

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg zur Reform der Landesbauordnung

Laut neuer Ifo Institut Konjunkturumfrage sackte das Geschäftsklima im deutschen Wohnungsbau erneut ab: „Die pessimistischen Aussichten zeigen, dass die Unternehmen gegenwärtig nicht an eine baldige Besserung glauben“. Der Deutsche Mieterbund BW sieht in jeder Neuregelung der LBO, welche das **Bauen vereinfacht, beschleunigt und v.a. verbilligt** eine notwendige Maßnahme zur Ankurbelung des viel zu geringen Wohnungsbaus in Baden-Württemberg.

Nach unserer Einschätzung lassen sich Baukosten durch drei Maßnahmen einsparen. Die **Baustandards sollen reduziert**, die **Planungsprozesse optimiert** und die **Genehmigungsverfahren beschleunigt** werden.

Im Bereich **Baustandards** kann gespart werden: Flure müssen nicht unbedingt fußbodenbeheizt werden und Balkone brauchen nicht unbedingt eine Trittschalldämmung, denn auf dem Balkon wird ja nicht getanzt. Auch Decken und Wandstärken können hier und da etwas dünner ausfallen. Muss denn in jeden Aufzug eine Krankentrage passen? In Arbeitsgruppen in Hamburg wurde errechnet, dass wer diese Tipps beherzigt, im Bau allein schon bis zu 600 Euro pro Quadratmeter einsparen kann.

Andere Maßnahmen, wie etwa der **Verzicht auf eine Tiefgarage oder eine aufwendige Fassadengestaltung**, könnten bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter bringen. Große Ersparnisse liegen in der modularen Bauweise. So baut die Gewobag, in Berlin-Friedrichshain mehrere sechsgeschossige Wohnhäuser mit je 30 Wohnungen in Modulbauweise. „Ein Gebäude bauen wir fix und fertig inklusive Planung für 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche“, sagt die beauftragte Baufirma. Das ist weniger als die Hälfte des regulären Baupreises. Das funktioniert vor allem dort, wo man neue Projekte quasi auf der grünen Wiese baut.

Bei den **Planungsprozessen** sind auch die Bauherren gefordert. Je mehr "Planungsschleifen" ein Bauprojekt dreht, desto teurer wird es. Bei Umplanungen galoppieren die Kosten weg. Die Empfehlung: Wer am Anfang in Koordination und Kooperation aller am Bauvorhaben Beteiligten investiert, kommt am Ende günstiger raus.

Im dritten Handlungsfeld der **Standards** geht es um die Genehmigungen für Bauvorhaben. Damit das künftig besser und somit günstiger läuft, sollen aber vor allem wieder die Bauherren eine "qualifizierte Bebauungsstudie" vorlegen, mit klar formulierten Anfragen. Vor allem aber sollten die Genehmigungsbehörden den Bauherren die Antragstellung mit einem "**standardisierten Katalog mit Prüfparametern**" erleichtern, sodass es mit der Genehmigung schneller geht.

Wir halten die in § 9 Absatz 4 vorgesehene wahlweise **Ablöse der Spielplatzpflicht durch einen Geldbetrag für sinnvoll**. Bislang entstehen oft nur Spielflächen, auf denen kein Kind spielen will. Auf einem Nachbargrundstück meiner Wohnung wurde vor 15 Jahren ein Miniplatz mit Sandkasten gebaut, auf dem nie ein Kind spielte. Im Sandkasten wuchs inzwischen ein Baum 7m hoch.

Stellplatzverpflichtung: Im Wohnungsbau hat sich die rigide, wenig flexible Stellplatzpflicht als Kostentreiber herausgestellt. Wir begrüßen die Vorschläge der Architektenkammer zu §37: ... Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen kann die Gesamtzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs reduziert werden. Generell halten wir eine Stellplatzvorgabe von 0,5 für ausreichend. Wegen der gebotenen Mobilitätswende ist es sinnvoll bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen zu ersetzen.

Die Umnutzung von gewerblichen Bauten für Wohnzwecke ist eine große Chance zur Schaffung von mehr Wohnraum. Wir unterstützen die Forderung der Architektenkammer nach einer Klarstellung, dass in § 50 das Schaffen von Wohnraum durch Nutzungsänderung, **zumindest in bestehenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, verfahrensfrei sein sollte, auch wenn es mit baulichen Maßnahmen verbunden ist**. Damit kann die erforderliche Erleichterung und Entbürokratisierung für den dringend benötigten Wohnraum gelingen.

