

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1571

2. Juni.2023

Stellungnahme
Drucksache 20/802 Bau-Hanse
Drucksache 20/877 LBO-SH entbürokratisieren/harmonisieren

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter pflegen und bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,30 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. Es sind Vermieter mit Werten. Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und Bestandserhalt. Viele Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW vertritt gut 400 Mitgliedsunternehmen.

Stellungnahme
Drucksache 20/802 (Bau-Hanse)

Der Antrag verweist auf die bereits vollzogene Angleichung der Landesbauordnungen innerhalb der Metropolregion Hamburg. Die Bauordnungen der Länder Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern wurden entlang der Musterbauordnung teilweise harmonisiert. Gleichwohl gebe es „ohne erkennbare Notwendigkeit“ weiterhin landesspezifische Unterschiede. Zwecks weiterer Entbürokratisierung und Harmonisierung wird daher die Einrichtung einer Länderarbeitsgruppe gefordert.

Der Vorschlag verdient Anerkennung und Unterstützung, wenn eine weitere Entbürokratisierung und Harmonisierung das Ziel haben, das Planen und Bauen am besten befördernde Regelungen in *allen* Landesbauordnungen innerhalb der Metropolregion zu verankern (ohne Abstriche bei der Gebäudesicherheit). Es muss um *echte* Erleichterungen für Planer und Bauwillige gehen, um schneller und kostengünstiger bauen zu können. Das gilt mit Blick auf den ungebrochenen Bedarf insbesondere auch für den Wohnungsbau. Es wäre wichtig, Vertreter der am Bau beteiligten Akteure aktiv in den Prozess einzubinden.

In dem Zusammenhang möchten wir wie bei früheren Stellungnahmen darauf hinweisen, dass es nicht nur auf den Gesetzestext ankommt. Sondern auf eine praktikable Anwendung/Auslegung durch die handelnden Personen in den Bauämtern. Hier sind unsere Unternehmen oft mit einer „Kultur“ der für die Genehmigungsbehörden risikofreiesten Auslegung konfrontiert. Was für den Bauwilligen auf der „Gegenseite“ in der Regel mit dem höchsten Aufwand und entsprechenden Umsetzungskosten einhergeht. Oft dazu kommen noch nicht im Bauordnungsrecht der Länder verankerte Vorgaben der Kommunalpolitik. Auch deren Erfüllung ist zwangsläufig mit Kosten verbunden, die refinanziert werden müssen.

Am Rande ein Hinweis zum Antrag: Thematisiert wird, dass Typengenehmigungen in Schleswig-Holstein von der obersten Bauaufsichtsbehörde anerkannt sein müssen. Im Gegensatz zu Hamburg. Der Umstand ist dadurch begründet, dass Schleswig-Holstein im Gegensatz zum Stadtstaat Hamburg ein Flächenland ist. Im Übrigen kann die oberste Bauaufsichtsbehörde Typengenehmigungen anderer Länder anerkennen - und umgekehrt.

Wichtig zu verstehen ist aber, dass insbesondere die Frage, wie wir im Interesse der Bezahlbarkeit von Wohnraum den jahrelangen Trend stark steigender Baukosten brechen und wieder kostengünstiger bauen können, **sich nicht allein durch die weitere Entbürokratisierung und Harmonisierung der Landesbauordnungen beantworten lässt.**

Kritisch in den Blick zu nehmen wären insbesondere ordnungsrechtliche Vorgaben des Bundes die Baustandards betreffen und die sich aus der Normung (DIN) stetig nach oben entwickelnden „anerkannten Regeln der Technik“. An den hier gesetzten „Benchmarks“ kommen auch unsere Mitgliedsunternehmen regelmäßig nicht vorbei.

Gründe (u.a.):

- Die Rechtsprechung orientiert sich an diesen „Benchmarks“. Was die Baubeteiligten aus Risikogründen zwingt, in Verträgen darauf Bezug zu nehmen und so umzusetzen. In dem Zusammenhang ist die Debatte um die *Gebäudeklasse E* wichtig. Sie kann bestenfalls eine Teilantwort liefern.
- Denn gleichfalls von Relevanz sind politisch gewollte Bau-/Nachhaltigkeitsstandards und die Folgen für die Projekt-/Unternehmensfinanzierung (u.a. Zinsniveau).
- Zudem gibt es im Hinblick auf Baustandards politisch gestützte Erwartungen des Wohnungsmarktes. Das gilt u.a. für Energieeffizienzstandards in Verbindung mit CO₂-Kosten. Die bestandshaltende Wohnungswirtschaft, die der VNW vertritt, hat hohes Interesse an einem dauerhaft marktgerechten Wohnungsangebot. Die Unternehmen bauen, um zu bleiben. Entsprechend muss der Wohnraum über viel Jahrzehnte vermietbar sein. In der über 100-jährigen Geschichte der VNW-Unternehmen gab es immer wieder Phasen/Regionen mit sehr geringer Wohnungsnachfrage und strukturellen Leerständen. Qualität/Standard und Kosten entscheiden dann über die Vermietbarkeit.

Dringend zu fordern ist eine gesellschaftliche/politische Debatte zur Frage, welchen Wohnraumstandard wir uns leisten wollen. bzw. können. Zweifellos vorhanden ist der Bedarf. Zweifellos immer weniger vorhanden ist die Fähigkeit der Privathaushalte, die zur Kostendeckung zwingend notwendigen Mieten aus eigenem Einkommen zu bestreiten. Und ebenso zweifellos kann Förderung allein das Problem nicht lösen.

Drucksache 20/877 (LBO-SH entbürokratisieren/harmonisieren)

Der Antrag fordert die fortlaufende Überprüfung der LBO-SH und ggf. deren Anpassung. Dies soll soweit möglich im Einklang mit der Musterbauordnung geschehen. Eine Harmonisierung der Bauordnungen in der Metropolregion wird ebenso für sinnvoll erachtet, eine pauschale Übernahme von Regelungen jedoch abgelehnt. Alle Anpassungen müssten darauf zielen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, dazu die Baukosten ohne Abstriche bei Nachhaltigkeitszielen strukturell zu senken. Der Ausbau der Erneuerbaren müsse vereinfacht werden. Dazu zähle u.a. eine umfangreiche PV-Nutzung auf Dächern, die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Wärmepumpen/Windenergieanlagen, die verfahrensfreie Errichtung von Mikroenergieanlagen.

Auch dieser Vorschlag verdient Unterstützung. Aber auch hier verweisen wir auf unsere vorstehenden Ausführungen. Hinweisen möchten wir zudem darauf, dass etwa die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Wärmepumpen einer genaueren Betrachtung bedarf. Die Praxis hat gezeigt, dass Wärmepumpen im Einzelfall eine erhebliche Beeinträchtigung des Umfeldes bewirken können. Auch aus Akzeptanzgründen ist das zu vermeiden.

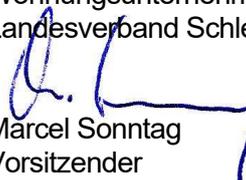
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender