

Stellungnahme
zum Entwurf des

dritten Landesgesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
zu Drucksache 16/4333

Für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mit 63 Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz nehmen der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft gemeinsam Stellung.

Vorbemerkungen

Durch den vorliegenden Regierungsentwurf soll die Landesbauordnung umfassend novelliert werden. Als Vorlage hierfür diente der Landesregierung in vielen Punkten die von der Bauministerkonferenz 2012 beschlossene Musterbauordnung.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest beschränken sich in dieser Stellungnahme im Wesentlichen auf geplante Änderungen, bei denen eine unmittelbare Betroffenheit der Wohnungswirtschaft besteht.

Die Stellungnahme orientiert sich dabei an den Erfahrungen aus der Praxis sowie an Regelungen aus anderen Bundesländern, mit denen positive Erfahrungen gesammelt wurden. Insbesondere sollte sich die Novellierung der Bauordnung im Hinblick auf Regelungen, die das Wohnen betreffen, nicht in Widerspruch zum Ziel des bezahlbaren Wohnens begeben. Die geplante Novelle der Bauordnung enthält einige Regelungen, die die Erfüllung dieser Zielsetzung massiv gefährden, das Bauen erheblich verteuern würden und zusätzliche bürokratische Regelungen auslösen oder zumindest auslösen können. Auch gehen etliche Regelungen deutlich über das hinaus, was die Musterbauordnung (im Folgenden: MBO) vorsieht.

Unbeachtlich dessen enthält der Entwurf an vielen Stellen aber auch nachvollziehbare und aus Sicht der Wohnungswirtschaft positive Änderungsansätze, die der Beschleunigung von Baumaßnahmen und der (kosten-)effizienteren Ausgestaltung von Verwaltungsverfahren dienen. Exemplarisch ist die Lockerung der Abstandsflächenregelungen in § 8 in Bezug auf Maßnahmen zur energetischen Wärmedämmung, auf Garagen sowie auf die Anbringung

von Solaranlagen anzuführen. Insbesondere die konkret ausgewählten Wertunterschreitungen sind plausibel dargestellt und gut begründet. Weiterhin positiv ist die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit gemäß § 62 auf Abstellplätze für Fahrräder, Solaranlagen, Schornsteine, bestimmte Telekommunikationsanlagen sowie spezielle Zuleitungen.

Auch die geplante Neuordnung der bauaufsichtsbehördlichen Zuständigkeiten wird begrüßt, da die bisherige der unteren Aufsichtsbehörden bei den vielen kleinen Verbandsgemeinden zu Recht als zu kleinteilig bewertet werden. Im Hinblick auf die Optimierung der Verwaltung im Sinne einer effektiven und (kosten-)effizienten Aufgabenerfüllung ist die bisherige Aufteilung kaum zeitgemäß. Insoweit erweist sich die Zentrierung bauaufsichtsrechtlicher Teilaufgaben als erforderlich, zumal Gemeinden mit mehr als 25.000 Einwohnern innerhalb von drei Jahren die Beantragung auf die Rückführung dieser Aufgaben stellen können, allerdings nur unter der strikten Prämisse der Wirtschaftlichkeit.

Die in § 65 neu konzipierte Fiktion einer Bauantragsrücknahme bei Untätigkeit des Antragstellers ist unter dem Aspekt des Bürokratieabbaus ebenso nachvollziehbar wie diejenigen Neuregelungen, die die Implementierung von Bauleitern und ggf. Brandschutzbeauftragten zur Steigerung der Bauqualität und Bausicherheit vorsehen (§§ 50a, 57).

Andere weitere Regelungen sind aus Sicht von VdW Rheinland Westfalen und VdW südwest mit ganz erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Zukunft des Wohnungsbaus in Rheinland-Pfalz, insbesondere im Hinblick auf die von allen Seiten geforderte Schaffung preisgünstigen Wohnraums, verbunden. Die Auswirkungen dieser weitgehenden Regelungen waren in der ersten Anhörung und Erörterung am 28. Februar 2014 anhand der vorgelegten Eckpunkte für eine Novellierung der Landesbauordnung nicht erkennbar und konnten naheliegender erst danach mit den Mitgliedsunternehmen rückgekoppelt werden.

Auf die aus unserer Sicht nachteiligen Regelungen konzentrieren wir uns im Folgenden.

Zu den einzelnen Regelungen

Allgemeiner Brandschutz (u. a. §§ 2 Abs. 2, 7 Abs. 2, 15, 27 ff.)

Begrifflichkeiten, Regelungen und Konsequenzen der Regelungen, die den Brandschutz i. V. m. den Gebäudeklassen betreffen (§ 2 Abs. 2, 7 Abs. 2, 15, 27 ff.), sind sehr eng an die Inhalte der Musterbauordnung angelehnt. In vielen Punkten sind die Regelungen in ihrem Kerngehalt identisch. Einzelne Abweichungen betreffen das Verhältnis von Brandschutzqua-

lität (feuerbeständig, hochfeuerhemmend usw.) und Gebäudeklassen, insbesondere die Gebäudeklasse 4 und Kellerräume betreffend (bei Wänden und Decken).

Aufgrund der ungewöhnlich kurzen Frist zur Stellungnahme und der hohen Komplexität der Materie behalten wir uns zu diesem Punkt noch eine nachträgliche Ergänzung der Stellungnahme vor.

§ 7 Abs. 4 (Zugänge und Zufahrten)

Die Neuregelung in § 7 Abs. 4 gibt vor, dass die für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen sind. Bislang waren nur die Abstellflächen für den wirksamen Einsatz der Rettungsgeräte geregelt, und zwar unter Angabe von bestimmten Abstandsvorgaben. Demgegenüber existierte bislang keine Vorgabe zu Bewegungsflächen.

Empfehlung:

Auf die Neuregelung sollte verzichtet werden.

Begründung:

Die Festlegung auf Flächen für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen sowie die Ausweitung auf Bewegungsflächen führt in der Praxis dazu, weitaus größere Flächen in der Umfahrt von Gebäuden und weit aufwändiger im Tiefbau gestalten zu müssen. Die neuen 16-Tonner-Fahrzeuge der Berufsfeuerwehren benötigen vor den anzuleitenden Fenstern eine Aufstellfläche mit einer Breite von 5,50 Metern. Das bedeutet in der Regel für die Eigentümer, dass sie eine auf die Länge des Gebäudes anzielende und eine um die Bewegungsfläche zu ergänzende und für die Belastung und Nutzung gesondert zu befestigende Zufahrt bauen müssen, was bei den üblichen Gebäuden im Geschosswohnungsbau die Baukosten um 70 - 100 T€ ansteigen lassen wird. Dabei handelt es sich um Kosten, die letztlich über die Mieten amortisiert werden müssen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass in der Befestigung der Zufahrt versiegelte Flächen entstehen, die die Grundflächenzahl belasten. Im Falle einer Änderung der gesetzlichen Regelung bestünde zudem die Gefahr der Bestandsbetroffenheit, da die Reichweite des baurechtlichen Bestandsschutzes zumindest dann stark in Frage gestellt wird, wenn es um Sicherheitsaspekte für die Bewohner geht (vgl. § 85 Abs.1).

Auch zu diesem Punkt möchten wir uns vorbehalten, im Rahmen einer ggf. erforderlichen Ergänzung zum Thema Brandschutz (s. o.) noch weitere Ausführungen nachzuschieben.

§ 36 Abs. 4 (Aufzüge)

Nach § 36 Abs. 4 Satz 1 müssen zukünftig bereits ab dem fünften (bislang: ab dem sechsten) Geschoss Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden. Begründet wird dies mit dem Erfordernis der Förderung von Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen und Personen mit Kleinkindern.

Empfehlung:

Auf die Änderung sollte verzichtet werden.

Begründung:

Die Änderung lässt sich bereits unter Nachfrageaspekten nicht rechtfertigen (vgl. Ausführungen zur Barrierefreiheit). Auch die Nebenkosten würden durch eine Verschärfung der Einbau- und Betriebspflicht für Aufzüge spürbar weiter zunehmen und somit eine deutliche Erhöhung der Gesamtmiete nach sich ziehen. In einigen Bereichen werden lageabhängig bereits heute Aufzüge ab dem vierten Geschoss eingebaut. Gerade in Objekten oder Quartieren, in denen bezahlbare Mieten auch für die unteren Lohngruppen erhalten werden sollen, würde diese Zielsetzung gefährdet werden.

