

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Herbst 2009 stehen die schon seit einigen Jahren laufenden Bemühungen zur Novellierung des Landesbaurechts in Baden-Württemberg vor dem Abschluß. Ziel der Novellierung war es, für Bauherren verfahrensmäßige Erleichterungen einzuführen und damit u.a. zu einer Verbilligung des Bauens beizutragen. Die damit verbundene Stärkung der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn wird vom Landesverband als Vertretung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft ausdrücklich begrüßt.

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. war von Anfang an in die Novellierung der LBO eingebunden. Bei verschiedenen Gesprächsrunden und Anhörungen hatte der Verband Gelegenheit, die Auswirkungen baurechtlicher Vorschriften und möglicher Änderungen auf die Praxis im Wohnungsbau darzustellen. So konnte ein konstruktiver Beitrag zu einer Überarbeitung der Landesbauordnung geleistet werden.

Besonders wichtig war für den Landesverband das Verhindern zusätzlicher Vorgaben für das Schaffen von Stellplätzen. Vorschläge, den Kommunen die Kompetenz einzuräumen, auch mehr als einen Stellplatz pro Wohnung ohne genauere Bedarfsnachweise fordern zu können, konnten sich nicht durchsetzen.

Dagegen ist nach Meinung des Landesverbandes mit der Einführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens zu rechnen, das das bestehende Baugenehmigungsverfahren und das Kenntnissgabeverfahren ergänzt. Da bei Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen dem Bauherrn die Entscheidungskompetenz zukommt, welches baurechtliche Verfahren er auswählt, ist aus Sicht des Verbandes die Einführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens eine begrüßenswerte Besserstellung des Bauherrn.

Weiter rechnet der Verband damit, daß bei künftigen Wohnungsbauvorhaben neben den Fahrradabstellflächen auch Stellflächen für Kinderwagen zu schaffen sein werden. Dagegen würden sich geplante Vorschriften, bei Fahrradabstellflächen im Freien einen geeigneten Diebstahlschutz installieren zu müssen, voraussichtlich nicht durchsetzen.

Ein Bauleiter (im Sinne des öffentlichen Baurechts) dürfte nach Novellierung der LBO künftig nur noch erforderlich sein, wenn dies von den Baurechtsbehörden gefordert wird. Damit würde ebenfalls ein vom Verband in die Diskussion eingebrachter Punkt neu geregelt.

Entgegen den Forderungen der Interessenvertreter der Schornsteinfeger und der Feuerwehr erwartet der Landesverband keine Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern im Wohnungsbau. Der Gesetzgeber dürfte sich der Auffassung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft anschließen, die Installation von Rauchwarnmeldern zu propagieren aber nicht zwingend vorzuschreiben.

Stuttgart, den 22. September 2009