Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

BauGB-Novelle am Scheideweg?

Drohende Verzögerung

Wir brauchen nicht nur eine rasche Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes, sondern mehr noch eine zielgerichtete Anwendung für eine kooperative Baulandentwicklung.

www.deutscher-verband.org

Foto: Manuela Schädler

Das neue Gesetz in dieser Legislaturperiode nicht mehr zu verabschieden, wäre dramatisch, meint Michael Groschek.

Schon dem Kabinettsentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes ging eine intensive Diskussion zwischen den Ministerien voraus. Dabei setzt die BauGB-Novelle vor allem den Kompromiss der Baulandkommission um, den Koalitionspartner, Bund, Länder und Kommunen am 2. Juli 2019 vorgelegt haben. Nun droht in der parlamentarischen Auseinandersetzung zwischen CDU/CSU und SPD, befeuert durch unterschiedliche Interessenvertreter, eine Verzögerung oder gar ein Scheitern der lange erwarteten Baurechtsnovelle. Die konträren Positionen prallen auch beim DV aufeinander: Die einen – kommunale Spitzenverbände, Mietervertreter, „Gemeinwohlakteure" – hätten gerne noch weitergehende Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten. Der privaten Immobilienwirtschaft und privaten Eigentümern gehen die Eingriffe in das Eigentumsrecht indes viel zu weit, dafür fehlen ihnen wirkungsvolle Ansätze, um schneller und einfacher Bauland planen, entwickeln und bebauen zu können. Wer hat nun recht?

Entscheidend ist sich zu vergegenwärtigen, um was es geht: Der Streit dreht sich um das Baugesetzbuch, kurz BauGB. Dieses bietet einen Instrumentenkasten, den Kommunen für ihre bauplanerische und städtebauliche Entwicklung einsetzen können. Es bietet Optionen. Und genau so müssen nun auch die erweiterten Gestaltungs- und Flexibilisierungsmöglichkeiten verstanden werden. Es ist kein Gesetz, das vorgibt, dass nun sämtliche Baulandentwicklung nur noch von Kommune/kommunalen Gesellschaften selbst erfolgt und Vorkaufsrechte entsprechend massiv zum kommunalen Zwischenerwerb genutzt werden. Zusammen mit den Baugeboten sind erweiterte Vorkaufsrechte dazu da, Entwicklungsblockaden zu lösen, die Bremse zu ziehen, wenn Boden ohne Bauabsicht gehalten oder spekulativ mehrfach mit immer höheren Preisen verkauft wird.

NEUE INSTRUMENTE ZIELGERICHTET EINSETZEN Ähnlich sieht es mit dem neuen sektoralen B-Plan für bezahlbaren Wohnungsbau aus. Auch dieser sollte zielgerichtet dafür eingesetzt werden, um auf größeren Innenentwicklungsarealen Anteile geförderter Wohnungen mit Investoren zu verhandeln. Aber er darf nicht dazu missbraucht werden, nun keinerlei Genehmigungen mehr in 34er-Gebieten auszusprechen. Denn wir brauchen für die Quantitäten auch schnellen Neubau auf den 34er-Flächen, gerade auf kleinteiligen Grundstücken durch private Bauherren. Dazu sollten auch die neuen Flexibilitäten für das Einfügegebot und für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung konsequent genutzt werden, auch um damit sowohl etwas höheren und dichteren Neubau als auch Dachausbauten und Aufstockungen zu erleichtern.

Dramatisch wäre es, wenn sich die Koalitionsparteien so weit verhaken, dass das Gesetz in dieser Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet wird. Damit wäre eine große Chance vertan, denn eine gemeinwohlorientiertere Bodenpolitik gepaart mit Beschleunigung und Flexibilisierung in der Baulandentwicklung ist und bleibt der Schlüssel für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Die betroffene Öffentlichkeit in den teuren Wachstumsstädten würde nicht verstehen, dass bei diesem elementaren Thema Stillstand herrscht. Wir müssen aber auch dafür sorgen, dass eine situationsgerechte kommunale Anwendung der neuen Optionen erfolgt. Dafür brauchen wir eine kooperative Baulandentwicklung, mit der die Kommunen die Kräfte bündeln. Kommunen müssen zusammen mit Genossenschaften und weiteren gemeinwohlorientierten Wohnungsbauakteuren sowie mit der privaten Immobilienwirtschaft und privaten Bauherren ausreichend Bauland entwickeln und für Wohnungsbau nutzen. Einseitigkeit hilft nicht weiter. «

Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.