§ 47 (Stellplätze)

Die vorgesehenen Regelungen sollen den Fahrradverkehr in Ballungsräumen und Städten fördern sowie die Zwecke zur Verwendung der Stellplatzablösebeträge erweitern.

Empfehlung:

§ 47 sollte komplett entfallen. In dessen Folge wäre der Querverweis in § 88 Abs.1 Nr. 8 zu streichen.

Begründung:

Die rheinland-pfälzische Bauordnung enthält ein umfassendes Regelwerk zur Bereitstellung von Stellplätzen. Dieses Regelwerk geht im Grundsatz von einer Stellplatzpflicht aus und regelt darüber hinaus weitere Bedingungen und Ausnahmeregelungen. Die Kommunen haben nach § 88 im Rahmen ihrer Kompetenzen faktisch lediglich die Möglichkeit, die Anzahl der Stellplätze zu regeln.

Die Vorgaben sind im Vergleich zu anderen Bundesländern und gerade auch zur Musterbauordnung sehr detailliert. Dies weist bereits auf eine nicht sachgerechte Überregulierung

hin. Zudem entspricht diese Vorgehensweise immer weniger den realen Entwicklungen des Mobilitätsverhaltens in der Bevölkerung. Vor allem jüngere Haushalte verzichten immer häufiger auf ein eigenes Auto. Die Nutzerzahlen des ÖPNV in den Städten boomen, Carsharing-Angebote verzeichnen einen starken Anstieg der Nachfrage und Fahrräder werden zunehmend wieder als Hauptverkehrsmittel eingesetzt. Die Entwicklung zeigt sich zunehmend in Wohnquartieren, in denen Stellplätze leer stehen und nicht vermietet werden können. Hamburg hat vor diesem Hintergrund auf eine Stellplatzsatzung verzichtet.

Die vorgeschlagenen Regelungen sind in sich widersprüchlich. So soll explizit die Möglichkeit des Einsatzes von Stellplatzablösebeträgen für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs geschaffen werden. Damit werden Anreize geschaffen, die Stellplatzanforderungen hoch anzusetzen, um vermehrte Einnahmen für Investitionen zur Verbesserung des ÖPNV zu erzielen. Die Verwendungsregelung ist darüber insgesamt widersprüchlich, da sowohl der Einsatz zur Herstellung von Parkeinrichtungen als auch für Maßnahmen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, vorgesehen ist.

Zudem tritt dadurch eine Überbordung an Pflichten für jeden Bauherrn auf, dass parallel dazu in § 47 Abs. 1 erstmalig eine weitgehende Herstellungspflicht für Fahrradstellplätze implementiert werden soll. Hier muss sich der Gesetzgeber zumindest entscheiden, ob er einen unmittelbaren Herstellungsbeitrag hinsichtlich des Mobilitätsmittels Fahrrad anstrebt oder ob er seinen Fokus wie bisher auf die Schaffung von Stellplätzen legen möchte. Die parallele Ausweitung beider Herstellungspflichten jedenfalls ist sachlich unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt, so dass sich die geplante Gesamtregelung in § 47 nicht mehr im Rahmen des vom Gesetzgeber stets zu wahrenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes hält.

Mit dem Wegfall des § 47 unter Einfügung einer Bestimmung, die die Regelungskompetenz der Kommunen für Stellplätze festlegt, würde wesentlich besser als bislang eine sachgerechte Regelung dieses Bereiches im Rahmen der kommunalen Regelungshoheit ermöglicht werden.

§ 51 Barrierefreiheit

Durch die vorgesehenen Änderungen möchte der Gesetzgeber das Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen erweitern und damit verbessern. Diese Zielsetzungen werden von der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft mit Blick auf die demografischen Entwicklungen begrüßt. Die in den Verbänden vertretenen Wohnungsunter-

nehmen erkennen diesen Bedarf seit vielen Jahren und setzen bereits eine Vielzahl von Projekten im Bereich altengerechtes/betreutes/behinderten-gerechtes Wohnen um, ohne hierbei einem weitgehenden gesetzlichen Zwang unterlegen zu haben.

