

Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)“ (Drucksache 17/12073) und Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP (Drucksache 17/12305)

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt ca. 32.000 freischaffend, angestellt oder beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, die sich der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung den sich wandelnden Herausforderungen stellen. Vom städtebaulichen Maßstab über Einflüsse durch technologische, soziale und demographische Veränderungen bis hin zum qualitätsvollen Wohnungsbau decken unserer Mitglieder ein breites Fachspektrum ab.

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) begrüßt, dass wie im Koalitionsvertrag vereinbart, das WAG NRW evaluiert wurde und die daraus gezogenen Schlüsse in dem neuen Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) Einfluss finden. Insbesondere zu befürworten sind die erhöhten Handlungsspielräume gegenüber Missständen in Wohnungen und deren Verwahrlosung. Gesunde Wohnverhältnisse und eine gute Wohnqualität sind Grundvoraussetzung für adäquate Wohnbedingungen. Wie im Gesetzesentwurf formuliert, sieht auch die AKNW die Sicherstellung der Wohnraumversorgung als eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik.

Größere Bestände von verwahrlostem Wohnraum in einzelnen Quartieren können ganze Viertel in Mitleidenschaft ziehen und zu einer fehlenden sozialen Durchmischung führen.

Eine großflächige Vernachlässigung von Wohnungsbestand kann zudem Einfluss auf die Gebäudewerte haben und sich in einem Trading-Down-Effekt auf das Umfeld und den öffentlichen Raum auswirken. Durch ein frühzeitiges Eingreifen kann einer solchen Entwicklung entgegengewirkt werden. Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen können im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie für geplante Projekte einen qualitätsvollen Beitrag zur städtebaulichen und hochbaulichen Entwicklung leisten. Dies gilt auch für sich ändernde Wohnbedürfnisse- und -formen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies und altersgerechtes Wohnen. Eine gute und durchdachte Planung kann auch zu einer umsichtigeren Behandlung durch die Nutzer führen.

Als Innovations- und Ideentreiber setzt sich die Architektenschaft umfassend mit den Herausforderungen in allen Planungsbereichen auseinander und fördert somit auch die Baukultur. So wird sie ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht.

Zu § 1 Grundsätze

Die AKNW unterstützt das Anliegen der Sicherstellung des Gebrauchs von Wohnraum zu Wohnzwecken. Dies ist keine zusätzliche Verpflichtung, sondern integraler Bestandteil der Pflicht zum Erhalt des Eigentums. Architektinnen und Architekten stehen als Ansprechpartner für Eigentümer zur Verfügung und können hier beim Bauen im Bestand einen wichtigen Beitrag leisten, um z.B. auf sich ändernde Bedürfnisse und Anforderungen an Grundrisse und Wohnen zu reagieren.

Wird die Überprüfung und Aufsicht von den Gemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit den Bauaufsichtsbehörden überlassen, ist auf eine ausreichende finanzielle und personelle Ausstattung zu achten und diese ggf. zu erhöhen.

Zu § 2 Hilfe bei der Wohnraumbeschaffung

In angespannten Wohnungsmärkten bedarf es unter Umständen der Unterstützung bei der Wohnungssuche. Dies sollte sich, wie bisher als Pflichtaufgabe, nur auf ein Angebot für Hilfsbedürftige beschränken.

Zu § 5 Erfüllung von Mindestanforderungen

Die AKNW begrüßt die Aufzählung der Mindestanforderungen an Wohnraum. Dies dient der Sicherstellung eines rechtsicheren Mindeststandards. Darüber hinaus können für eine qualitätsvolle Planung weitere Ausstattungen und größere Wohnflächen sinnvoll und erforderlich sein. Darüber hinaus regt die AKNW an, auch ein Mindestmaß für die lichte Höhe festzulegen (vgl. § 46 BauO NRW).

Die AKNW begrüßt ausdrücklich, dass der aktuelle Entwurf um die die Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit ergänzt ist.

Zu § 6 Instandsetzungserfordernis

Die AKNW regt an, wie in § 5 als Mindestanforderung genannt, die zentrale Stromversorgung ebenfalls mit als Instandsetzungserfordernis aufzunehmen.

Zu § 7 Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften und § 10 Belegung

Die AKNW unterstützt ausdrücklich die Vermeidung von prekären Wohnsituationen, wie z.B. von Werkvertragsnehmern, Leiharbeitern und Geflüchteten. Dies gilt insbesondere im Kontext der Covid-19-Pandemie. Infolgedessen sind auch die Mindestquadratmeter für jede Person für Wohnungen und einzelne Wohnräume zu begrüßen.

Zu § 12 Zweckentfremdungssatzung, § 13 Genehmigung, § 14 Nebenbestimmungen und § 15 Wohnnutzungs- und Wiederherstellungsgebot

Die Neuregelung der Zweckentfremdungssatzung ist zu befürworten. Besonders in Gemeinden mit angespannter Wohnungsnachfrage ist dieses Instrument wichtiger Bestandteil der Sicherung des Wohnraumes in seiner angedachten Nutzung.

Die AKNW Begrüßt, dass eine Zweckentfremdung noch nicht vorliegt, wenn das Wohngebäude bis zu 50 % z. B. freiberuflich genutzt wird. Dies ermöglicht grundsätzlich oder in einer Gründungsphase gerade Freiberuflern ihre berufliche Tätigkeit auszuüben, ohne in Konflikt mit dem WohnStG zu geraten.

Die AKNW hält es für grundsätzlich nachvollziehbar, den Zeitraum für Kurzzeitvermietungen an übliche Urlaubsansprüche der Wohnungsgeber zu knüpfen. Daher schlägt die AKNW die Reduzierung von drei Monaten (längstens 90 Tage) auf zwei Monate Kurzzeitvermietung pro Kalenderjahr vor. Die durch den Änderungsantrag der Fraktionen der CDU und FDP vorgeschlagene Privilegierung für Studierende ist nachvollziehbar. Die Einschränkungen der Kurzzeitvermietung kann vor allem in touristisch attraktiven Städten wie Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster etc. zur Entspannung der Wohnraumsituation führen, da diese Nutzungen in Konkurrenz stehen können.

Insgesamt erscheinen in diesem Zusammenhang die erweiterten Handlungsspielräume der Kommunen sinnvoll.

Zu § 21 Ordnungswidrigkeiten

Die in Absatz 4 genannte erhöhte Geldbuße für Ordnungswidrigkeiten von bis zu 500.000 Euro ist angemessen. Dies entspricht der aktuellen Regelung im § 86 Absatz 3 der BauO NRW 2018.

Düsseldorf, 28. Januar 2021