

# Warum der Bau-Turbo verpufft

Das Städtebaurecht braucht keine Reform / *Von Thomas Schröer*

Die menschliche Sehnsucht nach einfachen Lösungen und schnell wirkenden Wundermitteln ist in aufgeregten Krisenzeiten stark ausgeprägt. Das gilt nicht nur im normalen Leben, sondern auch bei der Schaffung von Wohnraum. Die Politik ist gerade vor Wahlen besonders geneigt, entsprechende Erwartungen der Akteure mit viel Tamtam zu bedienen. So wurde vor der Bundestagswahl 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eine vermeintlich bahnbrechende „Super-Befreiungsregel“ zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Mit zeitlichem Abstand kann man diese Innovation nur als Rohrkrepiierer bezeichnen: Der Wohnungsbau ist seither eingebrochen, und die praktischen Anwendungsfälle der Neuregelung blieben auf homöopathische Dosen beschränkt. Aus Hamburg ist zu hören, dass gegen einen Mitarbeiter des Bauamtes eine Dienstaufsichtsbeschwerde erhoben wurde, weil die Behörde auf der Grundlage der Vorschrift umfangreich von alten Bebauungsplänen befreit hatte. Solche Meldungen verbreiten sich meist in Windeseile. In der Praxis ist das der Todesstoß für jede Innovationsklausel.

Einmal mehr zeigt sich, dass gut gemeint das Gegenteil von gut gemacht ist. Diese Binsenweisheit dürfte auch für den derzeit öffentlichkeitswirksam diskutierten „Bau-Turbo“ gelten, dessen Aufnahme ins Städtebaurecht von der Bundesregierung erwogen wird. Natürlich ist es Zufall, dass solche Pläne im Vorfeld der 2025 anstehenden Bundestagswahl kommuniziert werden. Nach dem Gesetzentwurf können künftig in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten in allen Baugebieten mit

Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden, „wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Das klingt bestechend einfach. Tatsächlich weckt die angekündigte Novelle Erwartungen auf eine schnelle Wende beim Wohnungsbau. In der Praxis wird aber auch dieses angebliche Allheilmittel nichts bewirken. Es ist absehbar, dass die Behörden vor Ort anders damit umgehen werden, als man es sich im Ministerium denkt. Dort wurde übersehen, dass die Kommunen bei Anwendung des Bau-Turbos von den Investoren keinen Folgekostenbeitrag für Sozialwohnungen und die Schaffung sozialer Infrastruktur erhalten, wie bei der Bauleitplanung mit Anwendung kommunaler Baulandbeschlüsse üblich. Die finanziell meist klammen Städte werden daher im Eigeninteresse ihre notwendige Zustimmung verweigern und stattdessen klassische Bauleitplanung mit Abschöpfung des Bodenwertgewinns anbieten.

Was folgt daraus? Es handelt sich um bloßen Aktionismus, wenn die Politik im anspringenden Wahlkampfmodus meint, die Erwartungshaltung der gebeutelten Wohnungswirtschaft auf fortwährende gesetzliche Erleichterungen mit garantierter Sofortwirkung erfüllen zu müssen. Falls gewollt, können Behörden schon jetzt mit dem vorhandenen Regelwerk des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnungen flexibel sein und meist auch schwierige Bauvorhaben rechtssicher genehmigen.

Das setzt aber voraus, dass Investoren und Architekten diese Möglichkeiten auch nutzen und den Ämtern städtebaulich überzeugende Planungen mit handwerklich stimmigen Bauanträgen vorlegen. Behördenseitig muss genauso sorgfältig, aber auch zügig und zielgerichtet

entschieden werden, damit die Genehmigung notfalls auch vor Gericht hält. Die Maßstäbe zur Beurteilung von Nachbarklagen sind lange geklärt und berechenbar. Auch dazu ist gesetzgeberisches Handeln nicht erforderlich.

Allerdings müssen Behörden auch zugunsten des Wohnungsbaus entscheiden wollen und die Folgen im öffentlichen Diskurs aushalten. An diesem „Mindset“ fehlt es meist in der Praxis, und vielerorts regieren Bedenkenträger. Entscheidend ist die Haltung der jeweiligen Amtsleiter und der vor Ort zuständigen Politiker.

Nüchtern betrachtet besteht also gar kein dringender gesetzlicher Handlungsbedarf im Städtebaurecht, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Politik irrt, wenn sie meint, hier dauernd steuernd eingreifen zu müssen. Die Akteure müssen lediglich den bestehenden Instrumentenkasten korrekt bedienen.

Wenn der Gesetzgeber dennoch etwas Gutes tun möchte, sollte er besser obsolet gewordene Regulatorik streichen, die sich über die Jahre zahlreich in den Regelwerken angesammelt hat, anstatt ständig eine „neue Sau durchs Dorf zu treiben“. Noch dringlicher wäre es, die Verwaltung zu digitalisieren, für qualifiziertes Personal zu sorgen und Entscheidungsfreude zugunsten von Wohnbauprojekten zu schaffen. Der Immobilienwirtschaft helfen in Krisenzeiten vor allem kluge Marktstrategien und eine professionelle Zielfokussierung sowie sinkende Zinsen. Auf diese Weise könnte der wahre Bau-Turbo gezündet werden, sobald die Zinswende da ist. Bis dahin wird es mau bleiben am Bau. So viel Realismus muss sein.

Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Partner der Kanzlei FPS in Frankfurt.