

Gebäude / Umfeld


„Ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück“ BFW kritisiert falsche Schwerpunktsetzung: „Umverteilung statt Mobilisierung von Bauland“

„Solange Bauland Mangelware bleibt, weil die Kommunen zu wenig und zu langsam Bauland ausweisen, wird es keine gerechte Bodenpolitik und keine Lösung des Wohnraummangels geben. Akuter Wohnraummangel muss daher zu einer Planungspflicht der Kommunen führen. Wer stattdessen zusätzliche dirigistische Eingriffe der Kommunen empfiehlt, verwechselt Ursache und Wirkung und setzt damit falsche Schwerpunkte“, warnte Christian Bruch, Geschäftsführer des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Stellungnahme

zu den Empfehlungen der Politik nach Abschluss der
Expertenkommission

„Nachhaltige Baulandmobilisierung und
Bodenpolitik“



Der BFW hat die konkreten Auswirkungen der Handlungsempfehlungen in einer Matrix analysiert. Klicken Sie einfach auf das Bild und die Matrix öffnet sich als Pdf

Damit bezog sich Bruch auf die Politikerempfehlungen nach Abschluss der Beratungen der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, die Marco Wanderwitz, Vorsitzender der Kommission und Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, und die Hamburger Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt 2. Juli vorgestellt haben. Der BFW, dessen mittelständische Immobilienunternehmen 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland verantworten, gehört der Kommission zwar offiziell als beratendes Mitglied an, die Ausarbeitung der Empfehlungen war aber den anwesenden Landesbauminister und Bundestagsabgeordneten vorbehalten.

Fazit aus Sicht der mittelständischen Immobilienunternehmen: Eine Vielzahl von Vorschlägen würde zur Umverteilung von vorhandenem Bauland statt der Mobilisierung von neuem Bauland führen. Während einige Empfehlungen das Bauplanungsrecht erleichtern würden, hätten andere schwerwiegende Behinderungen beim Neubau zur Folge.

Ein Schritt vorwärts...

„Vom bislang gelebten Bauverhinderungsrecht bis zum echten Bauplanungsrecht ist es ein weiter Weg. Gerade die Erstellung von Bebauungsplänen hat sich in der Vergangenheit zu einem zeitraubenden Hindernislauf entwickelt. So dauert ein Bebauungsplanverfahren in Berlin inzwischen im Durchschnitt neun Jahre“, berichtete der BFW-Bundesgeschäftsführer.

Der Abbau von Hürden, der nun durch die Flexibilisierung des §17 der Baunutzungsverordnung empfohlen wird, wäre deshalb laut Bruch ein wichtiger Schritt: „Die Zulassung einer dichteren und höheren Bebauung würde den Dachgeschossaufbau und die Aufstockung zu erleichtern (Änderungen in § 34 Abs. 3 a BauGB). Hilfreich wäre auch die Experimentierklausel, mit der beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung gelöst werden könnten.“

...und zwei Schritte zurück

„Vollkommen unverständlich ist aber, warum mit dem sogenannten sektoralen Bebauungsplan ein Instrument empfohlen wird, welches im ungeplanten Innenbereich neue Auflagen für die Wohnbebauung schafft und Verfahren verzögert (neuer §9 Abs. 2 d BauGB). Damit würde Bauherren das bislang schnellste und effektivste Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum genommen. Das ist Politik nach dem System „ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück!“ kritisierte Bruch.

Zudem soll die Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht der Kommunen um einen Monat verlängert werden. „Diese Verzögerung schafft für Unternehmen zusätzliche Probleme bei der Finanzierung und der Sicherung von Baukapazitäten“, sagte Bruch. „Unsere Unternehmen müssen heute Ankaufsentscheidungen binnen 24 Stunden treffen – und die Kommunen sind selbst nach zwei Monate nicht entscheidungsfähig? Da laufen Privat und Staat immer weiter auseinander.“

Empfehlungen ohne Praxisbezug

Dass viele Empfehlungen jeden Praxisbezug vermissen lassen, zeigt sich laut Bruch auch bei der Ausweitung von Baugeboten. „Wenn Bauwillige endlos auf Genehmigungen warten und kaum Planer, Fachgutachter und Handwerker finden – wie will man da eine Baupflicht gegen Bauunwillige durchsetzen? Ohne Ausdauer, Leidenschaft und Fachwissen für sein Bauprojekt können keine Wohnungen gebaut werden – höchstens Luftschlösser.“

Marion Hoppen



**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN