen mit einzuschließen. Der Ausschluss dieser Berufsgruppe in dem aktuellen vorliegenden Entwurf

stellt ein Berufsverbot dar und gefährdet eine ganze Berufsgruppe, die einen wichtigen Beitrag zum Umbau von Bestandsgebäuden leistet. Gerade für kleinere Umbauvorhaben brauchen wir die Expertise der Innenarchitekt*innen, um die Anzahl der Bauvorhaben zu bewältigen und die Baubehörden zu entlasten. Der bdiA hat hierzu eine eigene Stellungnahme (Vorlage 2) vorgelegt, um deren Beachtung wir bitten.

Uns ist bewusst, dass unser Berufsstand mit der Implementierung von § 85 a in das Mitteilungsverfahren eine Vorreiterrolle übernimmt, um die Schutzziele entsprechend der Priorisierung umsetzen zu können. Dennoch ist es auf Dauer nicht akzeptabel, dass ein einzelner Berufsstand hier einseitig in die Verantwortung genommen wird. Daher ist die Beteiligung der öffentlichen Hand und damit der ganzen Gesellschaft im Sinne des § 58 unbedingt sicherzustellen. Wir fordern einen Evaluierungsprozess der entschlackten Herangehensweise - wie er auch schon angekündigt ist -, um alle am Bau Beteiligten wieder in die Verantwortung nehmen zu können. Die Streichung von § 62 Abs. 10 muss zurückgenommen werden, um die Baubehörden insbesondere bei komplexen Verfahren im Genehmigungsverfahren hinzuziehen zu können.

Zu § 60: Abriss darf grundsätzlich nicht mehr genehmigungsfrei sein. Ein Abrissverlangen sollte generell prüfpflichtig sein, wobei darzulegen ist, aus welchen Gründen eine Sanierung, eine Umnutzung oder ein Umbau nicht möglich ist. Die Einführung eines Abrissprüfverfahrens muss gegebenenfalls schrittweise erfolgen, von der verbindlichen Abrissanzeige im ersten Schritt - mit Angabe der geplanten Abrissmaterialien, die einer Weiternutzung im Kreislauf zur Verfügung zu stellen sind, Materialkataster und Veröffentlichung von Abrissbestrebungen - über die Pflicht zur Ökobilanzierung von Abrissen - CO₂-Berechnung und Darlegung der Umweltwirkung der Beseitigung des Gebäudes - hin zu Abrissanträgen und zur Bepreisung der CO₂-Folgen von Abrissen mit einem CO₂-Preis, der die Kosten des Abrisses und der Vernichtung grauer Energie reell abbildet. So können Umbauprojekt konkurrenzfähig gegenüber Abriss- und Neubauprojekten diskutiert werden. Zudem wird das öffentliche Interesse am Erhalt der grauen Energie und der „goldenen Energie“ des Gebäudebestandes - also der gewachsenen Strukturen, der Identität, der Baukultur und des sozialen Umfelds - gewahrt. Wenn wir den Abriss nicht anders regeln, werden wir die Potenziale des Bestandes nicht vollumfänglich ausschöpfen können. Das ist aus unserer Sicht ein ganz wesentlicher Punkt.

Insgesamt hoffen wir, dass die neue NBauO als „Umbauordnung“ schnellstmöglich in Kraft tritt und auch zeitnah evaluiert und nachgeschärft wird. Hierfür bieten wir als Berufsverband BDB gerne wieder unsere aktive Mitarbeit an und bringen gerne wieder Erfahrungen aus der Praxis mit ins Verfahren.

Wir bitten Sie als Parlamentarier, für die Novelle der NBauO zu stimmen und hier den Wandel hin zur Aktivierung des Gebäudebestandes als wichtigen Baustein des Klimaschutzes in Gang zu setzen.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Bei mir als Bauunternehmer gingen die roten Lampen an, als Sie die Pflichten bezüglich der Abrissgenehmigung aufzählten. Das erzeugt wirklich Bürokratie. Wir versuchen hier gerade, Bürokratie abzubauen, und Sie machen da ein neues Fass auf. Ich kann Ihnen darin folgen, dass man erst einmal eine verbindliche Abrissanzeige erstellen muss. Vielleicht kann man darin auch das eine oder andere zu Materialien sagen. Aber der Reigen, den Sie gerade nannten, war deutlich länger. Das kann perspektivisch, wenn die digitalen Voraussetzungen dafür geschaffen sind, ein Ziel sein. Aber aktuell ist das für uns keine Option.

Abg. **Heiko Sachtleben** (GRÜNE): Frau von Heeren, ich als Grüner unterstütze natürlich die Vision, die Sie eben beschrieben haben. Aber ich sehe auch den bürokratischen Aufwand, den wir mit einer Abrissgenehmigungspflicht verursachen würden. Nichtsdestoweniger sehe ich die Notwendigkeit, einen Überblick über Abrisse zu gewinnen oder zumindest den Nebel darüber zu lichten. Gibt es nach Ihrer Einschätzung und Erfahrung sinnvolle Möglichkeiten, sich stufenweise dem Dunkelfeld Abriss zu nähern? Ein Abrisskataster, eine Abrissanzeige ohne Genehmigungspflicht? Wir müssen irgendwann anfangen, valide zu erfassen, was da passiert.

