

„Bau-Turbo“ oder Seifenblase

Neues Spiel neues Glück: Die Bundesregierung arbeitet mit Wortschöpfungen, die deutlich machen sollen, dass nun alles besser wird. Damit will man der Wohnraumknappheit Abhilfe schaffen. Auf den „Bau-Booster“ folgt nun der „Bau-Turbo“. Was ist dieser Wert?

Die Kommunen erhalten mit dieser Gesetzesvorlage die Option weitreichende Befreiungen und Abweichungen von Bebauungsplänen zu ermöglichen. Auch im unbeplanten Innenbereich sind erhebliche Erleichterungen geplant, die eine intensivere Nutzung der Grundstücke ermöglichen sollen. Voraussetzung ist, dass der kürzlich vorgestellte Gesetzesentwurf im Herbst im Bundestag beschlossen wird. Das Gesetz ist durch den Bundesrat nicht zustimmungspflichtig, es kann also alles sehr schnell gehen. Auch die Genehmigungszeiten werden auf zwei Monate verkürzt, gerade auch dann, wenn das konkrete Vorhaben nicht dem Bebauungsplan entspricht. Das gilt aber nur, wenn die Kommunen den „Turbo“ anwenden, die Umsetzung ist nämlich freiwillig. Damit wurde aber vom Gesetzgeber genau das umgesetzt, was Städte und Gemeinden seit Jahren fordern; die Öffnung und Beschleunigung der Rahmenbedingungen. Man darf nun gespannt sein, ob die Kommunen den Mut haben den Bau-Turbo auch einzusetzen. Bisher war es je nach Sachlage angenehm sich hinter der geltenden Rechtslage zu verstecken, das ist nun obsolet. Mit diesem Instrumentenkasten sollen Nachverdichtungen, Aufstockungen und Anbauten zügig realisiert werden können. Umfasst sind auch Umnutzungen, zum Beispiel von Bürobauten in Wohnraum. Damit dies auch gelingen kann, wird die Gemeinde ermächtigt abweichende Immissionsrichtwerte für Lärm festzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden.

Das Bauministerium setzt sich auch mit der Senkung der Baukosten auseinander. Dabei bleibt man allerdings zu unkonkret. Die Behauptung, dass sich durch serielles Bauen die Baukosten von 5.000 € auf 2.500 € senken lassen bleibt ohne Nachweis. Seriell wird seit über 100 Jahren gebaut. Wenn solch entscheidende Kostenvorteile daraus entstünden, wäre das in unserer Marktwirtschaft schon lange umgesetzt. Durch Vorfertigung lassen sich unbestritten Kosten senken, diese liegen aber lediglich im einstelligen Prozentbereich, so unsere Erfahrung. Was wir jetzt brauchen, ist eine gesetzlich verordnete Reduktion der Standards, nur damit kann man die Baukosten wesentlich senken. Diesen Effekt hatte man sich durch die Einführung des Gebäudetyps E beim letztjährig beschlossenen „Bau-Booster“ erhofft. Dieses Konzept ist aber nicht zu Ende gebracht und muss für praktische Fälle einfacher anwendbar sein. Gerade für den geförderten, kostengünstigen Mietwohnungsbau bleibt deswegen eine wesentliche Voraussetzung unerfüllt. Darüber hört man aktuell nichts aus dem Bauministerium.

Mein Fazit: Die gesetzlichen Instrumente beim „Bau-Turbo“ passen auf die aktuelle Situation und ermöglichen tatsächlich die Schaffung einer schnellen rechtlichen Grundlage für die Erstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Für die Finanzierung dieser Projekte wird auf neue Förderprogramme verwiesen, diese fehlen aktuell und sind dringend notwendig, denn die aktuelle Zinslandschaft verhindert, dass der Turbo richtig zünden kann. Die Aussagen von Ministerin Hubertz, dass durch serielles oder gar modulares Bauen die Kosten um bis zu 50% gesenkt werden können, halte ich für unrealistisch. Nur wenn die Ansätze des „Bau-Boosters“ weiterentwickelt werden kann der „Bau-Turbo“ schlussendlich zum Erfolg führen und einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Klaus Wehrle, ist Architekt in Gutach, er ist Buchautor und hat mehrfach in Fachzeitschriften publiziert. Sein Schwerpunkt ist das kostenreduzierte und nachhaltige Bauen. Wehrle ist Mitglied in div. Fachkommissionen und war 12 Jahre Mitglied im Landesvorstand der Architektenkammer Baden-Württemberg und dort Vorsitzender der Strategiegruppe Klima-Energie-Nachhaltigkeit.

Klaus Wehrle/ Ausgabe Netzwerk Südbaden 08/25