STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Anke Pollmann anke.pollmann@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.10.2026
	Drucks.-Nr.:	**VO/1248/26/1-A** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.11.2026	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Entgegennahme o. B.**

Auswirkung des vereinfachten Bauens auf Wuppertal
Antwort auf die Große Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.10.2026

Unterschrift

Pollmann

Begründung

Zu Frage 1:
Durch die Novellierung der Landesbauordnung sind folgende wesentliche Änderungen einhergegangen:

Einführung des digitalen Bauantrags als Standard
Der Bauantrag ist nun per Gesetz in digitaler Form zu stellen. Das Bauordnungsamt Wuppertal arbeitet nunmehr seit dem 01.10.2026 in digitaler Form, d. h. wir sind an das Bauportal NRW und die zugehörige Kommunikationsplattform angeschlossen.
Im Vorfeld sind daher u. a. im Frühjahr 2026 zwei neue Stellen besetzt worden, die den damit einhergehenden Änderungsprozess in 105.2 unterstützen und vorantreiben.

Einführung der Genehmigungsfiktion
Die Verfolgung von gesetzlichen Fristen erhält nunmehr eine noch größere Bedeutung bei Bauanträgen die nach dem 01.09.2026 eingereicht worden sind.
Danach gilt eine beantragte Baugenehmigung unter den gesetzlichen Voraussetzungen als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der maßgeblichen Frist von drei Monaten über den Bauantrag entschieden hat. Die Frist beginnt erst, wenn die Bauvorlagen vollständig vorliegen und die für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen eingegangen oder die hierfür vorgesehenen Fristen abgelaufen sind.

Über den Eintritt der Genehmigungsfiktion stellt die Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Bescheinigung aus. Die Bauherrschaft kann vor Ablauf der maßgeblichen Frist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten. In diesem Fall bleibt es bei der ausdrücklichen behördlichen Entscheidung über den Bauantrag.
Bei einer Baufinanzierung kann es sinnvoll sein, vorab mit dem finanzierenden Kreditinstitut zu klären, ob dieses eine ausdrücklich erteilte Baugenehmigung benötigt oder ob eine Bescheinigung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion als Nachweis ausreicht.

Erleichterungen bei der Umnutzung von Dachgeschossen, Aufstocken von Gebäuden oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken
Das Bestandsgebäude muss bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken nicht mehr in großen Teilen auf den heutigen Neubau-Standard abgestellt werden. Beim Aufstocken von Gebäuden entfällt beispielsweise der automatische Sprung in eine höhere, strengere Gebäudeklasse.
Erweiterung des Katalogs von verfahrensfreien Vorhaben, z. B. Ladestationen/Wallboxen für Elektromobilität, Garagen (nun bis zu 50 qm Brutto Grundfläche möglich)
Das bedeutet das ein Bauantrag und damit eine präventive Prüfung dieser Vorhaben nicht mehr durch die untere Bauaufsichtsbehörde stattfindet. Gleichwohl sind weiterhin die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z. B. Vorschriften nach dem Baugesetzbuch einzuhalten. Die Sicherstellung obliegt der Bauherrschaft.

Entlastung der unteren Bauaufsicht durch Planende & Sachverständige
Durch die Novellierung der Landesbauordnung wird die Eigenverantwortung von Planenden und Sachverständigen weiter gestärkt.
So wird die/der öffentlich-bestellte Vermessungsingenieur*in einer sachverständigen Person gleichgestellt. Die Bauherrschaft kann diese Fachleute direkt mit der Überprüfung der Abstandflächen beauftragen. Über das Ergebnis wird eine Bescheinigung ausgestellt, welche der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen ist. Die Abstandflächenprüfung durch die Bauaufsicht entfällt dann regelmäßig.
Die Systematik der Einhaltung der DIN-Normen (allgemeine anerkannte Regeln der Technik) wird zugunsten einer schutzzielorientierten Betrachtung aufgegeben und in die Hände der Fachplanenden gegeben und damit ins Privatrecht verlagert. Die eingeführten Technischen Baubestimmungen sind wesentlicher baurechtlicher Prüfungsmaßstab.

Zu Frage2:
Die Verantwortung der Eigentümerschaft bzw. Bauherrschaft für deren bauliche Anlagen ist gewachsen. Damit wächst vermutlich auch der Beratungsbedarf bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wuppertal. Grundsätzlich bleiben trotz Erleichterungen die Vorhaben zur Wohnraumgewinnung genehmigungspflichtig. Auch bei verfahrensfreien Vorhaben sind die einschlägigen Rechtsvorschriften einzuhalten. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren und Vollverfahren sind einschlägige Rechtsvorschriften nach wie vor zwingend durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Dies bindet nach wie vor im großen Umfang das vorhandene Personal. Für einzelne Vorhaben können daher trotzdem Ziele der Stadtentwicklung, Vorgaben des Planungsrechts, der Denkmalpflege oder des Straßenrechts der Realisierung entgegenstehen. Bei angezeigten Verstößen bzw. bei Vor-Ort-Kontrollen wird die untere Bauaufsichtsbehörde daher u. U. mehr im „sanktionierenden Bereich“ tätig werden müssen. Jedoch wird die untere Bauaufsichtsbehörde zur Schonung der Personalressource genau hinschauen müssen, was eine zwingend pflichtige Aufgabe sein könnte. Die untere Bauaufsichtsbehörde muss Einschreiten, wenn die grundlegenden baulichen Schutzziele aus dem Bereich des Brandschutzes und des Personenschutzes gefährdet sind.

Zu Frage 3:
Durch die Umstellung auf eine ganzheitliche digitale Bearbeitung werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde Wuppertal derzeit nach und nach Prozesse untersucht, angepasst und

wenn möglich gestrafft. Dies erfolgt u. a. in enger Zusammenarbeit mit der städtischen IT. Gleichwohl sind wir auch auf die landesweit zur Verfügung gestellten Infrastruktur angewiesen und auf die Möglichkeiten des Fachsoftware-Herstellers.
Neuerungen, Hinweise, Leitfäden etc. werden darüber hinaus auf der neu gestalteten Internetpräsenz der unteren Bauaufsichtsbehörde den Bauwilligen zur Verfügung gestellt, um auch frühzeitig Verfahrens- und Kommunikationswege aufzuzeigen.
Unter anderem ist auch das Online-Beteiligungsverfahren mit den Fachstellen, deren Belange durch ein beantragtes Vorhaben berührt sein könnten, eingeführt worden. Die untere Bauaufsichtsbehörde erhofft sich hierüber eine Verfahrensbeschleunigung.
Ob die neue Landesbauordnung die Entstehung von mehr Wohnungsbauprojekten und weiteren Vorhaben im Stadtgebiet befördert bzw. zu deren schnellen Realisierung beitragen kann, ist derzeit durch die untere Bauaufsichtsbehörde Wuppertal noch nicht absehbar.