Frau **von Heeren**: Man muss diesen Apparat natürlich schrittweise in Gang setzen. Das muss step by step erarbeitet werden. Aber wir müssen kreislaufgerecht bauen, und um kreislaufgerecht bauen zu können, müssen wir wissen, was für Materialien in Gebäuden vorhanden sind. Urban Mining - Gebäude als Kaufhäuser für Baumaterialien zu nutzen - ist sonst überhaupt nicht möglich. Deshalb ist ein Materialkataster notwendig. Das erst einmal zu erlangen, macht viel Arbeit, das ist viel Bürokratie. Aber wenn wir die Forderung nach kreislaufgerechtem Bauen ernst nehmen - und das müssen wir, weil uns die Ressourcen ausgehen -, dann müssen wir diese Kenntnis erlangen. Diese Strukturen müssen aufgebaut werden.

Der erste Schritt wäre, dass man jeden Abriss anzeigen muss. Denn nur dann besteht für Planende die Chance, Material zu gewinnen, das in einem anderen Gebäude - vielleicht in einem anderen Stadtteil - verbaut werden kann.

Wir haben am Kronsberg zusammen mit der Firma Gundlach das Recyclinghaus gebaut. Da ist dieser Weg einmal gegangen worden. Wir haben versucht, wie ein Gebäude aus gebrauchten Bauteilen und Materialien errichtet werden kann. Das hat funktioniert, weil die Firma Gundlach über viele Gebäude im eigenen Bestand verfügt und weiß, wo sie etwas abreißt und wo dabei welche Materialien frei werden.

Jeder andere Bauwillige hat gar keine Chance. Woher soll er wissen, wo etwas abgerissen wird? Es besteht ja nicht einmal eine Anzeigepflicht. Das Statistische Landesamt weiß nicht, wie viele Gebäude in Niedersachsen pro Jahr abgerissen werden. Es gibt nur Dunkelziffern.

Auf dem Wege einer freiwilligen Initiative gibt es jetzt einen Abriss-Atlas, in dem Abrisse dokumentiert werden. Aber das sind Gebäude, die bereits abgerissen wurden. Da ist der Drops schon gelutscht, wie man so schön sagt. Wir müssen das vorher wissen, um das Materialpotenzial in Planungsprozesse implementieren zu können.

Auch wenn das bürokratisch ist, wenn man diese Strukturen irgendwie schaffen muss: Wir haben eigentlich keine Alternative. Sonst geht dieses Potenzial an Material, an gebundenem CO₂ auf eine Deponie, und wir als Gesellschaft müssen die Folgen bezahlen. Es ist also am Ende ein gesellschaftliches Problem. Deswegen glaube ich, dass es wichtig wäre, diese Strukturen vorzubereiten. Der erste Schritt wäre eine Abrissanzeige. Im Moment sind Abrissvorhaben nicht anzeigepflichtig.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Ich gebe Ihnen vollkommen recht. Aber wenn wir uns auf den Weg zu einer „Umbauordnung“ machen, werden wir zukünftig nicht mehr so viel Abrissmaterial für eine Kreislaufwirtschaft zur Verfügung haben. Wenn wir die Gebäude nämlich stehen lassen, dann steht das Material nicht zur Verfügung.

Wenn es um die Wiederverwendung dieser Materialien geht, dann sollten wir uns aber auch einmal über Grenzwerte unterhalten. Die stehen uns nämlich in vielen Fällen im Weg. Solange wir dieses Thema - ich sage nur: Mantelverordnung, Bauproduktenverordnung, Ersatzbaustoffverordnung und all diese Geschichten - nicht angehen, können wir diese Materialien, die wirklich Wertstoffe sind, nicht in den Kreislauf zurückführen.

Frau **von Heeren**: Ich möchte dem vollumfänglich beipflichten. Das ist ein erster Schritt. Aber wie gesagt, wir brauchen die Kenntnis über die Materialien.

Eine Sache möchte ich ergänzen: Sie haben recht, in der „Umbauordnung“ werden wir hoffentlich nicht mehr so viel Totalabriss haben. Aber natürlich werden immer wieder Gebäude umgebaut werden. Auch da fallen Materialien an. Es ist nicht immer das ganze Gebäude, aber Komponenten aus dem Gebäude kann man wiederverwenden, weiterverwenden. Da gibt es eine Abstufung, in welcher Qualität das geht. Das Wiederaufbereiten und das direkte Wiederverwenden müssen wir einfach möglich machen.

Der erste Schritt ist wichtig: Wir müssen die Kenntnis über die Abrissvorhaben bekommen.

Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 8

RA **Makko**: Die Bauindustrie ist für den Entwurf der neuen Niedersächsischen Bauordnung! So, wie er dasteht, ist er ein mutiger Entwurf, der uns baupolitisch weiterbringt. Unser Appell ist, diesen Entwurf auch so zu verabschieden.

„Wir müssen anders bauen, sonst bauen wir bald gar nicht mehr“, hat Dietmar Walberg unlängst bei einem Wohnungsbaukongress gesagt. Das ist richtig. Wir sind unfassbar komplex und kompliziert geworden. Das, was Niedersachsen hier vorhat, ist ein Leuchtturm der Baupolitik, den wir dringend brauchen. Das ist lange überfällig!

Die Bauindustrie baut, die Menschen wohnen. Wir haben ein Wohnraumproblem nicht nur in Niedersachsen. Wir haben Fachkräftemangel allenthalben. Wenn wir neue Fachkräfte einstellen wollen, brauchen wir Wohnraum. Der Kreis schließt sich und man weiß gar nicht, wo man in die Speichen greifen soll. Der beste Weg ist, mehr Wohnraum zu schaffen.

Es gibt keinen einzigen Hebel, der alles bewegt, sondern viele kleine Mosaiksteinchen, die ineinandergreifen müssen, um ein gutes Gesamtbild zu ergeben. Wichtig - wirklich wichtig - ist es, dass wir ins Bauen kommen und jeden Beitrag dazu leisten.

