

BDB.NRW Bund Deutscher Baumeister · Pempelforter Str. 47 · 40211 Düsseldorf

Herrn
Christopher Czernitzki
Landtag Nordrhein-Westfalen
Referat I.A.2 / A20
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

07. Mai 2025

Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!

Stellungnahme zur Sachverständigenanhörung am 15.05.2025

Sehr geehrter Herr Kuper, sehr geehrter Herr Czernitzki, sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einmal bedankt sich der BDB.NRW herzlich für Ihre Einladung zur Sachverständigenanhörung „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“ am 15.05.2025 und die Möglichkeit, sich in den Prozess der Meinungsbildung mit seiner Erfahrung aus der Planungspraxis einzubringen.

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure, Landesverband NRW, vertritt ca. 2.000 freischaffende, angestellte und beamtete ArchitektInnen und IngenieurInnen aller Fachrichtungen. Im stetigen Austausch mit unseren Mitgliedern stehend, haben wir einen guten Überblick über die Praxis in Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten.

Grundsätzlich möchten wir betonen, dass der BDB.NRW den Antrag ausdrücklich begrüßt und die vorgestellten Eckpunkte aus unserer Sicht maßgeblich zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum beitragen können. Insbesondere vor dem Hintergrund anhaltend hoher Baukosten, stagnierender Neubautätigkeit und vielfältiger regulatorischer Anforderungen ist es von zentraler Bedeutung, dem Wohnungsmarkt gezielt Impulse zu geben.

Der Antrag benennt zahlreiche Zielrichtungen – von der Förderung gemeinwohlorientierter Akteure über neue Förderansätze bis hin zur verstärkten Rolle von kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften. Mit der Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit hat die Bundesregierung 2024 eine längst überfällige Korrektur gewagt.

Auch die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist aus Sicht des BDB.NRW eine empfehlenswerte Möglichkeit, eigentumsgebundenes Bauland in besten Lagen zu aktivieren. Daher sollte das Erbbaurecht wieder stärker in die Baulandpolitik der Kommunen und des Landes einbezogen werden.

Aus Sicht des BDB.NRW ist es jedoch entscheidend, über die Arbeit an neuen Fördersystemen oder strukturellen Zielbildern hinaus, die tatsächlichen Hemmnisse und Praxisbarrieren im Baugeschehen deutlicher zu benennen und konsequent abzubauen. Denn selbst die beste Förderkulisse bleibt wirkungslos, wenn Bauvorhaben aufgrund überbordender Vorgaben und Kosten, überlasteter Genehmigungsstellen oder technischer Innovationsverhinderungen scheitern.

Vor diesem Hintergrund möchten wir nachfolgend die aus unserer Sicht wesentlichen Aspekte in die Diskussion einbringen:

1. Praxistaugliche „Oldtimer-Regelung“ – Bestandsbauten nicht weiter überfordern

Ein erheblicher Teil der preisgünstigen Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen befindet sich in Gebäuden aus der Nachkriegszeit, insbesondere aus den 1950er bis 1970er Jahren. Diese Bauten sind vielfach funktional, weitgehend instandgehalten und stellen einen unverzichtbaren Beitrag zum bezahlbaren Wohnen dar. Sie sind keine Investorenprojekte, sondern oft Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen oder privater Kleinvermieter.

Die aktuell geltenden Anforderungen – etwa bei umfassenden Sanierungen, Um- und Anbauten oder Umnutzungen – führen jedoch dazu, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Maßnahmen massiv gefährdet ist. Es droht der Abriss statt der Weiterentwicklung bestehender Substanz – mit allen ökologischen, sozialen und städtebaulichen Folgekosten.

Der BDB.NRW unterstützt daher ausdrücklich die sogenannte „Oldtimer-Regelung“, wie sie im Antrag ja auch gefordert wird. Ähnlich wie historische Fahrzeuge nicht die heutigen Anforderungen erfüllen müssen, sollten auch bewährte Wohngebäude nach vereinfachten Maßstäben erhalten und weitergenutzt werden dürfen. Einzig die Belange der Gefahrenabwehr bei Brandschutz und Standsicherheit sind einzuhalten.

Diese Regelung ist keine Einladung zum Stillstand, sondern ein Bekenntnis zur Werterhaltung, zur ökologischen Vernunft (Stichwort „graue Energie!“) und zur sozialen Verantwortung im Umgang mit Mietwohnraum. Werden bestehende bauliche Anlagen geändert, auch in Form einer Aufstockung oder in ihrer Nutzung, sollten an die vorhandenen und neuen Bauteile, z. B. bei der Schalldämmung oder dem Wärmeschutz, keine höheren Anforderungen gestellt werden, als sie im Bestand vorhanden sind. Statt Sanierungszwang mit Abrissfolge braucht es differenzierte Instrumente, die Qualität und Bestandserhalt ermöglichen.

Ausgehend von der Grundüberlegung, dass bestehende Gebäude offensichtlich und erwiesenermaßen die Grundanforderungen an Bauwerke (Keine akute Gefahr für Leib und Leben) erfüllen, ändert sich daran durch Umbaumaßnahmen oder eine Nutzungsänderung zunächst einmal nichts. Beurteilungsmaßstab sollte demnach ausschließlich die Frage nach der konkreten Gefahr für Leib und Leben infolge der geplanten Baumaßnahme sein.

Die Einhaltung der Grundanforderungen und der „historischen Standards“ würde durch die Entwurfsverfassenden und je nach Gebäudeklasse Sachverständige für Tragwerksplanung und Brandschutz bestätigt, sodass keine Prüfung durch die (häufig personell unterbesetzten) Bauaufsichtsbehörden erfolgen würde.

Die Bauaufgaben sind vor allem im Bestand so vielfältig, dass aus unserer Sicht eine Beschränkung auf den Wohnungsbau (wie in Niedersachsen) viele dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Kitas und Schulen nicht erfassen würde. Insofern plädiert der BDB.NRW zudem für eine Aufweitung einer Oldtimer-Regelung auf sämtliche Gebäude der GK 1-4.

Eine solche Regelung würde erheblich zur Entlastung der Genehmigungsbehörden beitragen und das WEITERbauen des Bestandes enorm vereinfachen.

2. Einführung des Gebäudetyps E – Ermöglichung statt Überregulierung

Der Gebäudetyp E – „E wie einfach oder experimentell“ – steht für einen grundlegenden Perspektivwechsel in der Bauordnung: Mit dem „Gebäudetyp E“ wird es möglich, im Einzelfall auf Standards zu verzichten. Nicht die pauschale Abschaffung von Normen steht für uns im Vordergrund, sondern eine wohldosierte Anwendung unbedingt erforderlicher Standards.

Richtig eingesetzt kann der „Gebäudetyp E“ zu größerer Flexibilität, geringeren Baukosten und damit zu einer Beschleunigung des Planungs- und Bauprozesses beitragen. Intelligent genutzt kann ein solcher Gebäudetyp einen wichtigen ergänzenden Beitrag zur Entschlackung und Vereinfachung des Bauens und damit zur Wohnungsbauwende leisten.

In der Praxis bedeutet das: Wer ein Gebäude so plant, dass es sicher, gesund, dauerhaft und nutzbar ist – aber dabei von bestimmten Normpfaden abweicht – darf dies künftig ohne Sondergenehmigungsverfahren tun. Die Verantwortung liegt wieder stärker bei den planenden Architektinnen, Ingenieuren und Bauherren – und nicht bei überformalisierten Prüfroutinen.

Der BDB NRW fordert daher nachdrücklich die gesetzgeberische Einführung des Gebäudetyps E in die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen. Andere Bundesländer, insbesondere Bayern, haben hierzu bereits konkrete Schritte eingeleitet. Es ist an der Zeit, diesen Impuls aufzugreifen und an die nordrhein-westfälischen Verhältnisse anzupassen.

Wir sehen im Gebäudetyp E eine tragfähige Grundlage für:

- bezahlbares und reduziertes Bauen – ohne gestalterische Verarmung,
- eine Beschleunigung von Verfahren,
- die Förderung innovativer Ansätze (etwa bei Baustoffen, Konstruktionen, Haustechnik),
- und nicht zuletzt: die Entlastung von Genehmigungsbehörden.

Voraussetzung ist ein Paradigmenwechsel: Nicht jeder Fehler muss vorher ausgeschlossen werden. Stattdessen muss das System in der Lage sein, mit Abweichungen umzugehen und bei Bedarf zu reagieren. In diesem Sinne: Mehr Mut zum Ermöglichen. Weniger Angst vor dem Ausprobieren.

3. Anforderungen der Wohnraumförderung flexibilisieren

Die Wohnraumförderbestimmungen basieren auf dem Prinzip, dass subventionierter Wohnraum mehr können muss als frei finanzierter Wohnraum. Daraus resultieren z.B. die Forderungen nach Balkonen oder Freisitzen, um Wohnqualitäten zu sichern. Um die enormen Kosten auch im geförderten Wohnungsbau reduzieren zu können, erscheint uns eine Flexibilisierung der bisherigen Anforderungen dringend geraten. Hierbei soll es ausdrücklich nicht um „Schlichtwohnungsbau“ gehen, sondern um das Ermöglichen von Qualitäten, die mit wesentlich geringeren Baukosten erzielt werden können. Im Falle der Balkone je Wohneinheit könnten z.B. Gemeinschafts-Terrassen eine wesentlich preiswertere Alternative mit gleichzeitig höherem Sozial- und Nutzungswert darstellen.

