

Autor/-in: Dennis Thomas

Visits (VpD): 3,06 (in Mio.)¹

Mediengattung: Online News

Weblink: <https://www.landeszeitung.de/lokales/lueneburg-1k/lueneburg/bauturbo-droht-zum-rohrkrepierer-zu-werden-B46E4RIZ6RFLZOCMX6UBP636PU.html>

¹ von PMG gewichtet 04-2024

Baugesetzbuch-Novelle

Baturbo droht zum Rohrkrepierer zu werden

Lüneburg/Berlin

Die Bundesregierung will das Baugesetzbuch reformieren und unter anderem Aufstockungen und Innenverdichtungen erleichtern und beschleunigen. Das trifft aber nicht das Hauptproblem der Wohnungsbauwirtschaft, sagen auch zwei Lüneburger Bauträger.

Der geplante bundesweite Baturbo droht zum lokalen Rohrkrepierer zu werden. Das sehen nicht nur Branchenverbände aus Bau- und Immobilienwirtschaft so, sondern auch lokale Bauträger in Lüneburg.

Nachdem das Bundeskabinett die Novelle des Bundesbaugesetzbuches (BauGB) dieser Tage auf den Weg gebracht hat, wollte die LZ exemplarisch von der städtischen Lüneburger Wohnungsbau GmbH (Lüwobau) sowie der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG wissen, wie sie die geplanten Maßnahmen bewerten, um den Wohnungsbau zu erleichtern. Tenor: es ist zu wenig und zu spät und es werden teilweise falsche Anreize gesetzt. Und eigentlich liegen die Probleme woanders. Der sogenannte Baturbo soll eine bis 2027 befristete Sonderregelung für den schnelleren Wohnungsbau darstellen. So soll in angespannten Wohnungsmärkten beispielsweise kein gesonderter Bebauungsplan mehr vorgelegt werden müssen – wenn die jeweilige Kommune dem zustimmt, heißt es in einer [Mitteilung des Bundesbauministeriums](#) zur anstehenden Reform des BauGB. Zudem sollen Erweiterungen von Gebäuden überall möglich, ohne einen B-Plan dafür ändern zu müssen. Auch sollen die Hürden für verdichtetes Bauen gesenkt werden, bislang scheitern beispielsweise Hinterhofbebauungen daran, dass sie nicht zum Charakter des Wohnquartiers passen.

Weiter soll etwa das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt werden und die Fristen für Bauleitplanungen, die manchmal mehrere Jahre dauern kann, zeitlich befristet werden: „Künftig sollen die

Gemeinden Pläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen“, heißt es aus Berlin.

Ulf Reinhardt, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsgenossenschaft Lüneburg sieht in der Erleichterung von Gebäudeaufstockungen oder Verdichtungen „einige gute Ansätze“. Es komme jedoch, „um eine messbare Wirkung zu entfalten, mindestens zehn Jahre zu spät“, sagt Reinhardt. „Deutschland ist gebaut und die abnehmenden Neubauzahlen werden vorrangig durch die gestiegenen Zinsen und weiterhin steigenden Baukosten bestimmt.“ Und weiter: „Da hilft auch der wieder im besten Polit-Marketing-Deutsch beworbene Baturbo nichts, denn wenn aus Kostengründen nicht mehr gebaut werden kann, hilft es auch nicht, wenn wir theoretisch zukünftig schneller bauen könnten.“

Zudem bedürfte es laut Reinhardt eine klaren Entbürokratisierung, zumal das Bauen zunächst von den Landesbauordnungen bestimmt wird und von der Umsetzung durch die kommunale Bauaufsicht abhängig ist. Laut Reinhardt gebe mittlerweile mehr als 3.900 Bauordnungen, die „besonders in den letzten zehn Jahren in immer schnellerem Tempo Bauen kontinuierlich komplizierter und teurer gemacht haben“.

Die gute Absicht hat eine Kehrseite

Kritisch äußert sich auch Henning Müller-Rost, Geschäftsführer bei Lüwobau. Die „gute Absicht“, Bauleitplanungen zu verkürzen und Innenentwicklungen zu fördern, habe auch eine Kehrseite, da

dann Schnellschüsse möglich seien: „Wenn eine Stadt lebenswert bleiben soll, muss man unter anderem auch die Innenentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung maßvoll gestalten, insofern ist an dieser Stelle auch ein gewisses Maß an Regulierung zwingend erforderlich.“ Und: „Ich kann mir gut vorstellen, dass insbesondere Umweltverbände und Städteplaner den betreffenden Turbo-Paragrafen 246e sehr kritisch sehen und ob der Entwurf dann so beschlossen wird, wie er jetzt im Kabinettsbeschluss gefasst wurde, wage ich zu bezweifeln.“

Die angestrebten Erleichterungen im Baugesetzbuch seien laut Diplom-Architekt Müller-Rost ein kleiner Baustein, sie könnten aber die Probleme der Branche nicht lösen. „Hier sind noch viele weitere Schritte erforderlich, wie zum Beispiel Vereinfachung und Vereinheitlichung der Landesbauordnungen, Abbau der baurelevanten Normen, Reduzierung der technischen Anforderungen an Gebäude etc.“

Miethöhen zur Refinanzierung kaum tragbar

Und letztlich machen aktuell die hohen Baukosten und das Zinsniveau „das Bauen von Wohnungen schlicht und einfach unwirtschaftlich“, sagt Müller-Rost. „Zur Refinanzierung eines Neubaus oder auch einer Aufstockung wird eine Nettokaltmiete von zirka 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter benötigt. Wer kann das bezahlen?“ Zum Vergleich: die Durchschnittsmiete der städtischen Lüwobau betrage derzeit 7,52 Euro pro Quadratmeter, heißt es.

Reinhardt von der Wohnungsbaugenossenschaft spricht sogar von aktuellen Kostenmieten von 20 bis 28 Euro, die früher durch KfW-Förderungen deutlich gesenkt werden konnten. Reinhardt sagt: „Die Bundesregierung und die zuständige Bundesministerin Klara Geywitz schauen sich das Dilemma des rückläufigen Neubaus nunmehr seit drei Jahren an, ohne jegliche wirkungsvolle Maßnahmen zu ergreifen oder zumindest zunächst die Realitäten anzuerkennen.“ Abschließend sagt Reinhardt: „Nachdem wir in den letzten fünf Jahren mit Investitionen von mehr als 50 Millionen Euro in Lüneburg fast 200 Wohneinheiten sowie ein Ärztehaus fertiggestellt haben, ist somit leider auch für unsere Wohnungsgenossenschaft die Zeit des Neubaus absehbar beendet.“ LZ

Abbildung: Das Bauen von Wohnungen wird immer teurer. Daran wird wohl auch die Reform des Baugesetzbuches wenig ändern.
Fotograf/-in: Quelle: Foto: stock.adobe.com
Wörter: 705