Was kann Niedersachsen tun? Zum Beispiel die neue Niedersächsische Bauordnung verabschieden als einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung! Deshalb herzlichen Dank an die Verwaltung. Das sind sehr gute Vorarbeiten im Bündnis für bezahlbares Wohnen gewesen. Wenn wir abstimmen dürften, wir wären dafür!

Tiny House Verband e. V.*Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 15*

RA **Zimmermann**: Der Tiny House Verband hat eine Stellungnahme verfasst. Deshalb kann ich mich kurzfassen. Der Tiny House Verband besteht aus ganz verschiedenen Mitgliedern, die Freude an Tiny-Häusern haben. Ich bin bei uns tatsächlich der einzige Jurist. Wir haben ein paar Architekten, ein paar Inhaber von Schreinerbetrieben und Zimmereien sowie Bauunternehmer, die sich rundum mit Tiny-Häusern befassen - sie bauen und vermarkten.

Um das Ergebnis vorwegzunehmen. Wir waren ganz angetan von dem Gesetzentwurf. Wir hatten intern schon besprochen, wie unsere Stellungnahme aussehen könnte - ob es unglaublich schlau sei, als Verband zu sagen, dass man sehr zufrieden sei, oder ob wir noch mehr fordern sollten. Aber: Wir sind zufrieden.

Letztendlich sind es zwei Paragraphen, die uns erfreut haben. Dabei handelt es sich zum einen um § 85 b, der neu eingeführt werden soll. Demnach wird ein gewisser Bestandsschutz für Tiny-Häuser bzw. mobile Häuser - der Begriff „Tiny-Häuser“ bzw. „Tiny Houses“ ist nicht geschützt - etabliert. Es ist erfreulich, dass ich, wenn ich das Tiny House dazu nutze, wozu es eventuell auch einmal gebraucht wird, nämlich, dass ich es auf einen Anhänger spanne oder an die Anhängerkupplung des Autos hänge, um von einer Kommune zu einer anderen Kommune zu ziehen, nicht an die Bausatzung der jeweiligen neuen Wohnsitzgemeinde gebunden bin und nicht alles wieder umbauen muss.

Insbesondere hat diejenigen, die Tiny-Häuser bauen und verkaufen, die Innovationsklausel in § 66 gefreut, durch die nach unserem Dafürhalten der Weg für den Gebäudetyp E - wir haben diesen Gebäudetyp in Anlehnung an die Bayerische Architektenkammer so genannt - geebnet ist. Dementsprechend können Abweichungen von den Regelungen der Bauordnung zugelassen werden, wenn kein krasser Gegensatz zur Bauordnung festgestellt werden kann. Das heißt, es gibt hier kein Ermessen der Behörden, zu entscheiden, ob sie das gut oder nicht gut finden, sondern das Tiny House ist zuzulassen. Und letztendlich ist das auch gerichtlich überprüfbar, was mich als Jurist natürlich freut.

Von daher „Daumen hoch“ von unserer Seite! Wir sind sehr zufrieden.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mit Blick auf den neuen § 85 b interessiert mich, ob Sie als Tiny House Verband mit dem angegebenen Bruttorauminhalt von 75 m³ zurechtkommen. Es gibt durchaus auch etwas größere Tiny-Häuser, die diese Kubator vielleicht überschreiten. Sehen Sie hier Nachbesserungsbedarf?

Glauben Sie - mit Blick auf das Stichwort „Umkehr der Beweislast“, dass die Innovationsklausel überhaupt anwendbar ist? Meistens handelt es sich ja um private Bauherren. Ich sehe rechtlich große Probleme, auf der Grundlage mit privaten Bauherren Verträge zu schließen.

RA **Zimmermann**: Gestatten Sie mir, zunächst die Frage zu § 85 b zu beantworten. Wir sind mit den 75 m³ eigentlich recht zufrieden, wenngleich auch darüber diskutiert wird. Es gibt verschiedene Zahlen. Irgendwo muss aber eine Grenze gezogen werden, sonst handelt es sich um ein normal großes Haus und kein Tiny House. Es wird darüber diskutiert, zwei Tiny Houses aneinandertzubauen. Wir sind aber der Meinung, dass wir mit den 75 m³ ganz gut bedient sind.

Die zweite Frage nach der Beweislastumkehr habe ich nicht richtig verstanden. Was meinen Sie damit?

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Aus meiner Sicht dient diese Klausel im Grunde genommen eher dazu, dass der Planer dann, wenn der Bauherr fachkundig ist, mit dem Bauherrn vereinbaren kann, etwas mit reduzierten Standards umzusetzen. Der private Bauherr, der nicht fachkundig ist, wird in Gänze nicht abschätzen können, dass ihm vielleicht ein Tiny House verkauft wird, das vielleicht einen geringeren Bandquerschnitt hat, und wird dann, wenn es ihm gewahr wird, auf den Unternehmer zukommen und von ihm Schadenersatz fordern.

RA **Zimmermann**: Das ist zumindest aktuell das große Problem, das auch ich aus der Praxis kenne, gerade wenn es darum geht, wozu die Tiny-Häuser genutzt werden. Letztendlich haben wir es ganz oft mit Kaufverträgen zu tun. Diese Häuser werden von Zimmerleuten gebaut. Wenn sie auf Bestellung gebaut werden, gibt es Werklieferungsverträge. Also ist auch hier das Kaufrecht anwendbar. Letztendlich müsste jeder Verkäufer bzw. Erbauer eines Tiny House, das er ausliefert, seinen Kunden fragen, wozu dieser es nutzen will. Aber der Verkäufer bzw. Erbauer muss schon danach fragen. Oftmals wird nicht gefragt. Das ist dann ein Problem. Wenn jemand sagt, dass er ein Tiny House haben möchte, aber gar kein Wort darüber fällt, wozu das Tiny House genutzt werden soll und wo es hingestellt werden soll, entsteht ein Haftungsproblem. Dieses Problem ist gerade sehr aktuell - dass angegeben wird, dass das Tiny House dauerhaft bewohnt werden soll. Dadurch entsteht den Unternehmen ein großes Problem. Wir sehen hierin eine gute Möglichkeit darin, dass ein Genehmigungsprozess durchlaufen wird und danach abgewartet werden muss, ob die Behörde die Genehmigung erteilt oder nicht erteilt, also dass ein Automatismus erzeugt wird.

Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DİvB)

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 5

Anwesend:

- Herr Haas, Geschäftsführer
- Herr Abraham, Architekt, Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz

Herr **Abraham**: Besten Dank, dass Sie mir heute Gelegenheit gegeben haben, im Rahmen dieser Anhörung zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung vorzusprechen. Ich bitte, Herrn Roman Rupp zu entschuldigen; er musste seine Teilnahme krankheitsbedingt absagen.

Ich bin seit mehr als 40 Tagen als Architekt tätig und Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus konnte ich als geladener Experte auch schon bei der letzten großen Novellierung der NBauO Gesetzesänderungen initiieren. Ferner leite ich die Arbeitsgruppe „Umbauordnung“ des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz, dem es ein Herzensanliegen ist, an der Schaffung geeigneter gesetzlicher Rahmenbedingungen mitzuwirken. Hierzu gehört auch der angemessene Umgang mit dem Gebäudebestand, wenn wir das angestrebte Ziel von jährlich 400 000 zusätzlichen Wohnungen erreichen wollen.

Sicherlich ist die Novellierung der NBauO ein großer Wurf hin zu einem angemessenen Umgang mit dem Bestand, an dem sich andere Bundesländer künftig messen mögen. Auf der anderen Seite hat auch dieser Entwurf immer noch typisch niedersächsische Unklarheiten, die in anderen Bundesländern nur Kopfschütteln verursachen und bewirken, dass wir hier in Niedersachsen seit Jahren sozusagen mit angezogener Handbremse fahren. Zu dieser Thematik hat das DivB eine 42-seitige Stellungnahme mit zahlreichen Fallbeispielen eingereicht. Diese findet sich leider nicht in dem vorliegenden Gesetzentwurf wieder, weshalb ich Ihnen heute unsere wichtigsten Ansatzpunkte für ein schnelleres Bauen im Bestand erläutern möchte.

Ich beschränke mich daher auf den Schlüsselparagrafen, § 33 Abs. 2 Satz 3, den § 69 Abs. 2 Satz 3 und den § 85 Abs. 3 NBauO.

Es sind vor allen Dingen die Wechselwirkungen zwischen diesen Paragrafen, die aus jedem noch so einfachen Verfahren schnell ein kompliziertes Verfahren machen und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums erschweren. So geht es bei § 33 unter anderem um die Zulässigkeit der Rettung über Geräte der Feuerwehr. Hiernach kann der zweite Rettungsweg sowohl über eine notwendige Treppe als auch über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Das ist so in der Musterbauordnung und in sämtlichen anderen Landesbauordnungen geregelt. Die Zulässigkeit beschränkt sich in diesen Ländern auf die schlichte Beantwortung folgender Fragen: Erstens. Gibt es eine anleiterbare Stelle? Ja/Nein. Zweitens. Verfügt die Feuerwehr über geeignetes Gerät? Ja/Nein.

Die Bauordnung Niedersachsens weicht jedoch deutlich davon ab und benennt seit 2012 die Zahl „10“ - vielleicht künftig die Zahl „30“ -, welche - und das ist von entscheidender Bedeutung - weit unterhalb von Sonderbautatbeständen liegt. Sonderbauten sind Schulen, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Hochhäuser und Räume mit mehr als 100 Personen - § 2 Abs. 5 NBauO. Und so ist nur in Niedersachsen der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr nur dann zulässig, wenn bei 10 oder 30 Personen keine Bedenken der Personenrettung bestehen. „Bedenken“: das ist sehr unbestimmter Rechtsbegriff! Es ist diese Sonderbedingung und die willkürliche Festsetzung der Anzahl von mehr als 10 bzw. 30 Personen, dass Brandschutzdienststellen ab 11 - künftig dann wohl ab 31 - Personen regelrecht aufgefordert werden, Bedenken vorzutragen und Außentreffen zu fordern, so, als würde es sich wirklich um einen Sonderbau handeln. Wie schon im Stadtbild der Landeshauptstadt Hannover zu erkennen ist, resultieren daraus Hunderte von Außentreffen an Gebäuden, für die eine derartige Rechtsgrundlage nicht einmal existiert.

Darum fragte ich schon 2020 beim damals zuständigen Umweltministerium nach, warum immer mehr Brandschutzdienststellen über Belange des vorbeugenden Brandschutzes bestimmten, und hinterlegte meine Anfrage mit 24 gut dokumentierten Fällen. Die Antwort des Ministeriums war eindeutig: Es ist nicht Aufgabe von Brandschutzdienststellen, Brandschutzprüferinnen und Brandschutzprüfer bzw. von für die Brandverhütungsschau bestellten Beschäftigten der Berufsfeuerwehr - Brandschutzdienststellen -, für Bauaufsichtsbehörden, die nicht ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt sind, die Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzfragen zu übernehmen. Bauaufsichtsbehörden tragen die Verantwortung dafür, dass für Bedingung und Auflage eine hinreichende Rechtsgrundlage existiert.

Geändert hat sich seither nichts. Und so stellen, ausgehend von § 33, weiterhin nicht nur Brandschutzdienststellen und Brandschutzprüfer, sondern auch Tiefbauämter, Wasserversorger und

Grünflächenämter sogar schon im vereinfachten Verfahren immer weitergehende Anforderungen, so zum Beispiel Forderungen zum Nachweis von Löschwasser, Brandmeldeanlagen, Anpassungen an den genehmigten Bestand wie an einen Sonderbau, wie an einen Neubau, obwohl die Anforderung nach derartigen Nachweisen unterhalb von Sonderbauten schon rein formal unzulässig und somit unrechtmäßig ist.

Da stellt sich die Frage, warum Bauherren derartige Wünsche seit Jahren gewissermaßen freiwillig selbst beantragen, wodurch diese Klärung derartiger Anforderungen sich jeglicher gerichtlichen Klärung entzieht.

Damit kommen wir zum scharfen Schwert der Rücknahmefiktion, zu einem Antragserfindungsrecht, zu einer Welt voller fingierter Fiktionen. Hierbei erleben Bauherren, dass ihr Bauantrag mit Verweis auf § 69 Abs. 2 NBauO von der Genehmigungsbehörde jederzeit als unvollständig und damit als vom Bauherrn selbst zurückgenommen erklärt werden kann - die sogenannte Rücknahmefiktion -, obgleich dieser - und da können Sie sicher sein - händeringend auf eine Genehmigung wartet.

Zuvor werden dem Bauherrn wie in einer Zwickmühle im Rahmen sogenannter Beratung zwei Möglichkeiten aufgezeigt: Entweder er beantragt die in der Beratung vorgetragene Wünsche selbst - dann erhält er im sogenannten auflagenfreien Verfahren gemäß § 69 Abs. 2 VwVfG eine Genehmigung ohne angreifbaren Verwaltungsakt; er selbst hat die Übertreibung ja beantragt und kann daher nicht gegen sich klagen -, oder er beantragt diese Wünsche nicht; dann erhält er den Bauantrag als vermeintlich unvollständig und von ihm selbst zurückgezogen zurück, auch hier ohne angreifbaren Verwaltungsakt, was auf jeden Fall der sichere Tod eines Bauvorhabens bedeutet.

Viele Bauwillige gaben ihre Bauvorhaben daher schon auf und zogen ihre Anträge zurück. Vergleichsweise schnell realisierbarer und bezahlbarer Wohnraum entsteht auf diese Weise nicht!

Zum Schluss komme ich noch zum bundesweit ebenfalls einmaligen § 85 Abs. 3 NBauO. Hiernach können sogar erteilte Baugenehmigungen jederzeit ohne Entschädigung widerrufen werden, wodurch ein Bestandsschutz bei genehmigten Behörden faktisch gar nicht mehr existiert. Diese nur in Niedersachsen - nicht in den anderen Bundesländern - eingeräumte Möglichkeit wurde dem Wirtschaftsministerium schon mehrfach mitgeteilt, steht sie doch gegen Artikel 14 GG, wonach derartige Enteignungen - darum handelt es sich - mit Entschädigungen erfolgen sollten, weshalb dieser Paragraph also in gar keiner Weise mit Artikel 14 GG vereinbar ist und seit Jahren wenig zur Mäßigung beiträgt.

Die Vorschläge des DiVB zur Vereinfachung des vereinfachten Verfahrens - die ich aufgrund der knappen Zeit nicht alle vortragen kann, aber Sie können auf den 42 Seiten lesen, was wir noch zu den anderen Paragraphen geschrieben haben - lauten somit:

Streichung der Angabe einer Personenzahl in § 33 NBauO wie in der Musterbauordnung und wie in sämtlichen Landesbauordnungen, damit nachrangige Stellen und Träger öffentlicher Belange unterhalb von Sonderbauten gar nicht erst beteiligt zu werden brauchen.

Ergänzung von § 69 um das Wort „formell“, sodass den Genehmigungsbehörden klar vorgegeben wird, dass es bei der Prüfung um die Vollständigkeit eines Bauantrages im vereinfachten Verfahren nur um die formelle Prüfung der Überschriften geht.

Mit dem daraus resultierenden Recht auf einen Eingangsstempel beginnen Fristen zu laufen. Dann wären Genehmigungsfiktionen möglich und Auflagen wieder zu begründen.

Bitte passen Sie § 85 Abs. 3 NBauO an die Musterbauordnung und die Bauordnungen aller anderen Bundesländer an, damit diese Vorschrift nicht weiter im Widerspruch zu Artikel 14 GG steht.

Bei Sonderbauten und bei besonders komplizierten Gebäuden - die wir auch haben - empfehlen wir die Einführung qualifizierter Brandschutzprüfingenieure, die in 13 Bundesländern schon viel zur Entlastung von Baubehörden beigetragen haben. Nie aber sollten Beratungsgespräche dazu verwendet werden, dem Bauherrn Zugeständnisse abzurufen, zu denen er nicht verpflichtet ist. Ansonsten wird jeder Bauantrag zu einem Spießrutenlauf mit ungewissem Ausgang und die Bauordnung zu einer eher unverbindlichen Empfehlung.

Dies sind aus meiner Sicht als Architekt und Brandschutzsachverständiger die wichtigsten Änderungen, die Ihnen das DivB und ich bei der Novellierung der NBauO dringend empfehlen.

Meine Damen und Herren, ich fasse zusammen:

Im Gebäudebestand schlummert ein enormes Potenzial für schnellen, kostengünstigen und aus Sicht des Klimaschutzes günstigen und bezahlbaren Wohnraum. Dieses Ziel erreichen wir jedoch nur, wenn Politiker, Bürger und auch die Verwaltung gemeinsam an einem Strang ziehen. Die Grundlage hierfür schafft eine einfache Bauordnung mit klaren Vorgaben.

Um die beschriebenen Potenziale zu nutzen, müssen wir das Baurecht vor allem ein Stück weit auf das zurückführen, wofür es gedacht ist: Das Recht, zu bauen, zu regeln!

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Herr Abraham, Ihre Stellungnahme wirkt etwas deprimiert. Sie arbeiten sich an diesem Thema schon seit einiger Zeit ab. Wie erklären Sie sich denn, dass Ihre ganz konkreten Hinweise, die Sie seit Jahren dazu geben, seitens des Gesetzgebers nicht umgesetzt werden und dass es da im Vergleich zu anderen Bundesländern tatsächlich deutliche Missstände gibt? Ich kann aus eigener Betroffenheit berichten, dass in der Tat Bauherren Sachen umsetzen müssen, die aus unserer Sicht als Bauschaffende und nach unserem Rechtsverständnis am Ende des Tages nicht erforderlich gewesen wären. Dennoch kommt es dazu, dass Bauschaffende die Genehmigung nur erhalten, wenn es zu diesen Zugeständnissen gekommen ist. Wie erklären Sie sich das?

Herr **Abraham**: Es gibt dazu einen sehr guten Bericht des Normenkontrollrates in Baden-Württemberg, der sich dieses Themas angenommen hat. Der Normenkontrollrat kam zu dem Ergebnis, dass es eine Angst vor persönlicher Haftung ist, die Bauamtsmitarbeiter dazu treibt, und, so wörtlich, Gutachteritis sei, zu fragen, ob irgendjemand Bedenken hat, und dieses ohne Prüfung auf die Rechtmäßigkeit, um vermeintlich auf der sicheren Seite zu sein. Das läuft nach meinem Eindruck in Baden-Württemberg deutlich anders. Das liegt aber auch an der Grundstruktur, dass wir hier gar nicht ein Baurecht haben, wie es andere Bundesländer haben, im Sinne von „§ 1, § 2, § 3 - erledigt - hier hast du eine Baugenehmigung“, sondern wir haben den § 33 Abs. 2 Satz 3 im Sinne von „falls jemand Bedenken hat“, und das unterhalb von Sonderbauten. Wer mich kennt, weiß, dass ich der Erste bin, der bei der Feuerwehr sitzt und mitteilt, dass ich einen Sonderbau habe, der besonders schwierig ist und zu dem sich eine Frage ergeben hat, die ich nicht alleine lösen kann und zu deren Lösung ich den Sachverstand der Behörde brauche.

Es stellt sich die Frage, warum in Niedersachsen unterhalb von Sonderbauten weitergehende Anforderungen gestellt werden, die formal gar nicht zulässig sind. Das sind Anforderungen nach § 51. Bei Sonderbauten kann ich weitere Anforderungen stellen. Es stellt sich die Frage, warum Löschwassernachweise erbracht werden müssen - das ist etwas, was eine Aufgabe der Gemeinde ist.

Bei jedem Bauverfahren darf das Bauamt jederzeit, auch einen Tag vor Ablauf jeder Frist, sagen: Ich hätte gerne ein weiteres Gutachten. - Das steht auch im neuen Entwurf drin. Dadurch wird dann wieder jede Frist ausgehebelt. Ich nehme an, es ist bequem, Verantwortung zu delegieren. Ich weiß nicht, warum so verfahren wird - aber so schaffen wir keinen Wohnraum.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Mich interessiert, ob der GBD diese Hinweise im Zuge dieser Novellierung prüft.

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD): Der § 33 ist Bestandteil des Entwurfs. Deshalb schauen wir uns diese Vorschrift natürlich auch unter dem Aspekt an und bewerten ihn rechtlich. Wenn die Vorschrift geändert werden soll, muss ein entsprechender Antrag gestellt werden. Dann würden wir die Vorschrift unter diesem Aspekt prüfen. Wir unterziehen aber erst einmal das einer Betrachtung, was wir haben.

Herr **Abraham**: Der § 85 ist nicht dabei. Auf ihn würde ich auch einen Blick werfen. Herr Lies hat unsere Bedenken dazu schon seit zwei Jahren vor sich liegen. Ich habe im Januar einen Brief an Herrn Minister Lies geschrieben, in dem ich ihm mitgeteilt habe, dass die Regel, wonach sich das Bauamt 20 % wünschen könne, gegen Artikel 14 GG verstoße. Dieser Paragraph ist im Juli letzten Jahres sang- und klanglos verschwunden. Danke schön dafür. Dieser zweite Paragraph sollte auch ersatzlos gestrichen werden - dass das entschädigungslos sein kann, dass gefordert werden könne, was wolle, weil man ja niemals zur Haftung herangezogen werden kann.