Die flächendeckende Barrierefreiheit führt im Bereich des Studierenden- und Azubiwohnens zu einem hohen Flächenbedarf.

Gerade unter den Auszubildenden (Krankenhaus etc.) wird es vermutlich maximal 5% der NutzerInnen geben, die die geforderten Bewegungsflächen benötigen und unter diesen 5% höchst selten

welche, die ein dreiseitig freigestelltes Bett benötigen.

Derzeit wird die Erfüllung der Anforderungen jedoch für sämtliche Wohneinheiten gefordert.

Infolgedessen werden besonders im Gebäudebestand „spannende Grundrisse“ mit geringer (Miet-) Fläche ausgeschlossen. Innerstädtischer Gebäudebestand mit hohen Geschosshöhen eignet sich hingegen oftmals, um zentrumsnahes Azubiwohnen anzubieten und die Innenstadt zu beleben.

In diesen Beständen lassen sich die Schlafbereiche aufgrund der Höhe oberhalb des Bades (Mezzanin) anordnen, was bei Auszubildenden sehr geschätzt wird.

Wenn in diesen Anwendungsbereichen z.B. eine Quote von 20-25% der WE für barrierefrei gefordert würde, könnten 75% der WE wesentlich wirtschaftlicher und damit für die MieterInnen preiswerter angeboten werden.

4. Digitalisierung der Bauverwaltungen voranbringen

Die Digitalisierung im Baubereich hinkt weit hinter anderen Branchen zurück. Wer heute einen Bauantrag einreicht, muss vielerorts weiterhin mit Papierplänen arbeiten, Formatvorgaben aus dem vergangenen Jahrhundert einhalten oder auf persönliche Vorsprachen bestehen. Die Folge: monatelange Wartezeiten, Rückfragen, Medienbrüche – und eine zunehmende Frustration bei allen Beteiligten.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht jedoch verlässliche, planbare und zügige Genehmigungsverfahren. Ohne eine umfassende Digitalisierung der Bauverwaltungen wird dieser Anspruch nicht einzulösen sein.

Der BDB NRW fordert daher:

- eine kurzfristige und vollständige Digitalisierung der Bauantragsverfahren in allen Kommunen
- durchgängige digitaler Kommunikation, Vorprüfung und Bescheidzustellung,
- eine landesweite Plattformlösung für das gesamte Verfahren, um Redundanzen und Einzellösungen zu vermeiden,
- Etablieren einer Projektplattform nach dem Once Only Prinzip, sodass Daten einmalig hinterlegt werden
- eine Qualifizierungsoffensive für Mitarbeitende in den Bauämtern – inklusive Fortbildungen zu digitalen Workflows und Prüfsoftware

Zudem sollte der Gesetzgeber die Chance nutzen, durch Digitalisierung auch inhaltlich zu verschlanken: Weniger Formulare, klarere Standards, intelligentere Prüfungen. Digitalisierung darf nicht nur die Papierflut digital abbilden – sie muss Verfahren transformieren.

Fazit

Der BDB NRW begrüßt die politischen Bemühungen zur Stärkung des sozialorientierten Wohnens ausdrücklich. Aus unserer Sicht ist es jedoch entscheidend, dass dies nicht in appellativen Zielbildern verharret. Stattdessen braucht es klare, praxistaugliche und strukturverändernde Maßnahmen, um Bauen wieder möglich zu machen.

Mit der „Oldtimer-Regelung“, dem Gebäudetyp E und einer echten Digitalisierungsoffensive für die Bauverwaltungen stehen drei konkrete Hebel bereit, die sofort Wirkung entfalten können – ohne Milliardeninvestitionen, aber mit erheblichem Nutzen für das Gemeinwohl.

BDB.NRW Bund Deutscher Baumeister · Pempelforter Str. 47 · 40211 Düsseldorf

Der BDB NRW steht bereit, diesen Wandel mitzugestalten – als Partner der Politik, der Baupraxis und der gesellschaftlichen Verantwortung.

Für den weiteren fachlichen Austausch stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben
mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in purple ink, reading 'J. Friemel'.

Dipl.-Ing. Jörg Friemel

Landesvorsitzender