

Bauturbo vor Ort zünden: 11 Vorschläge für Leipzig

Die Stadtgestalter Leipzig sehen im vom Deutschen Bundestag und Bundesrat gleichermaßen beschlossenen sog. Bauturbo die Chance, den Bau von Wohnungen in Leipzig erheblich zu beschleunigen. Gleichzeitig ist der Beschluss auch Auftrag an die Kommune, die eigenen Bemühungen deutlich zu verstärken und sich an den tatsächlichen Ergebnissen, ablesbar in zusätzlichen Wohneinheiten, messen zu lassen. Eine Politik, die lediglich eine normale Preisentwicklung bei Bestandwohnungen nach unten korrigiert, erfüllt diesen Zweck nicht, sondern lenkt nur vom Problem ab.

Insofern ist der Bauturbo auch die verschriftlichte gemeinsame Erkenntnis von Bund und Ländern, dass nur ein Mehr an Wohnungen den Wohnungsmangel wirksam bekämpft. Darauf weisen die Stadtgestalter Leipzig seit ihrer Gründung im Jahr 2018 neben vielen anderen gesellschaftlichen Akteuren hin. Die Ermöglichung neuer Wohnungen obliegt aufgrund föderaler Zuordnung dabei zuvorderst den Kommunen. Wir erwarten daher von der Stadt Leipzig ein klares und weithin vernehmbares Bekenntnis zur erkennbaren Beschleunigung von Genehmigungsverfahren sowie eine sichtbare Reduzierung bauhemmender und -bremsender Maßnahmen und Forderungen, soweit sie nicht vom Bundes- oder Landesgesetzgeber vorgegeben sind. Denn Bund und Länder haben mit dem Bauturbo das Bauen ganz nach oben priorisiert.

Dies vorweggeschickt fordern die Stadtgestalter Leipzig für die Umsetzung des Bauturbos in Leipzig:

1. Vorrang für §34 statt neuer Bebauungspläne

Der Bauturbo gibt der Kommune die Möglichkeit, auf die Aufstellung von Bebauungsplänen zu verzichten, wo dies bisher erforderlich war. Wir sprechen uns dafür aus, diesen Verzicht bei voller Ausnutzung des bestehenden Ermessens zu nutzen und §34 BauGB überall dort zur Regel zu machen, wo er bei vollumfänglicher Ermessensausübung angewendet werden kann. Der Maßstab muss sein, dass überall dort, wo kein Bebauungsplan aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwingend erforderlich ist,

auch keiner aufgestellt wird. Dies muss auch dann gelten, wenn nur über ein Bauleitplanverfahren besondere Stadtratsbeschlüsse oder Verwaltungswünsche berücksichtigt werden können. Diese sollten im Moment hintenanstehen, um den Beschleunigungsauftrag an die Kommune nicht zu konterkarieren.

2. B-Plan-Abweichungen ausnutzen

Der Bauturbo bietet den Kommunen die Möglichkeit, von bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen abzuweichen. Dies sollte auch die Stadt Leipzig konsequent und unter maximaler Ausübung ihres Ermessensspielraums tun. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, diese Möglichkeit auch in Bauberatungen konsequent und aktiv unter Aufzeigen der Potentiale anzusprechen und Bauherren so zu einer Ausweitung Ihres Bauvorhabens zu animieren.

3. Nachbarschaftliche Einigungen vor behördlicher Festsetzung

Bebauungspläne und behördliche Entscheide sorgen bei Bauvorhaben für Rechtssicherheit und beugen nachbarschaftlichen Streitigkeiten vor. Dies ist ein hohes rechtsstaatliches Gut. Wo immer jedoch Nachbarn und Bauherren gemeinsam miteinander ein Vorhaben, das ggf. von bestehenden Vorgaben abweicht, positiv bewerten und dies gemeinschaftlich erklären, sollte die Kommune ihren gesamten Ermessensspielraum im Sinne der Ermöglichung des Vorhabens ausnutzen und in diesem Zusammenhang auf besondere Regelungstiefen verzichten.