Dringlich ist auch unser Vorschlag zu § 69. Wir haben ihn auch schon der Bauministerkonferenz vorgelegt. Ich habe neulich ein Gespräch mit dem bayerischen Bauminister, Herrn Bernreiter, führen können, der Vorsitzende der Bauministerkonferenz ist. Dem ist gar nicht bekannt, dass § 69 so ausgelegt werden kann, dass sich dadurch Problemen ergeben. Es muss klargestellt werden, dass es nur um die Prüfung des Vorliegens der formellen Vollständigkeit. Also: Liegt ein Lageplan vor? Ja/Nein. Liegt ein Brandschutzkonzept vor? Ja/Nein. Liegt ein Grundriss/eine Baubeschreibung vor? Ja/Nein. Alles andere ist Aufgabe des rechtmäßigen Verfahrens. Wenn ein Bauamt Auflagen macht, kann der Bauherr dagegen vorgehen. Das kann er rechtlich angreifen. Er kann aber nicht rechtlich angreifen, wenn ein Bauamt sagt: Hier hast du deine Unterlagen zurück. Sie sind nicht vollständig.

Wie viele Wohnungen sind dadurch nicht gebaut worden? Ich gehe davon aus, es geht in die Hunderte, Tausende. Das können wir uns nicht leisten.

Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen Annetraud Grote

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 6

Frau **Grote**: Danke für die Möglichkeit, hier meine Stellungnahme zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung mündlich vorzutragen.

Ich bin Annetraud Grote und seit Anfang März Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen.

Als ich in den Raum kam und gesehen habe, dass ich gar nicht wie die anderen Anzuhörenden da oben sitzen kann, habe ich schon gedacht: Nachbesserungsbedarf. Dann habe ich aber auch gedacht: Irgendwie ist es ja auch ein bisschen Inklusion, wenn ich hier so zwischen Ihnen sitze, oder? Insofern: Kein Drama an der Stelle!

Meinen Freund Jörg habe ich im Jurastudium kennengelernt. Ein großartiger Typ. Klug, eloquent, weltgewandt, heute ein superguter Anwalt und Partner in einer international agierenden Wirtschaftskanzlei. Er ist Experte bei der Vertretung in Kartellrechtsmissbrauchsverfahren vor nationalen und europäischen Wettbewerbsbehörden und Gerichten. Er ist eher so der Typ „Hemd- und Anzugträger“, so wie viele von Ihnen hier. Das ist nicht despektierlich gemeint, sondern nur beschreibend.

Vor acht Jahren erhielt er mit Mitte 40 die Diagnose Parkinson. Er musste neu durchstarten. Gestern telefonierte ich mit ihm, und er sagte mir: Wenn es mittlerweile nicht wirklich barrierefrei anziehende Mode und Kleidungsstücke gäbe, dann wäre er lost, dann könnte er einpacken und sein selbstbestimmtes Leben nicht mehr führen.

Okay. Ich glaube, jetzt ahnen Sie, worauf ich hinaus möchte.

Fühlen Sie sich bitte hinein in diese Rolle! Etwa 97 % der Behinderungen werden erst im Laufe des Lebens erworben, und jeder Zehnte in Deutschland lebt bereits mit einer Behinderung. Es kann jeden und jede von uns treffen, ob durch Unfall, Krankheit oder schlichtweg durch altersbedingte Mobilitätseinschränkungen.

Ihnen allen gingen gerade mindestens zwei bis drei Beispiele aus Ihrem Familienkreis, aus Ihrem Bekanntenkreis oder Kollegenkreis durch den Kopf. Da bin ich ziemlich sicher.

Im März 2024 habe ich mein Amt als neue Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen angetreten und muss ausgerechnet hier, in meinem Lieblings- und in meinem Heimatland, bemerken, wie Verantwortliche jetzt bei der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung eine Rolle rückwärts machen in Sachen Barrierefreiheit.

Natürlich erkenne ich das Ziel und die Notwendigkeit, schneller und mehr und unbürokratischer bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch das ist mir selbst ein wichtiges Anliegen. Aber das darf nicht auf Kosten der Menschen mit Behinderungen gehen.

Erstes Beispiel: Entsprechend der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien im Bund sollen gemäß dem Bau-Turbo-Pakt für Deutschland die Typengenehmigungen anderer Länder bundesweit zukünftig auch in Niedersachsen uneingeschränkt Geltung erhalten. Niedersachsen würde sich damit der Entscheidung anderer Landesgesetzgeber unterordnen und diese in erheblichem Maße bestimmen lassen, was in Niedersachsen gebaut werden kann. Dies hätte zur Konsequenz, dass es zum Beispiel Typengenehmigungen anderer Bundesländer für Wohnungen in Niedersachsen gibt, die nicht mehr den Anforderungen des § 49 Abs. 1 NBauO zum Thema Barrierefreiheit genügen müssen.

Da die Regelungen anderer Bundesländer zur Barriereregulierung hinter den Regelungen der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung zurückbleiben, würde der erreichte Standard in Niedersachsen zur Barrierefreiheit künftig über diesen Weg weit an Bedeutung verloren. Dabei wurde doch für den heutigen Standard des § 49 NBauO mit vereinten Kräften bei der letzten Novellierung 2019/2020 so sehr gekämpft, und zwar mit vielen von Ihnen - gemeinsam.

Wie kommen Sie auf die abstruse Idee, diesen erreichten Standard aufzugeben?

Wir leben in einer alternden Gesellschaft. Auch deswegen darf Barrierefreiheit kein Nice-to-have sein, sondern muss die Voraussetzungen bieten, dass Menschen, und zwar alle Menschen, in dieser Gesellschaft selbstbestimmt leben können. Barrierefreiheit ist die notwendige Grundlage der Vielfalt in unserer Gesellschaft. Barrierefreiheit und Inklusion, das sind keine Modeworte, sondern das soll Selbstverständlichkeit sein.

