

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

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/1882

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

24. August 2023

Stellungnahme Drucksache 20/1168 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung und des Brandschutzgesetzes

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für die Einbindung herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandshalter 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 420 Mitgliedsunternehmen.

Stellungnahme

Der vorliegende Gesetzentwurf findet im Wesentlichen unsere Zustimmung. Wir haben wenige grundsätzliche Anmerkungen und Anregungen.

§ 6 LBO-SH

Abs. 7, S. 1 regelt: „Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben 1. an bestehenden Gebäuden Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie Solaranlagen und 2. Wärmepumpen an Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie mindestens 2,30 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.“ Im Kontext der binnen weniger Jahre zu leistenden Dekarbonisierung des Gebäudebestandes werden auch Wärmepumpen eine wichtige Rolle spielen. Allerdings arbeiten gerade luftgeführte Systeme nicht geräuschlos. Zudem gibt es Berichte, die auf Beeinträchtigung der Umgebung durch stärkere Luftbewegung hindeuten. Mit Blick auf die Akzeptanz dieser Wärmelösung ist es wichtig, dass durch Vorkehrungen und insbesondere eine fachgerechte Art und Weise der Aufstellung Nachbarkonflikte vermieden werden.

§ 47 LBO-SH

Die Neuregelung zur lichten Höhe in Aufenthaltsräumen begrüßen wir. Das kann helfen, bisher nicht hebbare Wohnraumpotenziale insbesondere im Gebäudebestand zu erschließen. Im Übrigen unterscheidet die geltende LBO-SH hinsichtlich der Anforderung zur lichten Höhe zwischen Gebäuden der Klassen 1 und 2 (worunter regelmäßig Einfamilienhäuser fallen) und den übrigen Gebäudeklassen (worunter regelmäßig der Geschosswohnungsbau fällt). Sachlich ist nicht nachvollziehbar, dass für die Gebäudeklassen *jenseits* der 1 und 2 höhere Mindestanforderungen definiert werden. § 34 der LBO-Baden-Württemberg definiert seit langem für Aufenthaltsräume 2,3 m. In Dachgeschossen sind 2,2 m gefordert.

§ 49 LBO-SH

Den Entfall der Verpflichtung nach Abs. 1, S. 1 begrüßen wir (*wenn bei einem bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Umnutzung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird*).

Zur Änderung zu Abs. 1, S. 6 merken wir folgendes an: Bisher ist im Geschosswohnungsbau für Abstellanlagen für Fahrräder je Wohnung mindestens ein Abstellplatz gefordert. Dieser Wert soll auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. In der Sache ist Abstellraum für Fahrräder ein Qualitätsmerkmal im Geschosswohnungsbau. Gleichwohl sollte auch die praktische Umsetzbarkeit im Einzelfall Berücksichtigung finden. Das Mehr an Fläche für Fahrräder muss im konkreten Projekt darstellbar sein und sollte nicht zulasten der Wohnfläche gehen. **Eine diesbezügliche Klarstellung würden wir begrüßen.**

Nach Abs. 3, S. 3 können Gemeinden ganz/teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichten. Bereits die geltende LBO-SH spricht *nicht* von einer Verpflichtung: **Zitat:** „*Sieht die örtliche Bauvorschrift einen Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen vor, darf dieser ... Mit Einverständnis der Gemeinde ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht, eine dauerhafte gemeinschaftliche Nutzung von Stellplätzen oder Garagen im Rahmen von Mobilitätskonzepten erfolgt, ausreichende Fahrradwege vorhanden sind oder die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum, die im öffentlichen Interesse liegt, erschwert oder verhindert würde.*“ Aus Bauherrenperspektive erkennen wir keine Verbesserung des Status quo. Letztlich entscheiden die Gemeinden nach eigenen Erwägungen. Daran ändert auch der von der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. veröffentlichte Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein grundsätzlich nichts. **Letztlich kommt es auf einen maßvollen Umgang mit dem Thema auf Ebene der Gemeinden an. Wir können nur immer wieder darauf hinweisen, dass Stellplätze ein wesentlicher Kostenfaktor im Geschosswohnungsbau sind. Für sehr viel Geld wird Infrastruktur gebaut, aber keine dringend benötigte Wohnfläche. Auch Infrastrukturkosten lasten letztlich auf den Nutzern in Form höherer Wohnkosten.**

§ 67 LBO-SH

Die Neuregelung in Abs. 1 S. 1 begrüßen wir („*kann*“ wird durch das Wort „*soll*“ ersetzt).

Brandschutz | Gebäudebestand | Klimaschutz

Abschließend regen wir mit Blick auf die Erfordernisse des Brandschutzes an, dass in Städten/Gemeinden mit Berufsfeuerwehren diese wieder ins Baugenehmigungsverfahren eingebunden werden. Sie verfügen über die erforderliche Fachlichkeit/Brandschutzkompetenz. Den personellen Engpässen bei unteren Bauaufsichten wie Prüffingenieuren würde entgegenwirkt. Laut einer vom Innenministerium veröffentlichten [Liste](#) gibt es in Schleswig-Holstein **neun** anerkannte Prüffingenieure für Brandschutz. Diese Begrenztheit von Fachkapazitäten bedingt lange Bearbeitungszeiten im Baugenehmigungsverfahren. Im Umfeld der extrem schwierigen äußeren Rahmenseetzungen für den Wohnungsbau führt das zu erheblichen Kosten. Somit zu höheren Wohnkosten.

Im gleichen Zusammenhang regen wir mit Blick auf § 2 Abs. 3 S. 2 LBO-SH eine Klarstellung an: Geregelt ist dort u.a. die Einordnung von Bauwerken in Gebäudeklassen (GK). Abzustellen ist jeweils auf das höchstgelegene Geschöß, in dem ein **Aufenthaltsraum möglich** ist. Noch in der 2009-er Fassung der LBO-SH hieß es: „*Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des **höchstgelegenen Aufenthaltsraumes** über der festgelegten Geländeoberfläche im Mittel an den Gebäudeaußenwänden des jeweiligen Gebäudes.*“ In der VollzBekLBO (Vollzugsbekanntmachung) wird der Begriff „möglich“ weit ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzgesetzgebung zur energetischen Sanierung noch anstehender Gebäude, die bisher in die GK 3 fallen, rutschen im Genehmigungsverfahren in die GK 4 (weil in nicht genutzten Dachräumen Aufenthaltsräume grundsätzlich „möglich“ sind). **Die Folgen sind** höhere Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit, den Brandschutz, längere Genehmigungszeiten, eine zusätzliche Belastung der wenigen Prüffingenieure für Brandschutz (vgl. vorstehender Abs.), die zudem nicht an verbindliche Prüffristen gebunden sind. Und letztlich steigende Projektzeiten, Umsetzungs- und damit Wohnkosten. **Da Nutzungsänderungen (in dem Fall von Dachräumen) der Genehmigung bedürfen, wäre die Streichung des Wortes „möglich“ und eine Klarstellung in der VollzBekLBO sinnvoll. Eine Negativerklärung des Eigentümers erfüllt den Zweck ebenso.**

Im Zusammenhang regen wir auch mit Blick auf § 61 Abs. 1 LBO-SH eine Klarstellung an. Dort sind Verfahrensfreie Bauvorhaben geregelt. Laut VollzBekLBO darf ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben *nicht* in einen *genehmigungsbedürftigen* und einen *genehmigungsfreien* Teil aufgespalten werden. **Anlagen, die isoliert betrachtet genehmigungsfrei wären, werden von der Genehmigungspflicht für ein Bauvorhaben erfasst, wenn sie nach Konzeption und Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen. Von einem engen baulichen Zusammenhang ist auszugehen, wenn zur Errichtung der Anlagen eine (gemeinsame) Baustelle eingerichtet wird.** Die VollzBekLBO stellt zwar klar: „*Ein bloßer Austausch von Fenstern und Türen, auch mit brandschutztechnischer Funktion F 90/ T 90, ist eine Instandsetzung i. S. des § 61 Absatzes 4 (vgl. auch Nr. 3 zu § 3 VollzBekLBO) und somit verfahrensfrei.*“ Eine Hüllenmodernisierung (Dämmung) ab GK 4 ist jedoch genehmigungspflichtig. **Im Zusammenhang führt das ggf. zu unnötigen zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf und damit zusätzlichen Kosten. Jedenfalls, wenn bis zum Vorliegen der Genehmigung für die Dämmung nicht mit dem Fenstertausch begonnen werden kann. Was als vorgezogene Leistung ggf. sinnvoll wäre. Eine Klarstellung, die das ermöglicht, würden wir begrüßen.**

Zu § 50 Abs. 1 LBO-SH regen wir eine Klarstellung an. Dort ist geregelt: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ² **In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein**“. Die Anforderung an die Barrierefreiheit von Wohnungen richtet sich im Wesentlichen nach der DIN 18040-2 und der VV TB SH (Technische Baubestimmungen). **Mit Blick auf Wohn- und Schlafräume ist § 51 Abs.1 S. 2 im Plural gehalten.** Die VollzBekLBO ergänzt: „Die barrierefrei erreichbaren Wohnungen müssen in den in § 50 Absatz 1 Satz 2 aufgeführten Teilen barrierefrei nutzbar, insbesondere auch mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.“ **Das führt im Ergebnis zu mehr notwendiger Bewegungsfläche im Zusammenhang mit Betten, mithin einem erhöhten Raumbedarf und entsprechend höheren Kosten. Letztlich auch für die Wohnungsnutzer.** Eine Broschüre der obersten Baubehörde Bayern und der Bayrischen Architektenkammer führt zur selben Frage aus, dass lediglich ein Bett (Schlafzimmer) pro Wohnung die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen muss. Mit Verweis auf Schlafräume und Ziffer 5.4 der DIN 18040-2 wird dort klargestellt: „Die Norm verlangt, dass mindestens ein Bett von beiden Längsseiten zugänglich ist und dass dort bestimmte Bewegungsflächen eingehalten sind. Das bedeutet, mindestens ein Schlafräum in der Wohnung muss ausreichend dimensioniert sein für die Aufstellung eines barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Bettes. Die Norm entscheidet nicht, ob es sich dabei um ein sogenanntes Elternschlafzimmer (Zweibettzimmer) oder um ein Kinderzimmer handelt“. Auch das zuständige niedersächsische Ministerium hat sich in der derselben Frage der bayrischen Sicht angeschlossen. Hingegen greifen in Schleswig-Holstein die Anforderungen für alle Wohn- und Schlafräume. **Wir empfehlen eine Prüfung des Sachverhalts und eine Klarstellung, dass sich Anforderungen an Bewegungsflächen auf ein Schlafzimmer je Wohnung beziehen.**

Auch bei dieser Gelegenheit möchten wir (wie bei früheren Stellungnahmen die LBO-SH betreffend) darauf hinweisen, dass es nicht *nur* auf den Gesetzestext ankommt. Sondern auch auf eine praktikable/lösungsorientierte Anwendung durch die handelnden Personen in den Bauämtern. Hier sind unsere Unternehmen oft mit einer „Kultur“ der für die Genehmigungsbehörden risikofreiesten Auslegung konfrontiert. Eine formaljuristische Betrachtung ist in den wenigsten Fällen lösungsorientiert. Was für Bauwillige in der Regel mit dem höchsten Aufwand und entsprechenden Umsetzungskosten einhergeht. Pragmatismus und Lösungsorientierung sind im Übrigen *nicht* gleichzusetzen mit der billigenden Inkaufnahme von Risiken. In dem Zusammenhang empfehlen wir einen Beitrag, der gerade im NDR-Format Redezeit gesendet wurde. Und hier insbesondere die Aussagen von Prof. Jörg Bogumil (Politik- und Verwaltungswissenschaftler, Ruhr-Uni Bochum) wie auch Thomas Treff (Vorsitzender dbb-hamburg Beamtenbund). [LINK zum Beitrag](#).

Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.


Andreas Bretner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


Marcel Sonntag
Vorsitzender