



Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Landeshaus
An die Vorsitzende des
Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete
Barbara Ostmeier
per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111
Unser Zeichen bž-tr
Datum 25.05.2018

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/564 – Ihr Zeichen L 212

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen der privaten Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer. In 91 Ortsvereinen sind über 68.000 Mitglieder organisiert. Die privaten Eigentümer investieren jährlich in Schleswig-Holstein rund 1,8 Milliarden Euro in ihre Immobilien und sichern damit rund 46.000 Arbeitsplätze im Land. Daher betrifft eine Änderung der Landesbauordnung die privaten Grundeigentümer ganz unmittelbar und beeinflusst die Entscheidung, ob und in welcher Höhe investiert wird.

Der seitens der Landesregierung vorgeschlagenen Änderung der Landesbauordnung stimmen wir zu. Diese setzt die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 S. 1) angemessen um.

Darüber hinaus schlagen wir vor, das aktuelle Gesetzgebungsverfahren zu nutzen, weitere Änderungen der Landesbauordnung vorzunehmen. Wir halten es für sinnvoll, die Landesbauordnung zu ändern, um in einem überschaubaren Zeitraum in großem Maßstab Wohnraum in Ballungszentren zu schaffen; also dort, wo die Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein angespannt sind. Dieses Ziel ist erreichbar, wenn in der Landesbauordnung der Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Wohngebäuden erleichtert würde. Aus unserer Sicht liefert die neue Hamburgische Bauordnung vom 23. Januar 2018 ein geeignetes Vorbild. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat vor demselben Hintergrund – der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU – die Gelegenheit genutzt, den Dachgeschossausbau und die Aufstockung von Wohngebäuden wesentlich zu

erleichtern (Siehe Drucksache 21/9420 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 13.06.2017 (<https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/58249/entwurf-eines-gesetzes-zur-%c3%a4nderung-der-hamburgischen-bauordnung-und-zur-umsetzung-der-richtlinie-2012-18-eu-des-rates-vom-4-juli-2012-zur-beherrschung.pdf>)).

Im Einzelnen schlagen wir folgende Regelungen vor:

1. Holz als konstruktiven Werkstoff auch für Bauvorhaben mit einer Höhe von bis zu 22 m zulassen (§ 24 Absatz 3 Hamburgische Bauordnung (HBO); vgl. § 27 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO))
2. Auf Aufzüge bei bestehenden Gebäuden verzichten, wenn zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird (§ 37 Absatz 4 HBO; vgl. § 40 Absatz 4 LBO)
3. Großzügige Härtefallregelungen, die Abweichungen von Vorschriften ausdrücklich für den Dachgeschossausbau oder Aufstockungen erlaubt (§ 69 HBO; vgl. § 71 LBO)
4. Verzicht auf eine Stellplatzabgabe bei Schaffung neuen Wohnraums (§ 48 Absatz 1 a, § 49 HBO; vgl. § 50 LBO)

Begründung:

Nach einer wissenschaftlichen Untersuchung können in Hamburg durch Dachgeschossausbau und Aufstockungen von Wohngebäuden 75.000 Wohnungen zusätzlich geschaffen werden (<http://www.hamburg.de/bwfg/8483030/master-thesis-an-der-hcu-hamburg-errechnet-platz-fuer-75-000-wohnungen-auf-hamburgs-daechern/>). Daraus folgt, dass es auch in den Ballungszentren Schleswig-Holstein große Kapazitäten gibt, mittels Dachgeschossausbau und Aufstockung von Wohngebäuden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Dachgeschossausbau und die Aufstockung von bestehenden Wohngebäuden haben viele Vorteile. Es wird kein neues Bauland benötigt. Es ist keine Änderung des Planungsrechts, z. B. durch das Aufstellen eines kostenintensiven und zeitaufwändigen Bebauungsplans, notwendig. Darüber hinaus stellt der Dachgeschossausbau bzw. die Aufstockung von Wohngebäuden eine sinnvolle Nachverdichtung dar. Es werden keine neuen Flächen versiegelt und die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen, öffentlicher Nahverkehr, Kindergärten etc. könnten genutzt werden und müssten nicht – anders als bei Neubauvorhaben – aufwendig neu hergestellt werden.

Zu den Vorschlägen im Einzelnen:

1. Holz als konstruktiver Werkstoff:
Holz hat gegenüber schwereren Konstruktionssystemen bei Dachaufstockungen statische Vorteile.
2. Verzicht auf Nachrüstung von Aufzügen
Die Nachrüstung von Aufzügen verursacht erhebliche Kosten. Diese machen den Dachgeschossausbau unrentabel oder führen zu höheren Mieten.
3. Großzügige Härtefallregelungen

Sinnvolle Vorschriften wie zum Beispiel die Errichtung von Spielplätzen ab einer gewissen Wohnungsanzahl oder das Erfordernis von Abstellräumen, die beim Dachgeschossausbau wegfallen, können entsprechende Bauvorhaben erschweren oder verhindern. Da braucht es Ausnahmen.

4. Verzicht auf Stellplätze

Die Stellplatzabgabe in Schleswig-Holstein treibt die Kosten des Wohnungsbaus allgemein in die Höhe. Ob für Wohnungen Stellplätze gebraucht werden, regelt der Markt. Für die Dachgeschosswohnung ohne Aufzug wird der Student als in Frage kommende Mieter eher keinen Stellplatz benötigen. Für das luxuriöse Penthouse wird der Bauherr eher zwei Stellplätze vorsehen müssen.

Abschließend schlagen wir vor, die Nachrüstpflicht für Wasserzähler in § 44 Absatz 2 LBO zu streichen. Danach müssten Wasserzähler bis zum 31.12.2020 nachträglich eingebaut werden.

Diese Regelung kostet viel Geld und leistet der Gerechtigkeit keinen Vorschub. Eine Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch ist nur theoretisch gerechter. Tatsächlich werden hohe Kosten verursacht, die die Kosten des Wasserverbrauchs unverhältnismäßig verteuern. Schon die Einbaukosten belaufen sich auf 500 € (Aufputz) bis 750 € (Unterputz) je Gerät. Teilweise sind wesentlich höhere Kosten zu erwarten, wenn das gesamte Fliesenschild ausgetauscht werden muss, weil zum Beispiel ein Fliesenmodell nicht mehr lieferbar ist. Diese Kosten könnte der Vermieter nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 11 Prozent auf den Mieter umlegen.

Hinzu kommen jährliche Kosten durch Miete der Geräte in Höhe von 90 €/Zähler und Ablesekosten in Höhe von rund 20 €/Zähler. Bei Wasserkosten in Höhe von rund 3 – 4 €/m³ (inklusive Abwasser) würde sich für Mieter keine Kostenersparnis ergeben, sondern nur die sogenannte „zweite Miete“ steigen.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender