



Architects for Future
Ortsgruppe Stuttgart
stuttgart.a4f@gmail.com

An das Ministerium
für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg

Stuttgart 17.09.2024

Stellungnahme zur LBO-Novelle vom 24.7.2024

Bei unserer Stellungnahme haben wir uns auf 3 Themen konzentriert:

A. Wohnraumbedarf:

Anlässlich der prekären Situation auf dem Wohnungsmarkt und zunehmend in der Bauwirtschaft soll die LBO in Ba.Wü. novelliert werden. Allerdings bietet die LBO im Vergleich zu anderen Lösungsmaßnahmen hierfür höchstens ein ergänzendes Potential. Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik müssen differenzierter betrachtet werden:

1. Durch die immer weiter aufgehende Schere zwischen Arm und Reich, zwischen Erben und Nicht-Erben, zwischen teils sehr unterschiedlichen Löhnen wird Wohneigentum zu einem Luxus- und Spekulationsgut, dem mit einem größeren Sozialwohnungs-Angebot auch durch Umwidmung entgegengewirkt werden sollte. = Frage der sozio-ökonomischen Verteilung
2. Angebot & Mangel an Wohnraum sind räumlich stark unterschiedlich verteilt. Folglich sollte die Infrastruktur gestärkt und Arbeitsplatzangebote sollten in wirtschaftlich schwachen Räumen gefördert werden. Dabei sollte auch bundesweit gedacht werden. In Dithmarschen sollen bspw. für den neuen Standort von Northvolt Wohnungen gebaut werden, während in Teilen Ostdeutschlands Wohnungen leer stehen. = Frage der räumlichen Verteilung
3. Leerstandsmanagement - Eigentum verpflichtet (Art.14,2 GG): (a) Insbesondere Leerstände der öffentlichen Hand (Kommunen und Land) sollten Vorbild sein und belegt/genutzt werden. (b) Die durch Online-Handel und Home-Office freiwerdenden privatwirtschaftlichen Flächen sollten mutig umgenutzt werden. (c) Gemeindeverwaltungen sollten über die Einwohnermeldeämter einen guten Überblick über den Leerstand in ihren Gemeinden haben und robuste Befugnisse erhalten, Fällen von längerem Leerstand nachgehen zu können. (d) Wo möglich sollten Flächen vielfältig genutzt werden, um mit der Ressource Fläche sparsamer und gerechter umzugehen.
4. Der pro Kopf Anteil an Wohnraum ist in den letzten 30-40 Jahren erheblich gestiegen. Die Frage nach Reduzierung wird oft nicht gestellt. Statt überdimensionierter Wohnungen sollten maßgeschneiderte, günstige, altersgerechte Angebote für im Alter alleinlebende Menschen oder Paare ortsnah hergerichtet werden. Auf diese Weise werden größere Wohneinheiten für junge Familien frei. Hier gilt die Schaffung von Anreizen für Umzüge in kleinere Wohnungen unterstützt von Quartiersmanager*innen.

Die Maßnahmen gegen Wohnungsmangel gelten vor allem für die nächsten 10 bis 20 Jahre, da sich danach demografisch gesehen (durch Bevölkerungsrückgang) der Wohnungsnotstand an immer mehr Orten entspannen sollte (solange die Deiche halten).

Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bündnis soziales Wohnen:

<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/a4f-stellungnahme-zum-buendnis-soziales-wohnen>

und auf die Stellungnahme zum Bau-Turbo (BauGB §246e):

<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/das-problem-mit-bau-turbo>

B. Schneller genehmigen:

Die Genehmigungsfiktion ist gut gemeint, löst aber nicht das Problem, Bauanträge in der ursprünglich angedachten Zeit zu genehmigen. In Bezug auf die Lösung des Wohnungsproblems sind die oben dargestellten Maßnahmen viel effektiver als die Genehmigungsfiktion. Auch ein Fast-Lane-Verfahren, in dem nur zentrale Aspekte der Gebäudesicherheit geprüft werden, gleicht einem "Freifahrtschein" zur Genehmigung.

1. Mit diesen vereinfachten Verfahren wird die Verantwortung vor allem auf die Architekt*innen verschoben. Die Konsequenz ist, dass ohne Rechtsbeistand kaum mehr gebaut werden kann. Das können sich nur größere Büros leisten. In Ba.-Wü. als Flächenland sind die Büros meist 1-2 Personenbüros. Viele kleinere Bauvorhaben sind aber für große Büros uninteressant, was dann zu einer Minderung der Baukultur führen wird.

Wird im Falle der Genehmigungsfiktion der Bauantrag bei Kapazität in der Behörde zu einem späteren Zeitpunkt genehmigt? Dies würde das Zeitproblem nur in die Zukunft verschieben.

