

# Stellungnahme

Landesgeschäftsstelle  
Abteilung Sozialpolitik

im Rahmen der Verbändeanhörung zum Gesetzentwurf zur Änderung  
der Niedersächsischen Bauordnung

19.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Stellung nehmen zu können. Als Sozialverband bewerten wir den vorliegenden Entwurf vor allem aus Sicht der Wohnungsnutzenden bzw. -suchenden, da die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr viele unserer Mitglieder betrifft und belastet. Insbesondere für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ist es sehr schwer, eine geeignete Wohnung zu finden. Unsere Stellungnahme konzentriert sich entsprechend vor allem auf diese Perspektive.

Der große Bedarf nach günstigem und barrierefreiem Wohnraum ist seit Langem ungedeckt, daher begrüßen wir grundsätzlich den Versuch, durch die Änderung der niedersächsischen Bauordnung Impulse für eine Erweiterung im Bestand zu setzen. Aus unserer Sicht besteht dabei zugleich die Herausforderung, den Bedarf nach mehr Wohnraum mit dem Bedarf nach mehr barrierefreiem Wohnraum zu vereinbaren. Oftmals werden diese Belange gegeneinander ausgespielt; dies gilt es zu vermeiden.

Für den Gesetzesentwurf ist in dieser Hinsicht zunächst festzustellen, dass Barrierefreiheit keine Rolle spielt, und das Gesetz somit in keiner Weise auf eine Zunahme barrierefreier Wohnungen abzielt. Dies ist nicht zufriedenstellend. Dennoch besteht die Hoffnung, dass durch Erweiterungsbauten oder Um-nutzungen insgesamt mehr Bewegung in den Wohnungsmarkt kommt, so dass sich die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum für alle (ggf. mittelbar) verbessert.

Positiv ist zu bewerten, dass weiteren wichtigen Belangen wie dem Klimaschutz angemessene Bedeutung eingeräumt wird. Dies gilt auch für den schonenden Umgang mit Ressourcen und Energie durch die Vermeidung von Abriss und die Nutzung des Bestands. In diesem Bereich ist der Gesetzesentwurf durchaus zukunftsweisend.

Im Detail bewerten wir die Regelungen wie folgt:

## **§ 5 Grenzabstände**

Die Verringerung von Grenzabständen zum Zwecke der Verdichtung bei Gebäuden im Bestand sowie der erleichterten Errichtung von Windkraftanlagen ist vertretbar und positiv zu bewerten.

### **§ 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze**

Der Verzicht auf die Möglichkeit seitens der Bauaufsicht, die Herstellung eines Kinderspielplatzes bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen zu verlangen, ist vertretbar, da sie die Planungssicherheit erhöht. Dennoch sollte den legitimen Bedürfnissen von Kindern in ihrem Wohnumfeld (ggf. an anderer Stelle) stärker Beachtung geschenkt werden; dies betrifft aus unserer Sicht vor allem auch die Stadtplanung sowie damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen.

### **§38 Aufzüge**

Die Erweiterung der Ausnahmeregelung für errichtete oder genehmigte Gebäude bis zum 31. Dezember 2022 ist nachvollziehbar, wenn der Ausbau oberster Geschosse oder die Errichtung von nicht mehr als zwei weiteren oberen Geschossen angeregt werden soll. Die Kosten und der Platzbedarf für einen Aufzug verhindern sicherlich nicht selten eine solche Erweiterung. Zugleich ist damit de facto ausgeschlossen, dass mobilitätseingeschränkte Personen oder Rollstuhlnutzer\*innen von diesem neuen Wohnraum profitieren. Im Begründungsteil (S. 9, A IV) wird dieses Defizit auch eingeräumt („Durch die Ausweitung der Möglichkeit, bei Aufstockungen vorhandener Gebäude und Erreichen der Gebäudehöhe, für die normalerweise ein Aufzug erforderlich ist, auf diesen zu verzichten, ergeben sich für Menschen mit Behinderungen gegebenenfalls Einschränkungen in der Nutzung der aufgestockten Geschosse.“). Das ist nicht im Sinne der Gleichberechtigung von Menschen mit Behinderung und daher deutlich zu kritisieren.

Anstatt die Problematik einfach hinzunehmen muss wesentlich engagierter über eine produktive Lösung der (vermeintlichen) Zielkonflikte nachgedacht werden. Der Gesetzesentwurf sollte daher an dieser Stelle überarbeitet werden. Es muss hier – oder wenigstens ergänzend an anderer Stelle – eine Regelung verankert werden, die stärkere Anreize für die nachträgliche Installation von Aufzügen bei bestehenden Gebäuden und deren Erweiterung setzt (zum Beispiel durch Förderinstrumente). Dies ist unerlässlich, um den betroffenen Personenkreis nicht von vornherein von der Nutzung der Geschosse auszuschließen. Angesichts des demographischen Wandels und der damit verbundenen steigenden Bedarfe wären dies auch Investitionen in die Zukunft.

### **§47 Notwendige Einstellplätze**

Die Verringerung der notwendigen Zahl von Einstellplätzen für Wohngebäude ist positiv zu bewerten. Angesichts der hohen Kosten, der Knappheit des öffentlichen Raumes in vielen Städten und Gemeinden und der Notwendigkeit, Veränderungen im individuellen Mobilitätsverhalten zu unterstützen, sind KfZ-Stellplätze als Pflicht verzichtbar.

### **§ 48 Fahrradabstellanlagen**

Die Vorschriften sind im Sinne einer fahrradfreundlichen Infrastruktur positiv zu bewerten.

### **§ 61 Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen**

Die Ausweitung des Anwendungsbereichs auf die Unterbringung „schutzsuchender Menschen“ ist zu unterstützen.

### **§ 85a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen**

Die in der Regelung umgesetzte Absenkung von Standards zur Kostensenkung und Vereinfachung von Umbaumaßnahmen erscheint uns zielführend. Der in der Begründung genannte Leitgedanke, „dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO<sub>2</sub>-Reduzierung“ (S. 16) ist plausibel und der Klimakrise angemessen.

### **Anhang (zu § 60 Abs. 1): Verfahrensfreie Baumaßnahmen / 1. Gebäude**

Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzung einer Wohnung für die Betreuung von Kindern im Rahmen der Kindertagespflege (1.9) ist zu begrüßen, um die Verfügbarkeit von Kinderbetreuung zu verbessern und Hürden abzubauen.

In der Gesamtbetrachtung befürworten wir die im Gesetzesentwurf verankerten Maßnahmen weitgehend, da die Schaffung zusätzlichen Wohnraums endlich engagiert angegangen werden muss. Die Änderungen bieten einen geeigneten Ansatzpunkt, um schnell Lücken im Bestand zu schließen und Gelegenheiten zu nutzen. Durch die Vereinfachung können auch Kosten gesenkt werden, die – so die Hoffnung – dann auch mehr günstige Mietverhältnisse ermöglicht. Dieses Ziel muss bei wohnungspolitischen Maßnahmen generell stärker in den Vordergrund gestellt werden. Der Entwurf weist an dieser Stelle in die richtige Richtung („leichter, schneller, günstiger“). Die fehlende Berücksichtigung von Barrierefreiheit in Umbauprozessen bleibt jedoch ein Kritikpunkt, der dringend ausbalanciert werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Abteilung Sozialpolitik