

„Bau-Turbo“: Neues Gesetz muss muss sich jetzt bewähren

Das Bauen soll endlich wieder Fahrt aufnehmen. Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, auch „Bau-Turbo“ genannt, will der Gesetzgeber Planungs- und Genehmigungsverfahren spürbar erleichtern. Jetzt muss sich das Gesetz in der Praxis bewähren.

In Deutschland fehlen hunderttausende neue, bezahlbare Wohnungen. Der Wohnungsbau dauert oft viel zu lange, unter anderem wegen langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren. Das soll sich jetzt ändern. Nach Jahren komplexer Vorschriften liegt der Fokus nun auf einer schnelleren Bereitstellung von Wohnraum.

Der Gesetzgeber kombiniert zeitlich befristete Baurechtsvereinfachungen mit

einer Verlängerung bestehender Schutzinstrumente für den Mietwohnungsmarkt. Ein zentraler Baustein ist, dass Kommunen in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan künftig abweichende Bauvorhaben zugunsten des Wohnungsbaus zulassen können (§ 31 Abs. 3 BauGB) – und das ohne den bislang notwendigen Nachweis eines „angespannten Wohnungsmarkts“. Maßgeblich ist allein die Zustimmung der Gemeinde.

Doch auch ohne Bebauungsplan eröffnen sich neue Spielräume. So dürfen Gemeinden in bebauten Innenbereichen künftig Ausnahmen zulassen, wenn Erweiterungen, Umbauten oder Sanierungen zu neuem oder wiederhergestelltem Wohnraum führen. Selbst für erstmalig errichtete Wohngebäude sind Befreiungen möglich, sofern die nachbarlichen Belange berücksichtigt werden und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt sind.

Besonders weitreichend ist der neue § 246e BauGB. Er erlaubt es Kommunen bis Ende 2030, Wohnungsbauvorhaben abweichend vom sonst geltenden Baugesetzbuch zu genehmigen – etwa durch Neubauten, Umnutzungen oder umfassende Modernisierungen. Unter bestimmten Bedingungen kann sogar im Außenbereich Wohnraum geschaffen werden, obwohl dies bisher fast ausschließlich privilegierten Vorhaben vorbehalten war.

Sven Häberer, Fachanwalt der Kanzlei Müller Radack Schultz, bewertet die neuen Möglichkeiten positiv: „Die Fülle an Regelungen, die das Ziel des Wohnungsbaus und den Erhalt bestehenden Wohnraums verfolgen, ist erfrischend.“ Gleichzeitig warnt er davor, dass Begriffe wie „Würdigung nachbarlicher Interessen“ oder „Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen“ dazu genutzt werden könnten, Bauvorhaben zu begrenzen.

„Bezahlbares Bauen braucht Tempo – gerade in einer Phase, in der in vielen Regionen viel zu wenig Wohnungen vorhanden sind“, betont ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. „Jetzt müssen die Kommunen und Gemeinden die neuen Möglichkeiten konsequent nutzen.“

„Der Bau-Turbo zündet. Wie er vor Ort umgesetzt wird, liegt in den Händen der Kommunen. Es ist eine große Aufgabe, Gesetze mit Leben zu füllen. Deshalb unterstützen wir als Bundesregierung die Bürgermeisterinnen, Stadtentwickler und kommunalen Akteurinnen vor Ort und haben gemeinsam mit der Bauwende Allianz und dem Difu das ‚Umsetzungslabor für den Bau-Turbo‘ ins Leben gerufen“, so Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Das Umsetzungslabor vernetzt deutschlandweit Kommunen und bringt Wissen und Erfahrungen zusammen. Ziel ist es, Praxisbeispiele zu zeigen, Fragen zu klären und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Fazit: Bauherrn in Schleswig-Holstein, die bisher den behördlichen Aufwand scheuten, um ihre Ideen umzusetzen, sollten den neuen Schwung nutzen, um ihr Ziel zu erreichen.

Haben Sie Fragen dazu, wo die Chancen für den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein derzeit am größten sind?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: „Bau-Turbo“ soll Schwung in den Neu- und Umbau bringen