Darüber hinaus hat Deutschland, so also auch Niedersachsen, bei der Überprüfung der UN-Behindertenrechtskonvention vom Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen erst im August 2023 ins Pflichtenheft geschrieben bekommen, dass verstärkt Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Zugang zu barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Bitte treten Sie jetzt nicht weiter die Reise rückwärts an, was das Thema Barrierefreiheit angeht, sondern setzen Sie sich für ein modernes, vielfältiges Niedersachsen ein, in dem alle Menschen gut leben können.

Sie sehen, die Thematik ist mir persönlich ein extrem wichtiges und großes Anliegen. Daher haben die meisten von Ihnen Mitte April dazu auch Post von mir in ihrem persönlichen Landtagsabgeordnetenpostfach von mir erhalten.

In den letzten Wochen stand die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung im Mittelpunkt meiner Arbeit. Immer wieder bin ich von vielen Verbänden angesprochen worden: Bitte kämpfen Sie mit mir weiter für den Erhalt des Standards!

Für die Typengenehmigung könnte man den Kompromiss finden, die Erlaubnis von Typengenehmigungen unter einen Vorbehalt zu stellen - den Vorbehalt, dass die Anforderungen des § 49 NBauO trotzdem erfüllt werden. Das muss insbesondere für die Typengenehmigungen der Bundesländer gelten, deren Vorgaben zur Barrierefreiheit hinter den aktuellen niedersächsischen Normen zur Barrierefreiheit zurückbleiben. Es darf keinen Rückschritt im Bereich der Barrierefreiheit in Niedersachsen geben!

Zweites Beispiel: Ebenso kritisiere ich im Gesetzentwurf der Niedersächsischen Bauordnung die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten. Gerade auch für Menschen mit Behinderungen, aber auch für Menschen ohne Behinderung, zum Beispiel mit einer kurzzeitigen Beeinträchtigung wie einem Beinbruch, mit einem Kinderwagen, mit schweren Einkaufstaschen oder Koffern ist ein Aufzug in höhere Etagen nicht nur Komfort, sondern dringend notwendig.

Menschen mit Behinderungen müssen zudem auch in oberen Etagen wohnen dürfen. Das entspricht dem menschenrechtlichen Wunsch und Wahlrecht.

Drittes Beispiel: Für alle Wohnbauvorhaben soll die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 47 NBauO entfallen. Dieses Ansinnen des Gesetzentwurfs ist für mich unverständlich und auch schwer hinzunehmen. Der Verzicht stellt eine nicht akzeptable Einschränkung für Menschen mit Behinderungen und einen Rückschritt des Erreichten dar, denn gerade für Menschen mit einem Merkzeichen „aG“ - außergewöhnlich gehbehindert -, das zum Beispiel ich im Schwerbehindertenausweis habe, wird eine Wohnungssuche erschwert, wenn sie keinen Parkplatz in der Nähe des Hauses vorfinden.

Dies sind zwar nur drei Beispiele, aber sie offenbaren eine Haltung, die mich erschreckt. Am Sonntag sagen Sie als Politiker, dass Sie Verfechter und Verfechterinnen und Mitkämpfer und Mitkämpferinnen für Barrierefreiheit sind, aber mir ist es viel, viel wichtiger, dass Sie das auch von Montag bis Samstag sagen und sich dafür einsetzen.

Barrierefreiheit ist ein Qualitätsstandard für ein modernes Land! Barrierefreiheit ist kein Akt der Nächstenliebe, sondern muss Standard bleiben und sein!

Barrierefreiheit wird von allen Bürgerinnen und Bürgern als Komfort erlebt. Profitieren werden zum Beispiel auch umzugshelfende und anliefernde Personen, ob Waschmaschine, Kinderwagen oder Rollator - wenn Zugangsbarrieren gar nicht erst gebaut werden, profitieren alle. Barrierefreiheit hat längst die Bedeutung verloren, ausschließlich etwas für sogenannte „hilfsbedürftige“ Personen zu schaffen.

Neben den Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen profitieren alle Menschen von ausreichenden Bewegungsflächen, von ebenen Zugängen, angefangen beim Ein- und Umzug, über die Nutzung von neuen Technologien wie Saugrobotern oder Ähnlichem bis zum Kinderwagen oder bis zu Zeiten, in denen größere Bewegungsflächen notwendig sind, beispielsweise nach Operationen.

Barrierefreiheit bietet immer ein Mehr an Komfort, und Barrierefreiheit ist die Voraussetzung für Inklusion - für mich eine Voraussetzung für Demokratie.

Bitte berücksichtigen Sie meine Worte bei der anstehenden weiteren Diskussion und bei Ihrer Entscheidung zum Entwurf der Niedersächsischen Bauordnung.

Damit komme ich mit meinen moralischen Worten zum Schluss.

Vors. Abg. **Stefan Klein** (SPD): Gibt es Nachfragen oder Anmerkungen? - Das ist offenbar nicht der Fall.

Ich weise darauf hin, dass weitere schriftliche Stellungnahmen vorliegen:

- BFW - Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V. (Vorlage 4)
- Bfia - bund deutscher innenarchitektinnen und innenarchitekten e. V. (Vorlage 2)
- Ifv - Landesfeuerwehrverband Niedersachsen (Vorlage 3)

Wir haben vorgesehen, mit der Beratung in der nächsten Ausschusssitzung am 24. Mai 2024 fortzufahren. Das Protokoll über diese Anhörung soll uns so schnell wie möglich zur Verfügung gestellt werden. Das wird sicherlich eine umfangreiche Arbeit sein. Daher haben wir Verständnis, wenn das Protokoll nicht morgen vorliegt.