Nicht einig sind wir mit der Landesregierung bei der Neuregelung von § 76, **dass auch nicht genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen sollen**. Dass eigenmächtig von Eigentümern vorgenommene Nutzungsänderungen, z.B. von Wohnen zu gewerblicher Prostitution, auf Dauer Bestand haben sollen, ist nicht nachvollziehbar und **hindert eine Kommune an der Entwicklung ihrer Stadtquartiere**, z.B. im Stuttgarter Leonhardsviertel. Dort freuen sich die Betreiber von Bordellen und anderen Vergnügungsstätten, dass sie zukünftig durch die Reform von § 76 Bestandsschutz bekommen sollen und ihnen ihr Rotlichtviertel erhalten bleibt.

Jedes geplante Bauvorhaben wird inzwischen **durch Einsprüche erheblich verschleppt** und stark verteuert. Die **Verkürzung der Nachbarbeteiligung** auf zwei Wochen (§ 55 Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit) und die Abschaffung des baurechtlichen Widerspruchsverfahrens sind deshalb richtig.

Paragraf 15 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung bewerten wir ebenfalls positiv. Die lange Verfahrensdauer der Widerspruchsverfahren bei den Regierungspräsidien sind ein Kostenfaktor. Konsequenter Weise sollten auch die **Zuständigkeiten für das Einspruchsverfahren bei Vorhaben kommunaler Wohnungsunternehmen** wie diejenigen anderer Wohnbauträger behandelt werden. Derzeit führen Einwände bei Vorhaben kommunaler Wohnungsunternehmen regelmäßig dazu, dass diese Vorhaben dem zuständigen Regierungspräsidium vorgelegt werden müssen. So kommt es zum Teil zu erheblichen Verzögerungen der Vorhaben.

Vor Jahren wurde auch auf Drängen des Mieterbunds die **gesetzliche Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern** eingeführt. Ablesefirmen haben inzwischen die lebensrettende Installation zum Riesengeschäft gemacht. Gute Rauchwarnmelder gibt es laut Warentest für 20 Euro mit 5-jähriger Batterie. Die üblichen Ablesefirmen, z.B. Techem, verkaufen die Installation mit langfristigen Knebel-Wartungsverträgen inzwischen für insgesamt 430 Euro. In einem Fall konnte der Mieterverein dagegen vor Gericht mit Erfolg vorgehen. Deshalb begrüßen wir die vorgeschlagene gesetzliche Regelung, dass die **Nutzer der Wohnung zukünftig allein für die Instandhaltung zuständig sind**. Dies wird zukünftig Mieter oder selbstnutzende Eigentümer mit 40 Euro für zwei von ihnen selbst installierte Geräte belasten und nicht mit dem über zehnfachen Betrag.

Für den Mieterbund sind die Verbesserungen in der LBO nur ein Schritt für einen bedarfsgerechten Neubau. Gemäß Prognos-Gutachten müssten die jährlichen Fertigstellungen in BW auf 60.000 WE mehr als verdoppelt werden. Ein weiterer Hebel für mehr Wohnungsbau liegt in der **kontinuierlichen Förderung des Wohnungsbaus** durch Gemeinden, Bund aber vor allem auch das Land. Bayern fördert seit Jahrzehnten kontinuierlich und erheblich mehr als BW. So wurden im auch Jahr 2023 in Bayern 57.000 Wohnungen gebaut, in BW nur 37.000. Bezogen auf 1 Million Einwohner baute Bayern 4.320 WE, dagegen **BW über 1.000 WE weniger**. Übrigens sind im 2 Mio. Einwohner größeren Bayern deutlich weniger, aber dafür besser ausgestattete Baurechtsbehörden für die Genehmigungen zuständig.

Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.

Olgastraße 77
70182 Stuttgart
Telefon 0711 2360600
info@mieterbund-bw.de
www.mieterbund-bw.de

Landesvorsitzender: Rolf Gaßmann
Landesgeschäftsführer: Olaf Kierstein-