

§ 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 i. V. m. § 3 Abs. 1 StellplatzVO NRW u. Nr. 1.2.1 Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW:

Anzahl der notwendigen Stellplätze bei öffentlich geförderten Wohnungen ab GKL 3

Nach Ziffer 1.2 der Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW beträgt der Stellplatzbedarf für Wohnungen ab GKL 3 (von den Stellplätzen für Menschen mit Behinderung abgesehen) 1 St./Wohnung. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird der Bedarf laut Ziffer 1.2.1 halbiert.

Es besteht die Möglichkeit, dass lt. Bauantrag alle Wohneinheiten des Vorhabens als öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant sind, die Fördermittel letztendlich aber nicht für alle Wohneinheiten bewilligt werden. Werden nur wenige Wohnungen nicht gefördert, könnte die Bauherrschaft diese Wohnungen dennoch frei finanziert errichten, aber dann wäre der genehmigte Stellplatzbedarf zu niedrig und die Baugenehmigung rechtswidrig.

Für die Bewilligung der Fördermittel muss der Antragsteller die Übereinstimmung mit dem Baurecht durch Vorlage einer Baugenehmigung nachweisen, so dass vor Erteilung der Baugenehmigung auch nicht die Vorlage des Bewilligungsbescheides abgewartet werden kann.

In der Baugenehmigung als Bedingung die Bewilligung der Fördermittel aufzunehmen, wäre auch keine Möglichkeit. Abgesehen davon, dass eine solche Bedingung zu Problemen bei der Bewilligung von Fördermitteln führen könnte, würde es sich hierbei um eine aufschiebende Bedingung handeln, so dass die Baugenehmigung erst mit Bewilligung der Fördermittel bzw. Vorlage des entsprechenden Bewilligungsbescheides wirksam würde, ansonsten die Geltungsdauer der Baugenehmigung weder beginnen noch spätestens nach 3 Jahren erlöschen würde.

Unsere jetzige Lösung besteht darin, in Form einer Auflage die Vorlage des Bewilligungsbescheides spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu verlangen. Diese Auflage könnte dann ggfs. im Rahmen des Verwaltungszwangs vollstreckt werden (und einer Stilllegungsverfügung). Sollte weniger Wohnraum gefördert werden, müssten dann allerdings entweder ein Nachtrag vorgelegt oder die Baugenehmigung zurückgenommen werden.

Frage

1. Wie lösen andere Bauaufsichtsbehörden dieses Problem?

Ergebnis

Zur Vorgehensweise gibt es keine Kritik. Die Baugenehmigung wird für ein Gebäude mit einer eindeutig bestimmten Anzahl geförderter Wohneinheiten beantragt und erteilt. Abweichungen hierzu, z.B. durch die Realisierung von weniger geförderten Einheiten, sind von dieser Genehmigung nicht mehr gedeckt. Abhängig vom Grad der Abweichung kommt ein Nachtragsverfahren in Betracht. In diesem sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. In der Regel kommt es aufgrund eines engen, steten und frühzeitigen Austauschs zwischen Bauaufsicht und Wohnraumförderung zu keiner Abweichung innerhalb der beiden Vorgänge.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in einer kommunalen Satzung der Stellplatzschlüssel von frei finanziertem Wohnraum und geförderten Einheiten gleichgezogen werden könnte. Damit entfielen eine erforderliche Nachsteuerung. Fraglich sei, warum geförderter Wohnungsbau mit einem reduzierten Kfz-Schlüssel einhergehen soll.

Es wird auch vorgeschlagen, eine Rückfallebene einzuplanen - als rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis auf Grundlage des erhöhten Stellplatzschlüssels als Worst-Case-Betrachtung. Hergestellt werden muss dann abhängig vom tatsächlichen Förderumfang. Hierzu sei angemerkt, dass Bauvorlagen eindeutig bestimmt sein müssen und ein Arbeiten in Varianten kritisch gesehen wird.