



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de

E-Mail: m.heiser@ltg.hessen.de

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

19.02.2020

**Gesetzentwürfe der Fraktion der Freien Demokraten und der Fraktionen der CDU
und das Bündnis 90/die Grünen jeweils zur Änderung der Hessischen Bauordnung
(Drucksachen 20 / 782 und 20 / 1645).**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zu den eingereichten Gesetzentwürfen zur Änderung der Hessischen Bauordnung eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.

Im Rahmen der **mündlichen Anhörung am 11.3.2020** wird der **Unterzeichner**, der Geschäftsführer des BFW Landesverbandes, **Herr Rechtsanwalt Gerald Lipka zur Verfügung stehen.**

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % der Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die im Wohnungsneubau aktiv sind.

Die beiden vorgelegten Gesetzentwürfe stimmen darin überein, dass sie im Wesentlichen gleichlautend die Einführung einer sogenannten Typengenehmigung in § 77 a LBO vorschlagen.

Gerade für die im Wohnungsneubau aktiven Mitgliedsunternehmen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind die Themen Bürokratieabbau und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren von besonderer Bedeutung.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Im Grundsatz befürworten wir daher die geplante Änderung der Landesbauordnung mit Einführung einer Typengenehmigung.

Einige der mit Einführung der Typengenehmigung verbundenen Erwartungen werden sich nach unserer Einschätzung nicht in dem erwarteten Umfang realisieren lassen.

In der Anlage beigefügt übersende ich Auszüge aus einem Vortrag von Herrn Dietmar Walberg, Arge für zeitgemäßes Bauen zur Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg 2019. Dietmar Walberg ist Mitglied der Baukostensenkungskommission des Bundes.

Wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchung waren, dass das typisierte Bauen, wie schon bei vielen Bauträgern üblich, noch immer kostengünstiger als das serielle Bauen ist. Auch die Bruttobauzeit ist im Vergleich von seriellem Bauen und klassischem Mauerwerksbau vergleichbar. Denn die zur Vorfertigung der System-Teile notwendige Planungszeit ist beim seriellen Bauen länger. Nur die tatsächliche Montagezeit ist beim seriellen Wohnungsbau tatsächlich deutlich kürzer.

Die Gesamtzeit von Planung bis zur Fertigstellung ist jedoch bei beiden Fertigungsverfahren vergleichbar. Nach den Untersuchungen der Arge für zeitgemäßes Bauen sind die Herstellungskosten im Mauerwerksbau im Übrigen deutlich günstiger als Stahlbetonwände oder Holzaußenwände.

Die Erwartungen an die Beschleunigung von Bauvorhaben und an die Einsparung von Kosten sind nach unserer Einschätzung deshalb überzogen. Weder kann die Einführung der Typengenehmigung die Zahl der errichteten Gebäude deutlich vergrößern, noch werden sich erhebliche Kosteneinsparungen im Moment realisieren lassen.

Dennoch steht der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland der Typengenehmigung grundsätzlich positiv gegenüber. Eine einheitliche und einmalige Klärung der bautechnischen Ausführung stärkt die Planungssicherheit.

Die geplante Regelung in § 77 a Abs. 2 Satz 1, wonach die Typengenehmigung nur für fünf Jahre Gültigkeit haben soll, bedarf nach unserer Einschätzung einer Klarstellung. Die vorgesehene Befristung für die Gültigkeit der Typengenehmigung auf fünf Jahre darf die in diesem Zeitraum basierend auf der Typengenehmigung beruhenden Baugenehmigungen nicht tangieren. Hier wurde wiederholt die Befürchtung geäußert, dass nach zeitlichem Ablauf der Typengenehmigung eine erteilte Baugenehmigung in ihrer Gültigkeit beeinträchtigt werden könnte. Nach unserem Verständnis bezieht sich die Befristung lediglich auf die Typengenehmigung selbst.

Deshalb sollte ergänzt werden: „Durch die Befristung werden die auf einer gültigen Typengenehmigung basierenden Baugenehmigungen nicht berührt.“

Um Typengenehmigungen überregional verwenden zu können, ist die vorgesehene Regelung in § 77 Abs. 3 ausdrücklich zu begrüßen.

Landesspezifische Besonderheiten ebenso wie kommunale Belange werden im Rahmen des durchzuführenden bauaufsichtlichen Verfahrens hinreichend berücksichtigt. Kompetenzen des Landesgesetzgebers werden durch die überregional gültigen Typengenehmigungen nicht in Frage gestellt.

Die Regelung in § 83 Abs. 3 (Bauleiterbescheinigung) bedarf nach Einschätzung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einer weiteren Konkretisierung.

Fraglich ist, was der Bauleiter tatsächlich bescheinigen kann. Werden die seriell gefertigten Bauteile von einem externen Unternehmen angeliefert, muss der örtliche Bauleiter darauf vertrauen, dass der Hersteller die Vorgaben der Typengenehmigung in der Produktion der Bauteile eingehalten hat.

Eine technische Überprüfung der angelieferten Bauteile im Einzelnen ist dem Bauleiter nicht möglich. Die Produktion der vorgefertigten Bauteile und deren Übereinstimmung mit der Typengenehmigung kann nur der Hersteller (dessen Produktionsleiter) bescheinigen. Der Bauleiter vor Ort kann hingegen nur den fachgerechten und vorschriftsmäßigen Einbau der angelieferten Bauteile bescheinigen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Bescheinigung des Bauleiters, der eine mit der Typengenehmigung übereinstimmende Ausführung bescheinigen soll, ist zu weitgehend. Der Bauleiter ist in den Herstellungsprozess des Bauteils regelmäßig nicht eingebunden. Zur Herstellung des Bauteils kann er aus eigener Kenntnis keine Angaben machen.

Es sollte daher formuliert werden: „Der Bauleiter bescheinigt nach § 59 Abs. 1 Satz 2 den fachgerechten Einbau gemäß Typengenehmigung für die eingebauten Bauteile..“.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt im Grundsatz auch Anpassung der regelmäßig zulässigen Antennenhöhen, im Interesse einer Förderung des Mobilfunkausbaus.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)