Empfehlung:

Auf die geplanten Änderungen in § 51 sollte in Teilen verzichtet und diese hinsichtlich der Anwendung zielgruppenorientiert differenziert, auch im Sinne von Kontingentlösungen, ausgestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die Änderungen in § 51 Abs. 1. Alternativ sollten bezüglich der Quantität und der Qualität der zielgruppenorientierten Wohnungen Erleichterungen eingeführt werden, bspw. durch eine Reduzierung der geforderten Anzahl an Wohnungen, durch bedarfsorientierte Kontingentlösungen und durch einen Verzicht auf die uneingeschränkte Anwendung der DIN 18040-2 (R).

Begründung:

Der Landesgesetzgeber möchte die eingangs genannten Ziele durch eine Verschärfung der bisherigen Regelungen zur Barrierefreiheit in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht erreichen. Diese Ziele wird der Gesetzgeber auf diesem Wege nicht erreichen, da die geplanten Änderungen im Sinne deutlich erhöhter Bauanforderungen im Ergebnis kontraproduktiv wirken werden.

Die geplante Neuregelung in Abs. 1 wird zu erheblichen Kostensteigerungen im Neubau führen, was im günstigeren Fall zu einer erheblichen Verteuerung von Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich im weniger günstigen Fall zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen wird. Da gemäß § 51 Abs. 4 des Entwurfs die erhöhten Anforderungen grundsätzlich erst einmal auch für Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand gelten, werden sich die Änderungen auch spürbar auf die Durchführung von umfangreichen und eigentlich doch erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auswirken.

Die derzeit auf der politischen und gesellschaftlichen Agenda hoch angesiedelten Diskussionen über die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und damit auch für die vorliegend im Fokus stehende Bevölkerungsgruppe, gerade in Städten und Regionen mit aktuellen Versorgungsengpässen, würden durch die Umsetzung des geplanten § 51 Abs. 1 ein Stück weit „ad absurdum“ geführt werden.

Anzahl der Wohnungen

In quantitativer Hinsicht ist in § 51 Abs. 1 Satz 1 eine höhere Anzahl barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen als bislang vorgesehen. Bereits ab der dritten Wohnung sollen

zukünftig eine, ab der elften Wohnung eine zweite und dann jeweils ab weiteren acht Wohnungen noch weitere entsprechend barrierefrei und rollstuhlgerecht errichtet werden müssen. Neben den in den folgenden Ausführungen noch dargelegten erheblichen Kostensteigerungen sind diese quantitativen Vorgaben auch aus bautechnischen Gründen sehr problematisch. Im Geschossbau führen diese ungeraden Zahlen dazu, dass letztlich immer eine so genannte Überschusswohnung barrierefrei auszugestalten ist. Eine Kompensation der Überschusswohnungen im Rahmen einer üblichen, einheitlichen Geschossbauweise wird durch entsprechende baustatische Anforderungen deutlich erschwert und verteuert den Wohnungsbau unnötigerweise.

Barrierefreiheit

In qualitativer Hinsicht soll die DIN 18040-2 (R) gesetzlich vorgeschrieben werden. Diese bauliche Qualität stellt sich in der Praxis unter Kosten- und Bedarfsgesichtspunkten als deutlich überzogen dar.

Die Anwendung der DIN 18040-2 (R) bedeutet, dass Wohnungen so auszugestalten sind, dass sie gleichermaßen auf die Bedürfnisse von Rollstuhlnutzern, von pflegebedürftigen oder älteren Menschen mit Beeinträchtigungen und von in den Sinneswahrnehmungen eingeschränkten Personen (Blinde, Seh- oder Hörgeschädigte) für eine Vielzahl von körperlichen oder geistigen Einschränkungen vereinheitlicht, die so aber mehr oder weniger nie zusammentreffen. Anstelle der Schaffung eines zielgruppenorientierten und passgenauen Wohnungsangebots wird gesetzlich sozusagen ein Gesamtpaket vorgegeben, dessen Vermietbarkeit in dieser Breite fraglich ist. Zudem werden Baudetails vorgegeben, die häufig von den Wohnungsnutzern selbst, je nach individueller Einschränkung, nicht gewünscht werden. Es wird verkannt, dass altengerecht nicht identisch mit behindertengerecht ist. Wodurch sollten ältere Bewohner, die in ihrer Bewegungsfähigkeit nur leicht eingeschränkt sind, Vorteile dadurch erlangen, dass Lichtschalter, Waschbecken oder Toiletten in deutlich niedrigerer Höhe angebracht werden als üblich? Was nützt diesen Bewohnern die volle Durchfahrbreite für einen Rollstuhl, wenn sie keinen benötigen? Die gleichen Fragen lassen sich für Mieter stellen, die bspw. in ihrer Sehkraft beeinträchtigt sind. Welchen Vorteil bieten integrative und taktile Hilfestellungen (Leitsysteme, Schilder) wiederum für Bewohner, die lediglich altersbedingt auf einen Rollstuhl angewiesen sind?

Unsere praktischen Erfahrungen bestätigen, dass rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2 (R) wegen ihrer Anmutung wie auch häufig aufgrund der größeren Wohnfläche bzw. damit einhergehender höherer Wohnkostenbelastung von nicht betroffenen Menschen nicht angemietet werden. Eine Reihe solcher DIN-gerechten Wohnungen stehen bei den Woh-

nungsunternehmen leer oder sind äußerst schwer vermietbar, zumal auch auf den Rollstuhl angewiesene Menschen zumeist eine für sie passende Wohnung in ihrer vertrauten Wohnumgebung mit ihren Hilfenetzwerken suchen. Notwendig ist ein bedarfs- und zielgruppenorientiertes Wohnangebot und kein über den notwendigen Bedarf hinausgehendes Wohn- und Wohnumfeldangebot, das von der Anmutung her – auch bei guter Planung – häufig an ein Wohnen in Heim- bzw. Krankenhauseinrichtungen erinnert. Insoweit eignet sich die DIN 18040-2 (R) nicht als standardisierte gesetzliche Vorgabe für die in Rede stehenden Bedarfswohnungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch die neue Musterbauordnung 2012 keine Vorgaben in diese Richtung enthält. In § 50 MBO sind im Vergleich zum vorliegenden Entwurf deutlich abgeschwächte Kriterien berücksichtigt. Warum der Entwurf der Landesbauordnung so wesentlich über die Empfehlungen aus der Musterbauordnung herausgeht, ist nicht nachvollziehbar. Hier stellt sich unweigerlich die Frage nach Erforderlichkeit und Angemessenheit der Regelung in § 51 Abs. 1.

Kostensteigerungen

Des Weiteren führen die geplanten strengen baulichen Vorgaben zu erheblichen Steigerungen bei den Baukosten. Der VdW Rheinland Westfalen hat unlängst ein renommiertes Planerbüro in Aachen, mit dem auch verschiedene nordrhein-westfälische Ministerien schon zusammengearbeitet haben, beauftragt, im Rahmen einer Kostenanalyse die Mehraufwendungen rollstuhlgerechter Wohnungen und deren Erschließung nach DIN 18040-2 (R) zu ermitteln. Auch wenn der Vergleichsmaßstab der gesetzliche Anforderungskatalog ist, der in der aktuellen nordrhein-westfälischen Landesbauordnung verankert ist und der ein wenig unterhalb der Anforderungen aus der aktuell noch geltenden Landesbauordnung in Rheinland-Pfalz liegt, sprechen die festgestellten Kostensteigerungen für sich. Danach belaufen sich die Kosten für eine rollstuhlgerechte Ausführung einer typischen 3-Zimmer-Wohnung auf 11.900 Euro brutto (137 Euro/qm Wfl) in Erdgeschosslage und auf 16.275 Euro brutto (187 Euro/qm Wfl.) ab Lage im 1.OG.

Gemessen an den reinen Baukosten (ohne Kosten für Grundstück, Außenflächen, Tiefgarage) in Höhe von 1.800 Euro/qm Wfl. beträgt der Mehrkostenanteil für eine rollstuhlgerechte Ausführung der Räume 7,6 % je qm Wfl. (für den Typ Wohnung im EG) bzw. 10,4 % je qm Wfl. (Typ Wohnung ab 1.OG).

Hinzu kommen die Mehraufwendungen für die äußere und innere Erschließung des Gebäudes. Für den ausgewählten Gebäudetyp reichen diese von rd. 37.000 Euro/Gebäude (ohne

Aufzug, mit Aufzugsschacht, rollstuhlgerechter Stellplatz außerhalb) bis zu rund 121.160 Euro/Gebäude (mit Aufzug, Tiefgarage mit 2 Schleusentüren sowie 8 rollstuhlgerechten Stellplätzen in der TG).

Gemessen an Gesamtkosten in Höhe von 2.400 Euro/qm Wfl und der Annahme von 8 rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt der Mehrkostenanteil für eine komplette rollstuhlgerechte Ausführung der Wohnungen und Erschließung 10 % (mit Aufzug) bis zu 13,2 % je qm Wfl. (mit rollstuhlgerechten Stellplätzen in der TG). Natürlich sind die Kosten für die äußere Erschließung auch abhängig von der Geländetypologie, auf der das Wohngebäude errichtet wird. Die Kostenanalyse wurde detailliert nach Bauteilen, Mengenansatz und aus gebauten Beispielen ermittelten Kosten dargestellt. Ferner werden einzelne Forderungen an Türbreiten, Türhöhen sowie Größe des Freisitzes als Standardplanung unterstellt, wofür keine Kosten angesetzt werden. Auch für die vieldiskutierte rollstuhlgerechte Zugänglichkeit von Balkonen und Terrasse werden keine Mehrkosten angesetzt, da diese durch gute Planung vermeidbar sind.

Letztlich verdeutlichen die Ergebnisse, dass bei einer Umsetzung der geplanten Regelung in § 51 Abs.1 die Baukosten im Neubaubereich und damit verbunden auch die Kosten für umfangreichere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in wirtschaftlich kaum noch abbildbarer Höhe ansteigen werden.

Schließlich gehen die geplanten Anforderungen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen (s. o.) auch an den derzeit bestehenden Förderinstrumenten und deren Zielsetzungen vorbei. Die meisten der aktuellen Fördervoraussetzungen (Wohnungsgröße, Mietpreis etc.) könnten nicht mehr erfüllt werden, wenn die Pläne des Gesetzgebers Realität würden. Um nicht ins Leere zu laufen, müssten alle inhaltlich einschlägigen Förderbestimmungen neu konzipiert werden.

Ausnahmetatbestand, § 51 Abs. 4

Im Zuge der Neuformulierung des § 51 soll zur Verbesserung der Umsetzung der Anforderungen an die Barrierefreiheit und die Rollstuhlgerechtigkeit der bisher für Wohnungen geltende Zulässigkeitsstatbestand für Abweichungen gemäß § 44 Abs. 2 in einen Zulassungstatbestand (§ 51 Abs. 4) umgewandelt werden. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Entwurfsbegründung, dass es künftig einer expliziten Genehmigung im Sinne einer präventiven Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf, während in der aktuell gültigen Fassung der Landesbauordnung ein Abweichen bei einem unverhältnismäßigen Mehraufwand prinzipiell zulässig war.

Die geplante Änderung ist unnötig und wirkt sogar kontraproduktiv. Abweichungen werden in der Praxis, aufgrund der eigenen Interessen von Investoren an barrierefreien Wohnungen, in der Regel nur vorgenommen, wenn sie laut den Ausnahmetatbeständen unvermeidbar sind. Insofern erschließt sich hier nicht die Notwendigkeit einer zusätzlichen Präventivprüfung durch die Behörde. Hier steht der Gesetzentwurf dem allgemeinen Ziel einer möglichst weitreichenden Deregulierung entgegen. Durch die Pläne würde für die öffentliche Hand ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand entstehen. Auf der anderen Seite verlängert sich potenziell das Baugenehmigungsverfahren, was stets zu erhöhten Kosten führt. Daher sollte von weiteren formellen Hürden Abstand genommen werden, insbesondere, weil sich im vorliegenden Fall ein tatsächlicher Mehrwert für Menschen mit Behinderung nicht erschließt.

Darüber hinaus weist auch die Entwurfsbegründung zu § 51 Abs. 4 Klarstellungsbedarf auf. Die ausdrücklich genannten beispielhaften Ausnahmetatbestände sind zwar für sich gesehen durchaus sinnvoll und angemessen, doch stellen die widersprüchlichen Ausführungen in der Entwurfsbegründung entgegen des Gesetzeswortlauts die Werthaltigkeit und die rechtliche Verlässlichkeit dieser Vorschrift erheblich in Frage. Nicht nachvollziehbar ist nämlich, warum in der Entwurfsbegründung aus der Neugestaltung des Abs. 4 der Schluss gezogen wird, dass „klargestellt sei, dass sich die Abweichungsentscheidungen in der Regel nur noch auf einzelne Anforderungen an die Barrierefreiheit und nicht auf die vollständige Freistellung der baulichen Anlage“ beziehen sollen. Es muss auch weiterhin möglich bleiben, unter der Prämisse eines unverhältnismäßigen Mehraufwandes nicht nur punktuelle, sondern auch ganzheitliche Befreiungen von den Anforderungen an die Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit zu erlangen. In diesem Punkt sind Korrekturen in der Entwurfsbegründung vorzunehmen.

Artikel 2: Vorlaufzeit

Zudem ist die in Artikel 2 für die Geltung der neuen Vorgaben vorgesehene Vorlaufzeit von sechs Monaten deutlich zu kurz und müsste angemessen verlängert werden.

§§ 67, 70, 83 (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Auch wenn die an verschiedenen Stellen neu eingeführte Umweltverträglichkeitsprüfung der Umsetzung von Vorgaben aus bundesgesetzlichen Regelungen und Rechtsprechung sowie der Regelungen in der Musterbauordnung dient, wird hierdurch zumindest für Bauvorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfung gesetzlich unterliegen, ein neuer bürokratischer Teil-

akt geschaffen, der zumindest die Gefahr einer weiteren Verzögerung des Bauantragsverfahrens hervorruft. Der Zielsetzung der Deregulierung wird dies nicht gerecht.

§ 88 Abs. 4 Nr. 3 (Kommunale Satzungen zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien)

Die neue Regelung sieht vor, dass Kommunen Satzungen erlassen können, nach denen in Gemeindegebieten oder in Teilen des Gemeindegebiets im Interesse des Klimaschutzes bei vor dem 1. Januar 2009 errichteten Gebäuden anteilig erneuerbare Energien zu nutzen sind.

Empfehlung:

Diese Neuregelung ist zu streichen.

Begründung:

Mit der vorgesehenen Regelung hätten die Kommunen eine weitgehende Eingriffsmöglichkeit in die Vorgaben zur energetischen Versorgung von Bestandsgebäuden. Diese gehen bis hin zur Investitionspflicht von Gebäudeeigentümern. Dafür reicht das „Interesse des Klimaschutzes“ als Voraussetzung aus. Nähere Eingrenzungen sind auch in der Begründung nicht enthalten. Dort wird lediglich darauf verwiesen, dass der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren ist. Dieser ist allerdings bereits dadurch durchbrochen, dass die Voraussetzungen für die Möglichkeit einer entsprechenden kommunalen Satzung nicht näher spezifiziert sind. Aus den vorgenannten Gründen bestehen nicht unerhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit dieser Ermächtigungsgrundlage. Unter Hinnahme eines erheblichen Eingriffs in den Gebäudebestand und damit letztlich auch in das Grundrecht aus Art. 14 GG der Gebäudeeigentümer wird eine nahezu voraussetzungsfreie Festsetzungsmöglichkeit für Kommunen geschaffen. Ob das Voraussetzungsmerkmal „Klimaschutzinteresse“ ausreicht, um einen grundrechtsrelevanten Eingriff zu rechtfertigen, ist äußerst zweifelhaft.

Ein Blick auf die Landesbauordnungen anderer Bundesländer zeigt, dass dort offensichtlich andere Maßstäbe angewandt werden. Beispielhaft wird auf die aktuelle Regelung des § 85 der Saarländischen Bauordnung verwiesen. Nach dieser Vorschrift ist für vergleichbare örtliche Bauvorschriften Voraussetzung, dass diese nach den örtlichen Verhältnissen zur Vermeidung von Gefahren, Umweltbelastungen, unzumutbaren Nachteilen oder unzumutbaren Belästigungen oder aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit zur sparsamen Verwendung von Energie geboten sind.

Auch nach einer früheren Regelung in der Hessischen Bauordnung wurde für kommunale Satzungen, die eine Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien begründen konnten, vorausgesetzt, dass dies nach den örtlichen Verhältnissen zur Vermeidung von Gefahren, Umweltbelastungen oder zum Wohl der Allgemeinheit zur rationellen Verwendung von Energie geboten ist.

