



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/3636

A20

STELLUNGNAHME

zum Gesetzentwurf der Landesregierung „Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen“ (LT-Drucksache 18/17474)

Der Westdeutsche Handwerkskammertag, HANDWERK.NRW und BAUVERBÄNDE.NRW nehmen als Dachorganisationen im nordrhein-westfälischen Handwerk wie folgt Stellung.

Das nordrhein-westfälische Handwerk begrüßt den mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ansatz zum Bürokratieabbau und zur Beschleunigung des Bauens, insbesondere im Bestand, ausdrücklich. Der Entwurf setzt an mehreren Stellen an, wo Planungs- und Bauprozesse in Nordrhein-Westfalen seit Jahren erschwert, verteuert und verlangsamt werden. Das gilt insbesondere für das Bauen im Bestand, für Nutzungsänderungen zugunsten von Wohnraum, für die Reduzierung unnötiger bauordnungsrechtlicher Detailvorgaben sowie für die weitere Digitalisierung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren.

Nordrhein-Westfalen benötigt mehr Bautätigkeit, mehr Tempo in Verfahren und vor allem praxistauglichere Regeln für Umbau, Sanierung und Aufstockung. Seit Jahren liegen die Fertigstellungszahlen für Wohnungen unter dem 2020 ermittelten langfristigen Bedarf der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS-Instituts.¹ Gerade der Gebäudebestand ist der Bereich, in dem kurzfristig neuer Wohnraum geschaffen, Substanz erhalten und zugleich nachhaltiger gebaut werden kann.

Die Grenze von Bürokratieabbau und (vermeintlicher) Beschleunigung sehen wir allerdings dort überschritten, wo solche Maßnahmen den Wert der Baugenehmigung für den Bauherrn in Frage stellen.

In der nachfolgenden Stellungnahme beschränken sich die Anmerkungen auf Änderungen mit besonderer Relevanz für das Handwerk.

A. Zur Bauordnung NRW:

1. Anerkannte Regeln der Technik in § 3 BauO NRW

Die Änderung im § 3 BauO NRW wird als ein Einstieg in den Gebäudetyp E begrüßt, der natürlich auch noch bundesrechtlich nachvollzogen werden muss.

¹ GEWOS ermittelte verschiedene Bedarfsszenarien von 42.000 – 52.000 WE. Aufgrund der Entwicklungen der letzten 6 Jahre (Urbanisierung, steigende Migrationsbewegungen, Verkleinerung der Haushaltsgrößen, Ukraine-Krieg) müssen wir von einem Bedarf von +50.000 WE ausgehen. Die Fertigstellungen in NRW lagen bei 49.000 – 41.000 WE.

Positiv ist zunächst, dass der Entwurf die starre bauordnungsrechtliche Bindung an die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ in der bisherigen Form aufgibt. § 3 BauO NRW beschränkt sich künftig auf die allgemeinen Schutzziele öffentlicher Sicherheit und Ordnung; die bisherige ausdrückliche Vorschrift des § 3 Abs. 2 BauO NRW zur Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik entfällt. In der Begründung wird dies bewusst mit der Entwicklung begründet, dass DIN-Normen nicht mehr ohne Weiteres mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik gleichgesetzt werden können. Die Landesregierung spricht selbst davon, dass damit 90 Prozent des DIN-Regelwerks bauordnungsrechtlich nicht mehr zu beachten seien.

Diese Entlastung kann aus Sicht des nordrhein-westfälischen Handwerks sinnvoll sein, weil sie technische Spielräume eröffnet und kostensteigernde Überregulierung zurückdrängt. Die Entkopplung des Bauordnungsrechts von den DIN-Normen führt jedoch nicht automatisch dazu, dass deren praktische Bedeutung für Planung und Bauausführung im Allgemeinen entfällt. Die Funktion technischer Regelwerke, allgemeine Anforderungen zu konkretisieren und damit einen verlässlichen Maßstab für Planung, Ausführung und Bewertung von Bauleistungen bereitzustellen, wird unverändert bestehen bleiben, indem diese Funktion künftig verstärkt im zivilrechtlichen Verhältnis zwischen den Beteiligten verankert wird.

2. Warenautomat, § 10 BauO NRW

Es ist bedauerlich, dass der Bauordnungsgesetzgeber, neben der aktuellen Diskussion um Warenautomaten und den Anwendungsbereich des LÖG NRW, nicht regulativ auf das Überhandnehmen von Warenautomaten im öffentlichen Raum reagiert, die u.a. Cannabisprodukte etc. anbieten und vielerorts nicht unbedingt das „Stadtbild“ positiv verändern. So wird die im Grundsatz zu begrüßende Idee des Warenautomats – etwa eines Bäckers oder eines Metzgers – in Verruf gebracht.

3. Zusätzliche Erleichterungen, die besonders praxisrelevant sind, §§ 30, 37, 58 BauO NRW

Im Bereich des Brandschutzes gilt das eingangs Gesagte im besonderen Maße: Es wird alles begrüßt, was insbesondere das Bauen im Bestand und Nutzungsänderungen (Stichwort u.a. Rettungswege) erleichtert. Dabei kann die Übertragung von Aufgaben auf hoch qualifizierte private Sachverständige einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden leisten und damit zur Beschleunigung.

In § 37 Abs. 5 BauO NRW werden die Anforderungen an Rettungsfenster bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nutzungsänderung abgesenkt. Künftig sollen hier Fenster von mindestens 0,80 m x 1,0 m ausreichen, statt der sonst geltenden Maße von 0,90 m x 1,20 m. Der Entwurf trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich hierbei nicht um atypische Einzelfälle, sondern um regelmäßig auftretende Standardsituationen handelt, die nicht dauerhaft über Abweichungsentscheidungen gelöst werden sollten, sondern als Regelfall in der Bauordnung selbst abzubilden sind

In § 46 Abs. 2 BauO NRW werden für Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden eine Erleichterung bei der Tageslichtversorgung eingeführt: Statt eines Fensteranteils von mindestens einem

Achtel der Netto-Raumfläche genügt künftig bei solchen Vorhaben eine Fensterfläche von mindestens 0,5 m² je Aufenthaltsraum. Auch dies ist unmittelbar praxisrelevant, insbesondere für die Umwandlung ehemaliger Büro- oder Gewerbeimmobilien in Wohnungen.

Diese Änderungen sind aus Sicht des nordrhein-westfälischen Handwerks ausdrücklich positiv zu bewerten.

4. Die Landesumbauordnung in § 47 BauO NRW

Besonders zu begrüßen ist die neue Schwerpunktsetzung zugunsten des Bauens im Bestand. Die vorgesehene Änderung in § 47 Abs. 6 und Abs. 7 BauO NRW geht in die richtige Richtung, weil sie anerkennt, dass Nutzungsänderungen, Umbauten und Aufstockungen bislang häufig an Neubauforderungen scheitern, die im Bestand wirtschaftlich kaum erfüllbar sind.

Der neue § 47 Abs. 6 BauO NRW sieht vor, dass bei der Umnutzung oder Änderung bestehender Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Wohnraum zahlreiche Vorschriften auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden sind, unter anderem zu Abstandsflächen (§ 6), Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 15), tragenden Wänden und Stützen (§ 27), Außenwänden (§ 28), Brandwänden (§ 30), Decken (§ 31) und Dächern (§ 32). Hinzu kommt, dass bei solchen Umnutzungen weitere Vorschriften, etwa zu Trennwänden (§ 29), Treppen (§ 34), Teilen der notwendigen Treppenräume (§ 35) und notwendigen Fluren (§ 36), nicht angewendet werden. Der Gesetzentwurf begründet dies ausdrücklich mit den bislang bestehenden Unwirtschaftlichkeiten solcher Vorhaben.

Für das Handwerk ist das von hoher Relevanz. Einerseits kann diese Regelung dazu beitragen, leerstehende Laden- und Büroräume, die bereits Aufenthaltszwecken dienten, deutlich leichter in Wohnraum umzuwandeln. Das ist praktisch bedeutsam, weil gerade solche Objekte in Innenstadtlagen häufig über vorhandene Grundstrukturen verfügen, deren Weiternutzung sinnvoll ist. Richtig ist auch, dass die Novelle nicht jede Anforderung pauschal entfallen lässt. Neue Bauteile, die im Zuge der Umnutzung erst hergestellt werden müssen, müssen weiterhin die zum Einbauzeitpunkt geltenden Anforderungen erfüllen. Das ist sachgerecht und wahrt den notwendigen Mindestschutz.

Andererseits ist aus Sicht des Handwerks eine entsprechende **Privilegierung nach § 47 Abs. 6 BauO NRW von Gewerberäumen wünschenswert**. Denn mit § 47 Abs. 6 BauO NRW wäre ausschließlich die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnraum privilegiert, nicht aber die Umnutzung von Wohn- zu Gewerberaum. Die Aufstockung von bestehenden Gebäuden zugunsten der Schaffung von Wohnraum ist nach § 47 Abs. 7 BauO NRW privilegiert. Auch hier ist eine Privilegierung zugunsten von Gewerberäumen wünschenswert.

Die landesrechtliche Umbauordnung muss selbstverständlich flankiert werden von einem bundesrechtlichen Regelwerk, das Umnutzungen erleichtert bzw. überhaupt erst planungsrechtlich möglich macht. Im Zuge des so genannten Bau-Turbos sind entsprechende Gesetzesänderungen unternommen worden, die allerdings Umnutzungen in das Ermessen und das Zustimmungsbedürfnis der Gemeinde stellen, vgl. z.B. § 31 Abs. 3 BauGB.

5. Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Einschaltung von Prüfsingenieuren, § 58 BauO NRW

Die Möglichkeit der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch die Einschaltung von Prüfsingenieuren – Stichwort insb. Beschleunigung der Genehmigungsverfahren – wird grds. begrüßt. Wichtig ist allerdings auch, dass dann genügend qualifizierte Prüfsingenieure zur Verfügung stehen und die Einschaltung von Prüfsingenieuren nicht zu einer unverhältnismäßigen Verteuerung des Baugenehmigungsverfahrens zu Lasten der Bauherrschaft führt.

6. Bestehende Anlagen, § 59 BauO NRW

Flankiert wird die Privilegierung der Umnutzung oder Änderung bestehender Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Wohnraum in § 47 Abs. 6 BauO NRW und die Privilegierung der Aufstockung von bestehenden Gebäuden in § 47 Abs. 7 BauO NRW durch den neu gefassten § 59 Abs. 2 BauO NRW. Danach sollen bei wesentlichen Änderungen an Bestandsgebäuden Anforderungen an nicht unmittelbar berührte Gebäudeteile nur gestellt werden, wenn dies im Einzelfall zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Dies ist aus Sicht des nordrhein-westfälischen Handwerks zu begrüßen, indem die Anforderungen auf das Wesentliche reduziert werden.

Nach dem neuen Absatz 3 soll bei „Modernisierungsvorhaben“, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde, von der Privilegierung in § 59 Abs. 2 BauO NRW abgewichen werden können. Hier ist eine **Definition des Begriffs des „Modernisierungsvorhabens“ erforderlich**. Entspricht er dem Begriff „Modernisierungsmaßnahmen“ nach § 555b BGB? Wenn dem so ist, sollte der Gesetzgeber dies sagen oder „seine“ Definition des Modernisierungsvorhabens in § 2 niederlegen.

7. Verfahrensfreistellung und Genehmigungsfreistellung, §§ 62, 63 BauO NRW

Die Ausweitung verfahrensfreier Vorhaben und die weitere Verschlankung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens sind im Grundsatz zu begrüßen. Das gilt etwa für Änderungen in § 62, die verschiedene Vorhaben zusätzlich verfahrensfrei stellen. Für die Baupraxis bedeuten solche Änderungen schnellere Realisierungsmöglichkeiten und weniger formalen Aufwand. Wünschenswert wäre allerdings eine klarere Eingrenzung des Begriffs der „Landes- und Bündnisverteidigung“, insbesondere mit Blick auf die Einbeziehung zivil genutzter Infrastruktur. Hier stellt sich zudem die Frage nach einer möglichen Konkurrenz mit privilegierten Vorhaben.

Positiv ist aus unserer Sicht auch, dass die Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW ausgeweitet wird. Hier sehen wir, dass der Gesetzgeber versucht, über eine weite Genehmigungsfreistellung zu einer Genehmigungsbeschleunigung zu kommen. Es gibt Argumente sowohl dafür als auch gegen diese Vorgehensweise. Solange das Wahlrecht des Bauherrn in Absatz 2 Satz 4 erhalten bleibt, ist das für das Handwerk in Ordnung.

8. Eingeschränkte Bauvorlageberechtigung, § 67 Abs. 4 a BauO NRW

Mit der Änderung der Bauordnung NRW zum 1.1.2024 wurde die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung in § 67 Abs. 4 a BauO NRW eingeführt. Die Details zur Eintragung wurden mit der am 1.5.2024 in Kraft getretenen HandwerkBau-VO NRW geregelt.

Allerdings sind knapp zwei Jahre nach Einführung der Eingeschränkten Bauvorlageberechtigung lediglich 22 Personen in der entsprechenden, von der IK-Bau NRW geführten Liste, aufgeführt.² Das liegt insbesondere daran, dass der Antrag der IK-Bau NRW als Nachweis für die praktische Erfahrung die Benennung von fünf verschiedenen Objekten und für jedes Kalenderjahr eins vorsieht, während der zugrunde liegende § 3 Abs. 2 HandwerkBau-VO NRW ausschließlich „geeignete Tätigkeitsnachweise“ für einen Zeitraum von fünf Jahren vorsieht. Auch müssen die den nach § 7 Abs. 2, 3, 7 oder 9 HwO den Handwerksmeistern gleichgestellten Personen zusätzlich eine Eintragung in die Handwerksrolle nachweisen, die nach § 67 Abs. 4 a BauO NRW nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus besteht eine unverhältnismäßig hohe Weiter- und Fortbildungsverpflichtung. Eine Eintragungsvoraussetzung ist die Weiterbildung im Umfang von 80 Unterrichtsstunden vor Antragstellung und es besteht eine jährliche Fortbildungsverpflichtung im Umfang von 16 Unterrichtsstunden. Bauvorlageberechtigte nach § 67 Abs. 3, 4 BauO unterliegen hingegen keiner Weiter- und Fortbildungsverpflichtung.

9. Bautechnischer Nachweis: Entlastung der Behörden, § 68 BauO NRW

Hier werden umfangreiche Aufgaben auf Private verlagert. Der Entwurf verfolgt in § 68 BauO NRW ausdrücklich einen „Grundsatz der Prüffreiheit“ der Bauaufsichtsbehörde, wenn bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen bescheinigt sind. Für Brandschutz, Standsicherheit sowie Wärme- und Schallschutz werden Prüf- und Bescheinigungsmechanismen stärker sachverständigenbasiert ausgestaltet. Die stärkere Einbindung qualifizierter Sachverständiger bei der Prüfung bautechnischer Nachweise ist im Grundsatz zu begrüßen, da sie zur Verfahrensbeschleunigung beitragen kann. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich hieraus keine unverhältnismäßigen Kostenbelastungen für Bauvorhaben ergeben und die neuen Zuständigkeiten klar und praxisgerecht ausgestaltet werden. Wichtig ist zudem, dass genügend und ausreichend qualifizierte Private zur Verfügung stehen.

Hier ist sehr erfreulich, dass unser Regelungsvorschlag aus der Verbändeanhörung für eine nachhaltige Beschleunigung und Vereinfachung mit klaren Verfahrensvorgaben und dem Einsatz von qualifizierten Personen umgesetzt wurde und sich im Gesetzentwurf wiederfindet.