4. Bauverpflichtungen realistisch und wirtschaftlich fundiert ausgestalten

Mit dem Bauturbo werden Kommunen erstmals ausdrücklich ermächtigt, Bauverpflichtungen einzusetzen, um Planungs- und Entwicklungsprozesse zu beschleunigen. Dieses Instrument kann jedoch nur dann wirken, wenn es rechtlich klar gefasst, verwaltungspraktisch handhabbar und wirtschaftlich realisierbar ist. Eine pauschale Verpflichtung zum Bauen widerspricht den realen Markt- und Finanzierungsbedingungen. Eigentümer können nur dann bauen, wenn Projekte finanzierbar und genehmigungsfähig sind. Daher muss die Stadt Leipzig darauf verzichten, Bauverpflichtungen als generelle Voraussetzung für planungsrechtliche Entscheidungen oder städtebauliche Verträge einzusetzen.

Erforderlich ist eine eindeutige Regelung, was geschieht, wenn trotz ernsthafter Bemühungen und äußerer Umstände – etwa Zinsentwicklung, Baukosten, fehlende Förderkulissen – nicht gebaut werden kann. Sanktionen ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen würden Investitionen verhindern und stehen dem Ziel des Bauturbos entgegen. Die Stadt sollte daher auf unverhältnismäßige oder zeitlich unrealistische Bauverpflichtungen verzichten und stattdessen auf kooperative, freiwillige Realisierungsvereinbarungen setzen, die Flexibilität und Planungssicherheit gewährleisten.

5. Belegungsgebundener Wohnraum – Quoten maßvoll und standortbezogen anwenden

Die im Bauturbo vorgesehenen Möglichkeiten zur Schaffung belegungsgebundenen Wohnraums sind grundsätzlich geeignet, bezahlbares Wohnen zu fördern. Allerdings ist zu beachten, dass die im Raum stehenden Quoten – im Kontext des Leipziger Wohnungspolitischen Konzepts zwischen 30 % und 50 % – die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte erheblich beeinträchtigen können.

Steigende Quoten führen in angespanntem Zins- und Kostenumfeld zu sinkender Attraktivität für Investitionen und können damit die Wirkung des Bauturbos konterkarieren. Die Stadt Leipzig sollte daher auf starre Quoten verzichten und stattdessen projektbezogene, wirtschaftlich tragfähige Lösungen ermöglichen. Die kommunale Strategie muss deshalb maßvoll ausgestaltet sein: sozialpolitische Ziele ja – aber ohne den Investitionsmotor Neubau abzuwürgen.

6. Verzicht auf Wettbewerbe

Wo dies nicht vorgeschrieben oder aufgrund begründbar herausragender Bedeutung für das Stadtbild zwingend erforderlich ist, sollte auf Gestaltungs- und Fassadenwettbewerbe verzichtet werden. Auch städtebauliche Wettbewerbe bei kleineren Quartiersentwicklungen bis 10.000 qm Grundstücksfläche sollten nur noch in besonders begründeten Fällen (bspw. Innenstadtlage) von Bauherren gefordert werden. Bauherren steht es gleichwohl frei, Wettbewerbe einem Bauantrag vorzuschalten.

7. Bürgerbeteiligung auf formelle Teile reduzieren

Vielfach wurde von Bauherren eine über die formelle Beteiligung hinausgehende informelle Bürger- und TöB-Beteiligung verlangt. Diese Verfahren sind in hohem Maße zeit- und ressourcenbindend bei Bauherren und Behörde, dabei gleichzeitig gesetzlich nicht zwingend vorgesehen. Zudem wirken frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen zu selten baubeschleunigend, mitunter jedoch sogar verzögernd.

Wir empfehlen eine Reduzierung der seitens der Stadt Leipzig gegenüber Bauherren geäußerten Beteiligungswünsche auf das gesetzlich geforderte Maß und eine öffentlich geäußerte Unterstützung bei entsprechendem Vorgehen von Bauherren. Der Stadtverwaltung kommt hierbei auch eine erklärende Rolle der geltenden Rechtslage zu. Davon unbenommen ist es jedem Bauherren freigestellt, freiwillige Informations-, Meinungsbildungs- und Beteiligungsformate durchzuführen, wobei gerade die Freiwilligkeit und der Umstand, dass dies nicht baubeschleunigend wirkt, seitens der Kommune besonders gewürdigt werden sollte – auch öffentlich.

8. Gestaltungsforum zu einem fakultativen Beratungsgremium umwidmen

Aufgabe des Gestaltungsforums ist laut seiner Geschäftsordnung insbesondere, „die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf ihre städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität zu überprüfen und ihre Auswirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild zu beurteilen“ (§1). Mithin kommt ihm gerade nicht die Aufgabe zu, über die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens zu urteilen.

Daher sollte die Kommune zukünftig auf alle Verpflichtungen oder verpflichtungähnlichen Maßnahmen gegenüber Bauherren zur Befassung des Gestaltungsforums verzichten. Vielmehr möge sie Bauherren von in hohem Maße stadtbildprägenden Vorhaben eine beratende Befassung des Gestaltungsforums anempfehlen, wobei bei Nichtberücksichtigung dieser Empfehlung durch den Bauherren diesem dadurch keine Nachteile entstehen dürfen – weder in der fachlichen Beurteilung des Bauvorhabens noch in der zeitlichen Abfolge.

9. Strukturierter Umgang mit baugenehmigungsrelevantem Fachrecht

Gegenüber Bauherren kann eine klar erkennbare Abgrenzung von genehmigungsrelevanten Auflagen, die zwingend einzuhalten bzw. zu erfüllen sind, von Empfehlungen und Hinweisen zu einer zusätzlichen Klarheit in der Baugenehmigung beitragen und die Befassung einer juristischen Expertise vermeiden.

Insbesondere betrifft dies das sog. aufgedrängte Fachrecht sowie die Ergebnisse der Ämteräußerungen und -mitzeichnungen im Verwaltungsverfahren.

Eine an der späteren Übermittlungsstruktur gegenüber dem Bauherren orientierte verwaltungsinterne Kommunikation und Zuarbeit kann zu einer fokussierteren Bearbeitung eines Bauantrags beitragen. Denkbar wäre hierzu eine klare Dreiteilung von gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen, genehmigungsergänzenden Empfehlungen (bspw. zu Pflanzlisten) sowie gutgemeinten Hinweisen bzw. Wünschen (bspw. mit Ansprechpartnern zu Fördermöglichkeiten).

Bei der Prüfung von Bauanträgen sollte b.a.w. vollständig auf die Berücksichtigung von Stadtratsbeschlüssen verzichtet werden, die lediglich politische Ziele sind, aber keine rechtliche Bindungswirkung entfalten.

10. Auch Gewerbegebäute brauchen Beschleunigung

Zwar hat der Gesetzgeber den Bauturbo in Richtung des Wohnungsbaus orientiert, jedoch brauchen auch Gewerbeentwicklungen einen Turbo. Auch dort sind in erheblichem Maße Mitarbeiter und Ressourcen in Behörden sowie privates Investitionskapital gebunden, die nicht für die Beschleunigung von Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Daher fordern wir die von uns aufgeführten Punkte analog auch für Bauvorhaben mit gewerblicher Nutzung – sofern dem rechtlich nichts entgegensteht. Das wäre gut für potenzielle Ansiedlungen und kann sich darüber hinaus auch nachhaltig positiv auf die Standortwahrnehmung Leipzigs auswirken.

11. Eine neue Chance für Begeisterung und Ermöglichungskultur

Der Bauturbo fordert öffentlichen Verwaltungen wie Bauherren einen neuen Umgang miteinander ab. Nur wenn sich beide Seiten zum Bauen bekennen und willens sind, gemeinsam an der Optimierung von Abläufen und Verfahren zu arbeiten, kann der Turbo langfristig zünden und Leipzig einen nachhaltigen Vorteil im Standortwettbewerb um Immobilieninvestitionen verschaffen.

Uns ist bewusst, dass ein Mehr an Verantwortung und Ausnutzen von Ermessensspielräumen auch zu Kritik und mitunter auch zu Fehlern führen kann. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass Verantwortung und Spielräume nicht oder nach Fehlern weniger genutzt werden. Vielmehr braucht es eine Kultur des Empowerments, der (Vor-)Freude aufs Ergebnis und der Rückendeckung bei eventuellen Fehlern.

Als am Standort Leipzig aktive Entwickler wollen wir dies auf allen Ebenen in unseren Unternehmen mit Leben füllen, in Führungsebenen in unseren Mitgliedsunternehmen konsequent vorleben und unsere Teams mit Nachdruck aktivieren. Wir wünschen uns dies gleichermaßen auch von Rathaus, Verwaltung und Stadtpolitik auf allen Ebenen. Der Bauturbo bietet erneut die Chance, eine neue Ebene der Zusammenarbeit von Branche, Verwaltung und Politik zu erreichen.



Dr. Ingo Seidemann

Vorstandsvorsitzender



Michael Rücker

Stadtgestalter Leipzig

BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V.