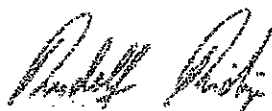
Auch ist darauf hinzuweisen, dass Gebäudeeigentümer zur energetischen „Qualität“ bereits mit einem umfassenden Regelwerk überzogen sind. Besonders einschlägig ist das komplexe Regelwerk der EnEV. Bei der Nutzung erneuerbarer Energien kommen die Regelungen des EEG hinzu. Das „Regelgestrüpp“ ist bereits heute durch die Vielfalt der Regelungen und aufgrund von kontinuierlichen Novellierungen so unübersichtlich für Gebäudeeigentümer, dass jede weitere Regulierungsebene nur noch weiter kontraproduktiv wirken kann.

Düsseldorf/Frankfurt, 30. Juni 2014



A. Rychter

Alexander Rychter
Vorstand/Verbandsdirektor



Dr. Rudolf Ridinger
Vorstand/Verbandsdirektor

Ergänzende Ausführungen zur Stellungnahme vom 30.06.2014

zum Entwurf des

dritten Landesgesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen mit 63 Mitgliedsunternehmen in Rheinland-Pfalz ergänzen der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft die o. a. Stellungnahme zum Komplex Brandschutz wie folgt:

Widerspruch Wärmeschutz und Brandschutz

In zwei Punkten schafft der Gesetzentwurf bautechnisch nicht aufzulösende Widersprüche zwischen den geplanten brandschutzrechtlichen Vorgaben zu bestehenden Anforderungen des Wärmeschutzes.

Empfehlung:

In § 29 Abs. 3 sowie in § 34 Abs. 8 sollte die Formulierung „bis unter die Dachhaut“ jeweils durch die Formulierung „bis an die notwendige Dämmung“ ersetzt werden.

Begründung:

Zum einen sind Trennwände nach § 29 Abs. 3 bis zur Rohdecke oder bis unter die Dachhaut zu führen. Diese brandschutztechnische Anforderung lässt sich in der Praxis mit den zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen (EnEV, EEG) zum Wärmeschutz nicht bzw. nur unter sehr hohem Aufwand und geringer Wärmedämmeffizienz vereinbaren. Sowohl bautechnisch als auch wirtschaftlich ist ein Heranführen der Trennwände bis unter die Dachhaut daher nicht darstellbar.

Zum anderen gelten die vorgenannten Ausführungen in identischem Maße auch für Treppenraumwände, die nach § 34 Abs. 8 bis unmittelbar unter die Dachhaut geführt werden müssen. Auch bei Treppenraumwänden ist das Heranführen an die Dachhaut gerade bei bestehender Wärmedämmung weder bautechnisch noch wirtschaftlich darstellbar.

Konkretisierung geplanter Vorschriften

Bei einigen geplanten Neuregelungen bleiben, u. a. durch die Verwendung nicht abschließend definierter technischer und rechtlicher Begriffe, erhebliche Umsetzungsfragen offen. Gerade mit Blick auf die dann nicht vorhersehbare Umsetzung und Anwendung durch die Bauaufsichtsbehörden führen diese Regelungen nicht zu einer wünschenswerten Rechts- und Planungssicherheit im Baugenehmigungsverfahren. Aus diesem Grund sind zielführende Konkretisierungen auch außerhalb der Landesbauordnung, bspw. durch die Überarbeitung, Aktualisierung oder Konkretisierung bestehender Anwendungserlasse und anderer Vollzugshilfen, seitens des Ministeriums erforderlich.

Als Beispiel dient zum einen eine Konkretisierung des Rundschreibens des Finanzministeriums vom 7. März 1991 (61-3-457), um eine zeitgemäße und die neuen Anforderungen des Wärmeschutzes berücksichtigende Umsetzung der geplanten Anpassung der Anforderungen an Außenwandteile und Bekleidungen (§ 28) zu ermöglichen. Zum anderen kann als Beispiel eine erforderliche Konkretisierung des Rundschreibens des Finanzministeriums vom 8. August 1990 (61-3-459) angeführt werden, um eine „verfahrensfeste“ Umsetzung der in § 32 Abs. 2 a. E. vorgesehenen Abstandsflächenerleichterungen für weniger brandgefährdete Dächer zu sichern.

Düsseldorf/Frankfurt, 30. Juli 2014


Alexander Rychter
Vorstand/Verbandsdirektor


Dr. Rudolf Ridinger
Vorstand/Verbandsdirektor