2. Kommunikation: Die LBO Novellierung setzt rein auf Digitalisierung. (a) Es fehlt die Möglichkeit von Vorab-Klärungen mit den Beteiligten. Dies kann schneller zu einvernehmlichen Kompromisslösungen führen, da es oft sich widersprechende Anforderungen gibt und geben wird, wie z.B. Denkmalschutz versus Brandschutz oder versus Arbeitsstättenrichtlinien oder... (b) Zusätzlich muss es auch weiterhin die Möglichkeit geben, analog Bauanträge einzureichen, die dann in der Behörde eingescannt werden.
3. Die Schwächung des baurechtlichen Widerspruchsverfahrens beeinträchtigt den sozialen Zusammenhalt und das baukulturelle Verständnis. Privilegierte können klagen, Sozial Benachteiligte nicht. Vielmehr sollte die Partizipation verbessert werden: In Bezug auf Belange von Angrenzenden muss es trotz Digitalisierung für Ältere (ohne Computer) auch die Möglichkeit von postalischen Benachrichtigungen / Einwendungen geben.
4. Erleichterungen bei Genehmigungen könnten sogar zu einer verschärften Knappheit des bezahlbaren Wohnraums führen, da sie die Bodenspekulation anheizen können: wenn nämlich Baugenehmigungen für Grundstücke ohne Bauabsicht erwirkt werden, nur um sie gewinnbringend verkaufen zu können. Siehe auch die Kritik zum "Bau-Turbo" §246e des BauGB, der fataler Weise nun doch beschlossen werden könnte.
5. Personal in Baurechtsbehörden: Wir sehen es als fraglich an, dass jedes Bauamt einen Volljuristen oder eine Beamtin des höheren technischen Dienstes zukünftig beschäftigen muss, um Bauanträge genehmigen zu können. Durch Titel werden Bauanträge nicht zügiger genehmigt und Quereinsteiger*innen benachteiligt. Zudem greift §77 greift erst in 4-5 Jahren und trägt damit nur zu einer mittelfristigen Lösung der Personalsituation bei. Bauantragsverfahren müssen langfristig so gestaltet werden, dass die Rechtslage zur Genehmigung dem Personal, Bauwilligen und Planer*innen klar ist.

C. Bauen im Bestand / Kreislaufwirtschaft:

Zur Zielsetzung „Gebäudeerhalt vor Abbruch“ aus ökologischen Gründen gibt es keine Aussagen bei der Anpassung der LBO.

Hier wären dringend zu ergänzen:

1. Eine Abbruchgenehmigung sollte nur nach nachweislicher sorgfältiger Prüfung der weiteren Verwendung des Grundstücks und seiner Bebauung erteilt werden. Entscheidendes Kriterium muss die Ökobilanz sein, nicht Prestige oder Gewinnerwartung. Der Erhalt der Bausubstanz muss angestrebt werden, wenn die vorgesehene Nutzung in einem Umbau mit besserer Ökobilanz realisiert werden kann.
2. Abbruchgenehmigungen sollten frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Abbruch) an eine Stelle gemeldet werden, die Abbruch-Baustellen kartiert, um die wiederverwendbaren Materialien Börsen zugänglich zu machen.
3. Unternehmen für Kreislaufwirtschaft, Börsen für wiederverwendbare Materialien müssen in die Pflicht genommen und gefördert werden. Alle Bauvorhaben müssen kreislauffähig geplant und ausgeführt werden. Wiederverwendung und Kaskadennutzung sind dabei bloßem Recycling vorzuziehen. Downcycling ist zu vermeiden. Die Lösbarkeit der Verbindungen und eine sortenreine Trennbarkeit von Bauteilen sind dafür wesentlich. Beim Bauen im Bestand sind Abweichungen aufgrund vorhandener Zwänge im Einzelfall zulässig. Dafür ist zu prüfen, ob gebrauchte Bauteile bzw. Sekundär-Baustoffe eingesetzt werden können. Holz als tragendes Bauteil sollte auch weiterhin in den höheren Gebäudeklassen gefördert werden.
4. Gesetzliche Regelungen sollen recycelte Materialien von DIN-Normen befreien. Bei Brandschutzanforderungen im Bestand sollten Kompensationsmaßnahmen klar definiert und katalogisiert werden, so dass nicht jedes Projekt Abweichungen und Zustimmungen im Einzelfall benötigt.
5. Ein kreislaforientiertes Wasser- und Nährstoffrückführungskonzept sollte das gängige Entwässerungsgesuch ersetzen.

Wir verweisen auf die Vorschläge für eine Muster(um)bauordnung:

<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/vorschlaege-fur-eine-muster-um-bauordnung>

Mit freundlichen Grüßen

die Ortsgruppe Stuttgart von Architects for Future

Laura Kälber, Frederick Kubin, Odile Laufner, Eckard Schütte

