

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Frau Barbara Ostmeier
Vorsitzende
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

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

29.08.2019

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/2841

Stellungnahme
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung (LBO-SH)
Drs. 19/1427

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,75 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und den Bestandserhalt. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe werden gesichert, wichtige Beiträge zur Bewältigung des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Der 1900 in Kiel gegründete VNW ist Unterzeichner u.a. des Klimapakts, der Offensive für bezahlbares Wohnen, zahlreicher regionaler Wohnbündnisse, des Flüchtlingspaktes, der Breitbandstrategie SH.

Allgemein

Wir begrüßen die geplanten Änderungen der LBO-SH. Eine Stellungnahme im Detail ist daher entbehrlich.

Gleichwohl regen wir mit Blick auf den § 73 a (Typenbaugenehmigung) an, die vorgesehene Geltungsdauer von derzeit 5 Jahren zu überdenken. Grundidee der Typenbaugenehmigung ist es, den Prüfaufwand im Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren (was richtig ist). Wohnungsbau und insbesondere die Frage der Bezahlbarkeit sind Dauerthemen, für die der Gesetzgeber mit der Typenbaugenehmigung Erleichterungen schaffen will. Die sollten dann aber auch dauerhaft Wirkung entfalten können.

Es wäre also wünschenswert, wenn die mit der Typenbaugenehmigung erreichten Vereinfachungen möglichst langfristig wirken. Zwar ist eine Verlängerung einer erteilten Typenbaugenehmigung auf Antrag möglich. Allerdings muss ein solcher Antrag gestellt, geprüft und entschieden werden (was unnötig wichtige Ressourcen bindet). Auch mit Blick auf die Möglichkeit, Typengenehmigungen anderer Länder durch die oberste Bauaufsichtsbehörde in Schleswig-Holstein anzuerkennen, ist eine längere Geltungsdauer generell wünschenswert.

Zudem schlagen wir für § 6 (Abstandsflächen) eine Änderung im Detail vor. Abs. 8 regelt folgendes:

„In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder ohne Überdachung, Schwimmbecken, Maste, Terrassen, Pergolen und Überdachungen von Freisitzen sowie untergeordnete bauliche Anlagen wie offene Einfriedungen zulässig.“

Es stellt sich die Frage, warum nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder ebenso zulässig sein sollen wie überdachte Freisitze? Das auch vor dem Hintergrund, dass kommunale Satzungen oft die Schaffung einer Anzahl (ggf. überdachter) Fahrradstellplätze verlangen, die auf dem Grundstück unterzubringen sind.

Weitere Schritte im Kontext der Musterbauordnung (MBO)?

Einzelthemen, die über die Bezahlbarkeit des Wohnungsbaus mitentscheiden, werden im Gesetzentwurf nicht behandelt.

Das betrifft insbesondere die Stellplatzfrage. Es geht unverändert nicht darum, komplett auf Stellplätze zu verzichten. Es geht um die für das jeweilige Projekt zweckdienliche Anzahl - mit Blick auf den konkreten Bedarf und die Bezahlbarkeit des entstehenden Wohnraums.

Dem wird nicht dadurch Rechnung getragen, dass Kommunen in Satzungen teilweise 2 PKW-Stellplätze und zusätzliche eine Anzahl Fahrradstellplätze je Wohneinheit bestimmen. Im Übrigen ist es auch kein Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn auf die Herstellung von Stellplätzen gegen Zahlung eines hohen Ablösebetrages verzichtet werden kann.

Überzogene Stellplatzvorgaben erklären sich in der Regel aus den örtlichen Gegebenheiten. Oft erwarten am Standort bereits wohnende Menschen, dass ein Neubau nicht zu wachsender „Konkurrenz“ um das bisherige Stellplatzangebot führt. Das befindet sich i.d.R. im öffentlichen Raum, gleichwohl empfinden die bereits Wohnenden eine Art „Gewohnheitsrecht“, dass durch neu Hinzuziehende nicht verwässert werden sollte. Eher sollte ein Neubau noch zur Entlastung der Parksituation beitragen.

Nach diesem Denkmodell ist es ausschließlich das jüngste Bauprojekt, das einen Beitrag zur Entlastung einer gegebenen Verkehrssituation zu leisten hat. Tatsächlich ist das Problem zugesperrter öffentlicher Räume darauf zurückzuführen, dass heute fast jeder Haushalt über mindestens einen PKW verfügt. Auch insofern ist es schwierig, wenn Akteure, die in die Ausweitung des örtlichen Angebots an bezahlbaren Wohnungen investieren wollen, überzogene Stellplatzanforderungen und die damit verbundenen Kosten aufgebürdet bekommen.

Grundsätzliche Anmerkungen

Schleswig-Holstein braucht zeitnah mehr bedarfsgerechten/bezahlbaren Wohnungsneubau (vgl. u.a. Wohnungsmarktprognose Land). Dem entgegen steht die Tatsache, dass Wohnungsbau ein zunehmend komplexerer/abstimmungsbedürftiger und damit zeit-/kostenintensiver Prozess geworden ist. Um ins Bauen zu kommen, ist ein zielgerechtes Zusammenwirken einer Vielzahl beteiligter Akteure Voraussetzung. Die Themen Bauleitplanung und Baugenehmigung fallen in die kommunale Kompetenz und Zuständigkeit. Entsprechend liegt dort ein wesentlicher Teil der Verantwortung für ein dauerhaft nachfragegerechtes Wohnraumangebot. In dem Zusammenhang erlauben wir uns ein paar grundsätzliche Anmerkungen.

- Die in den vorliegenden Gesetzentwurf aufgenommenen Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum auf bestehenden Gebäuden (**Aufstockung**) sind gut und können dazu beitragen, mehr Wohnraum in bestehenden Quartieren zu schaffen (gerade da, wo die Nachfrage wegen fehlender Grundstücke anders nicht zu bedienen ist).

Unabhängig von der gesetzlichen Möglichkeit braucht es aber insbesondere auch den politischen Willen, dass für diese Maßnahmen nötige Baurecht zusammen mit der kommunalen Verwaltung auf den Weg zu bringen. In der Praxis mangelt es oft gerade daran. Die zögerliche Haltung wird mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der sich notwendig ändernden Höhe der Bebauung bzw. sich ggf. verändernden Lichtverhältnissen begründet. Ungeachtet eines unstreitigen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum ist es dann sehr schwierig und langwierig Baurecht zu bekommen.

Richtig ist: jede Veränderung in einem bestehenden Quartier (sei es Abriß/Neubau oder Nachverdichtung) ist das, was es ist - ein Eingriff. Und weil der naturgemäß im unmittelbaren Lebensumfeld der dort lebenden Menschen passiert, sind Belastungen unvermeidbar. Es sei denn, einmal Gebautes, wird nicht mehr „angefasst“ – was weder den dort Lebenden noch der betreffenden Stadt zu wünschen ist.

Gleichwohl ist die Sorge vor Veränderungen verständlich. Entsprechend viel Wert legen unsere Mitgliedsunternehmen vor solchen Projekten auf Einbindung, Kommunikation und unterstützende Begleitung ihrer Mieter. Zudem (und das wird regelmäßig vergessen) hat auch die heute stehende Bausubstanz zu Veränderungen des vormaligen städtebaulichen Erscheinungsbildes geführt. Dessen ungeachtet wird es immer Menschen geben, die nach ihrem Zuzug jede weitere Veränderung ablehnen. Es ist an den Verantwortlichen in den Städten/Gemeinden, sich zu entscheiden - für oder gegen Stillstand.

- **Mit Blick auf die LBO-SH allgemein ist ein immer wieder festzustellendes Praxisproblem die unterschiedliche Auslegung gegebener baurechtlicher Vorschriften.** Das Land setzt mit der LBO-SH einen klaren gesetzlichen Rahmen - die konkrete Auslegung der Regelungen passiert aber primär auf kommunaler Ebene durch die jeweils Handelnden in der Verwaltung.

Trotz vergleichbarer Fragestellungen kommt es an verschiedenen Standorten/Projekten zu abweichenden Auslegungen und im Ergebnis zu unterschiedlichen Anforderungen. Ohne in das Recht der kommunalen Selbstbestimmung eingreifen zu wollen, wäre es wünschenswert und zielführend, wenn geltendes Recht grundsätzlich einheitlich und lösungsorientiert angewendet würde.

- **Ein weiteres Problem ist, dass anderenorts praktizierte bauliche Lösungen mit Verweis auf das Fehlen klarer Regelungen in der LBO-SH bauaufsichtlich im Einzelfall als unzulässig abgelehnt werden.** Beispielsweise ist es in Hamburg zulässig, auch auf lärmbelasteten Flächen im Wohnungsbau offenbare Fenster zu verwenden (die von Wohnungsnutzern regelmäßig auch erwartet werden).

Angesichts knapper Bauflächen wird zwangsläufig auch in Schleswig-Holstein über eine wohnbauliche Entwicklung an lärmbelasteteren Standorten verstärkt nachzudenken sein. Mit Blick auf die gegebenen Schallschutzanforderungen einerseits und die regelmäßig von Mietern erwartete Nutzbarkeit des Wohnraums andererseits erfüllt das sogenannte Hafen-City-Fenster alle Voraussetzungen.

Gleichwohl gibt es Projekte, bei denen die zuständige Bauaufsicht mit Verweis auf die geltenden Schallschutzanforderungen den Verbau nicht öffentlicher Fenster verlangt. Die Nutzung der Alternative (Hafen-City-Fenster) wird mit Verweis auf die LBO-SH als unzulässig abgelehnt. Hier wären Klarstellungen hilfreich, die den Verbau eines in Deutschland zugelassenen Produkts auch in Schleswig-Holstein nicht in Frage stellen.

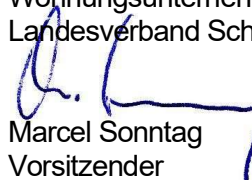
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender