

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

5. März 2021

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/5486

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Drs. 19/2575

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme herzlichen Dank. Kurz zu uns: Unsere Mitgliedsunternehmen als langfristig orientierte Bestandhalter bewirtschaften 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,99 Euro stehen sie für gutes, bezahlbares Wohnen. **Es sind Vermieter mit Werten.** Dafür investieren sie kontinuierlich hohe Summen in den Neubau und 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 vertritt knapp 400 Mitgliedsunternehmen und ist Unterzeichner zahlreicher wohnungspolitischer Bündnisse.

Grundsätzlich

Auch wir halten eine (weitgehende) Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften aus den bekannten Gründen für sinnvoll (insbesondere mit Blick auf länderübergreifend aktive Wohnungsmarktakteure und die Absenkung rechtlicher Hindernisse bei der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren).

Gleichwohl wäre es ebenso wichtig, noch mehr auch zu einer einheitlichen/sachgerechten Vollzugspraxis direkt auf der Landesebene zu kommen. Nach wie vor kommt es von Kommune zu Kommune zu unterschiedlich restriktiven Auslegungen der landesrechtlich doch einheitlichen Rechtsgrundlage. Entsprechend unterschiedlich fallen dann der Erfüllungsaufwand bzw. die Kosten aus.

Das erschwert dann ggf. die Schaffung insbesondere bezahlbarer Wohnangebote.

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.

Anmerkungen im Detail

§ 43 (Sanitäre Anlagen) hat den wesentlichen Teil der letzten Neuregelung zur Wasserzählernachrüstung übernommen. Allerdings ist jetzt ausschließlich von Wohnungen die Rede. Die bestehende Regelung spricht ergänzend von Nutzungseinheiten. Die bestehende Regelung sollte fortgeführt werden.

Mit Verweis auf teilweise schwierige Stellplatz-Diskussionen mit der kommunalen Ebene begrüßen wir die in § 49 (Stellplätze ...) gefundene Regelung. Mit einem Schlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohnung (unter Voraussetzungen auch weniger) ist nun eine allgemeine Anforderung im Gesetz formuliert, was Orientierung für alle Beteiligten bietet. Gleichwohl liegt die Entscheidung über den schlussendlich zu realisierenden Stellplatzschlüssel in kommunaler Hand. Wir hoffen daher sehr, dass der vom Land angekündigte *Leitfaden Stellplätze* auch auf kommunaler Ebene die nötige Akzeptanz und entsprechende Anwendung findet.

Ergänzung – Klimaschutz/nachträgliche Wärmedämmung

Mit Blick auf den Klimaschutz haben Bund und Länder ambitionierte Ziele insbesondere zur Energieeffizienz und CO₂-Einsparung vorgegeben (Klimaschutzplan 2050 etc.). Begleitet werden die Vorgaben durch zahlreiche ordnungsrechtliche Vorgaben.

Das gilt insbesondere für den Wohnungsbau.

Vor diesem Hintergrund haben viele Bundesländer mit Blick auf die Umsetzbarkeit von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich Regelungen in ihr Nachbarrecht aufgenommen (**im Fall von Hamburg in die Landesbauordnung**), die das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung auch dann ermöglichen, wenn dadurch das nachbarliche Grundstück (teilweise) überbaut wird (Grenzüberbauung).

Schleswig-Holstein hat bisher nichts Vergleichbares geregelt.

Eine entsprechende Regelung ist aber geboten. Denn es gibt etliche Beispiele von Verbandsmitgliedern, wonach sinnvolle Wärmedämmungen nicht oder nur in reduziertem Umfang angebracht werden konnten. Außerdem entsteht ein monetäres „Erpressungspotential“, das im Sinne einer Bedingung für die nachbarliche Zustimmung auch genutzt wird. Die so entstehenden Mehrkosten bedingen zwangsläufig ein höheres notwendiges Mietniveau, was das Ziel bezahlbarer Wohnungen konterkariert.

Abschließend

Die Anwendung und Praxistauglichkeit der LBO muss immer wieder im Alltag unter Beweis gestellt werden. Insoweit werden wir anlassbezogen einzelne Punkte auch in Zukunft in die Diskussion einbringen.

Auf die weiterhin lösungsorientierte Zusammenarbeit freuen wir uns.

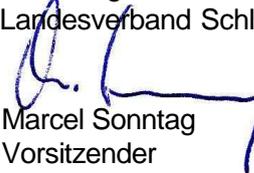
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Andreas Breitner
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Marcel Sonntag
Vorsitzender