



Landesverband  
Niedersachsen/Bremen

## Stellungnahme

Novelle der NBauO 2024

## **Präambel**

Der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum. Mit dem Gesetzentwurf werden einige Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden erreicht. Damit verbunden ist auch die Absenkung von Standards.

Grundsätzlich begrüßen wir die Novelle, die sich hauptsächlich um den Bestand und Modernisierungen im Bestand sowie Aufstockungen und Gebäudeerweiterungen dreht.

Wir sind aber auch der Überzeugung, dass die Zahl der neuen und zusätzlichen Wohnungen, die durch die neuen Möglichkeiten geschaffen werden können, im überschaubaren Bereich bleiben werden. Eine wirkliche Lösung für die Wohnungsnot und Entlastung des Marktes wird es nur geben, wenn der Neubau deutlich erleichtert wird. Insofern werden wir auch im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen weiter für eine Novelle der NBauO in Bezug auf den Neubau werben.

## **Grundsätzliche Bemerkungen**

Die Vorschläge, die im Rahmen der Verbandsanhörung versandt und zur Diskussion gestellt wurden, finden über weite Teile unsere Zustimmung. Daher gehen wir in dieser Stellungnahme nicht auf die für uns unstrittigen Teile ein und nehmen nur zu den Punkten, die wir bedenklich finden, Stellung.

## Fahrradabstellanlagen

In Bezug auf die Neuregelungen für Fahrradabstellanlagen besteht jedoch erheblicher Nachbesserungsbedarf, um bezahlbares Bauen und Wohnen voranzubringen.

### Zusammenfassung der Vorschläge:

- Fahrradabstellanlagen: Keine pauschale Erweiterung für Wohnungen (§ 48 Abs. 1 NBauO-E).
- Fahrradabstellanlagen nur im notwendigen Umfang bauen (§ 48 Abs. 3 S. 1 NBauO-E neu).
- Vorrang örtlicher Bauvorschriften (§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu).
- Regelbeispiele für die Bemessung der Bedarfe bestimmen (§ 48 Absatz 4 NBauO-E neu).

### Im Einzelnen:

#### **Fahrradabstellanlagen: Keine pauschale Erweiterung für Wohnungen (§ 48 Abs. 1 NBauO-E).**

Die Neuregelung ist in Zeiten, in denen es um Deregulierung und Kostensenkung geht, nicht sachgerecht. Bei der Neuregelung in § 48 Abs. 1 NBauO- E geht es lediglich um zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder außerhalb des Gebäudes (siehe Begründung Seite 11 f), die also vielfach zusätzlich zu den bereits vorhandenen Kapazitäten innerhalb der Gebäude geschaffen werden sollen.

Die pauschale Erweiterung des Anwendungsbereiches von § 48 Abs. 1 NBauO-E auf Wohnungen erhöht die Baukosten ohne nachgewiesene Bedarfe. Ohne nachgewiesene konkrete einzelfallbezogene Bedarfe besteht das Risiko, dass Fahrradabstellplätze gebaut werden, die nicht benötigt und nicht genutzt werden. Das treibt die Kosten in die Höhe ohne adäquaten Nutzen.

Bereits die Kapazitäten in den bereits vorhandenen Abstellräumen im Gebäude, wie zum Beispiel im Keller, reichen zumeist aus, Besucherfahrräder aufzunehmen. Es besteht daher für die Neuregelung kein wirtschaftlich sachgerechter Grund. Es handelt sich um bloße ordnungsrechtliche Komfortansprüche, die bezahlbares Bauen und Wohnen konterkarieren. Der Nutzen rechtfertigt nicht die Mehrkosten.

### Vorschlag

Nur notwendige Kapazitäten und Bedarfe sollten den Umfang zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten bestimmen.

Die Ausnahme für Wohnungen ist wieder wie folgt in § 48 Abs. 1 NBauO- E einzufügen:

*...Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, **ausgenommen Wohnungen**, müssen Fahrradabstellanlagen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Fahrradabstellanlagen nach Satz 1 müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. § 47 Abs. 4 Satz 1 gilt sinngemäß.*

### **Fahrradabstellanlagen nur im notwendigen Umfang bauen (§ 48 Abs. 3 NBauO-E neu).**

Nur notwendige Kapazitäten und Bedarfe sollten den Umfang zusätzlicher Fahrradabstellanlagen bestimmen.

#### **Vorschlag:**

§ 48 Abs. 3 S. 1 NBauO-E neu sollte wie folgt neu eingefügt werden:

*„...Auf der Grundlage der bereits vorhandenen Kapazitäten unter Einrechnung der Abstellmöglichkeiten im jeweiligen Gebäude und der Bedarfe, wird der Umfang zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten für Wohnungen einzelfallbezogen bestimmt...“*

### **Vorrang örtlicher Bauvorschriften (§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu).**

In § 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu sollte eine weitere Regelung zum Vorrang örtlicher Bauvorschriften eingefügt werden. Diese orientiert sich an § 47 Abs. 1 S.1 2. HS NBauO und kann auch hilfsweise für den Fall diskutiert werden, dass Wohnungen im Anwendungsbereich von 48 Abs. 1 NBauO-E verbleiben.

#### **Vorschlag:**

§ 48 Abs. 3 S. 2 NBauO-E neu sollte wie folgt eingefügt werden:

*„... Wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). Maßstab für den notwendigen Umfang sind die erforderlichen Kapazitäten und Bedarfe. Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Fahrradstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden...“*

### **Regelbeispiele für die Bemessung der Bedarfe bestimmen (§ 48 Absatz 4 NBauO-E neu).**

Für die Bemessung der Bedarfe sind Regelbeispiele in § 48 Absatz 4 NBauO-E neu einzufügen.

#### **Vorschlag:**

§ 48 Abs. 4 NBauO-E kann wie folgt formuliert werden:

*„...Für die bedarfsgemäße Bemessung der Fahrradabstellanlagen sind insbesondere maßgeblich: die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die tatsächlichen ständigen Benutzerinnen und Benutzer und die Besucherinnen und Besucher (u. a. Anzahl, Personengruppen, auch im Hinblick auf ihre Fortbewegungs- bzw. Mobilitätsmittel), die Nutzung, auch im Hinblick auf das damit verbundene Einzugsgebiet, die Lage der baulichen Anlage, anwendbare Mobilitätskonzepte der Gemeinde, der Bauherrin und des Bauherrn, die fußläufige Erreichbarkeit bei besonderen baulichen Anlagen wie Krankenhäusern, Arztpraxen, Theatern und Museen...“*

## Schlussbemerkungen

Wir sind gerne bereit, die Punkte, an denen wir Verbesserungsbedarf sehen, auch in einer mündlichen Anhörung zu diskutieren. Für Rückfragen zu dieser Stellungnahme erreichen Sie uns per Mail [info@bfw-nb.de](mailto:info@bfw-nb.de) oder per Telefon +49 (0)511 38 88 54 86

Diese Stellungnahme wurde in enger Abstimmung mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen verfasst. Dabei sind auch Erfahrungen aus anderen Bundesländern mit eingeflossen.

Wir hoffen auf einen konstruktiven Dialog und eine praxisnahe Umsetzung der Novelle der NBauO.

Mit freundlichen Grüßen

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.



David Jacob Huber  
Geschäftsführer

BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.  
Steuer-Nr. des Vereines 25/277/00548