10. Abweichungen, § 69 BauO NRW

Wir sehen und begrüßen die Intention des Gesetzgebers, insbesondere für den Wohnungsbau und das Bauen im Bestand, weiter an der „Regelungsschraube“ u.a. des § 69 zu drehen. Allerdings zeigt die Praxis, dass es meist nicht (mehr) an den gesetzlichen Rahmenbedingungen scheitert, sondern

² <https://ikbaunrw.de/kammer/ingenieursuche/fachliste-anzeigen.php?liste=ebvb>, aufgerufen am 27.03.2026.

an der Zögerlichkeit vieler Bauaufsichtsbehörden, von den Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.

Hier muss dringend – etwa über die Verwaltungsvorschrift, einen gesonderten Erlass mit „Regelbeispielen“ für Abweichungen, über Dienstbesprechungen etc. – nachgesteuert werden.

11. Digitaler Bauantrag, § 70 BauO NRW

Ausdrücklich zu begrüßen ist die Einführung des elektronischen Bauantrags als Regelfall in § 70 Abs. 1. Bauanträge sollen künftig elektronisch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden; schriftliche Antragstellung soll nur noch ausnahmsweise möglich sein. Dieser Schritt ist überfällig. Er kann aber nur dann sein Beschleunigungsversprechen einlösen, wenn die Bauaufsichtsbehörden technisch und personell tatsächlich in der Lage sind, digitale Verfahren landesweit verlässlich zu bearbeiten. Digitalisierung allein ersetzt keine personelle Handlungsfähigkeit.

12. Genehmigungsfiktion, § 74 BauO NRW

Wir begrüßen die Einführung der Genehmigungsfiktion. Dies stellt einen klugen Mittelweg dar. Es wird begrüßt, dass der Bauherr selbstverantwortlich wählen kann, ob er dieses neue Instrument für sich nutzen möchte oder nicht.

B. Zum Denkmalschutzgesetz NRW:

1. § 9 Abs. 4 DSchG NRW

Das Land Nordrhein-Westfalen ist zu Recht stolz auf seine Industriekultur und die zahlreichen Zeugnisse dieser reichen Vergangenheit. Vor diesem Hintergrund ist es abzulehnen, „Infrastrukturvorhaben“, eine Definition des Begriffs gibt das Gesetz nicht, außerhalb von Planfeststellungsverfahren aus dem Anwendungsbereich des DSchG herauszunehmen. Kann künftig etwa die Müngstener Brücke „einfach so“ abgerissen werden?

2. § 38 a DSchG NRW

Der neu vorgesehene § 38 a DSchG NRW legt fest, dass Vorhaben an oder auf bestimmten staatlichen Liegenschaften, sofern sie der Landes- oder Bündnisverteidigung, der Bundespolizei, dem Zivil- und Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder vergleichbaren Schutzaufgaben dienen, im überragenden öffentlichen Interesse stehen. Für diese Vorhaben ist u.a. nach Abs. 1 S. 3 keine Zustimmung im Sinne einer denkmalrechtlichen Erlaubnis notwendig, wenn die Obere Denkmalbehörde nicht innerhalb eines Monats nach Zugang widerspricht.

Auf Grundlage des Gesetzestextes und der Begründung ist nicht ersichtlich, welche Vorhaben vom § 38 a DSchG NRW umfasst sind. Eine klarere Eingrenzung oder zumindest eine weitergehende Konkretisierung in der Gesetzesbegründung erscheint daher angezeigt, um die Reichweite der Regelung und ihre Auswirkungen auf die Baupraxis verlässlich einordnen zu können.

3. §§ 23, 24 DSchG NRW

Darüber hinaus sehen wir in den Änderungen der §§ 23, 24 DSchG NRW eine Schlechterstellung des Denkmalfachamts. Zukünftig soll die Zuständigkeit für die Eintragung und Löschung von Denkmälern nicht mehr beim Denkmalfachamt liegen, sondern auf den Direktor/die Direktorin eines Landschaftsverbands verlagert werden.

Düsseldorf, 07.04.2026