

Umsetzung des Bauturbo in Leipzig

Ergänzungen und Anmerkungen der Leipziger Stadtgestalter zur Umsetzungsvorlage

Der Wohnungsbau wurde durch Bund und Länder mit höchster Priorität versehen. Die Stadt Leipzig ist nun aufgefordert, zu entscheiden, ob sie die Chancen zur Beschleunigung und Flexibilisierung von Baurechtschaffungen nutzen will, um der erklärten Anspannung des Wohnungsmarktes eine Neubauinitiative entgegenzusetzen. Mit der Nutzung von Maßnahmen wie der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung hat sie sich bereits selbst verpflichtet, diese Anspannung bekämpfen zu wollen. Die Nutzung des Bauturbos bietet dafür echte Möglichkeiten. Ergreift die Stadt diese nicht konsequent, lassen sich Eingriffe im Mietmarkt faktisch auch nicht mehr rechtfertigen.

Die Stadtgestalter Leipzig fordern ein klares Bekenntnis zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und eine Reduzierung bauhemmender Maßnahmen. Kernpunkte sind der Vorrang für vereinfachte Verfahren nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich), die maximale Ausnutzung von Ermessensspielräumen, die Reduzierung bürokratischer Hürden wie Wettbewerbe und informelle Beteiligungsverfahren sowie eine wirtschaftlich realistische Ausgestaltung von Bauverpflichtungen und Sozialquoten. Ziel ist ein Paradigmenwechsel: Weg vom Abwehrrecht, dass Bauen verhindert oder verteuert, hin zu einer aktiven Ermöglichungspflicht, um auch sichtbar und nachhaltig gegen die erklärte Anspannung des Wohnungsmarktes zu tun.

Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass der Wohnungsbau ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse darstellt. Er fordert damit die Kommune auf, sich zu einer aktiv ermöglichenden Verwaltung nachhaltig zu wandeln.

Eine bloße Kenntnisnahme oder eine Anwendung mit angezogener Handbremse in Form erheblicher neuer Wünsche, Vorgaben und Vorschriften würde nicht nur den Investitionsmotor Neubau abzuwürgen, sondern stünde auch im Widerspruch zur Selbstverpflichtung aus den aktuell genutzten Eingriffen im Wohnungsmarkt. Wir erwarten von der Stadtverwaltung, dass sie die neuen Spielräume des BauGB aktiv anwendet. Dazu gehört auch, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den agierenden Behörden den Rücken bei der Ausnutzung der Spielräume demonstrativ zu stärken.

Unsere generellen Hinweise zur Umsetzung des Bauturbo hatten wir bereits im November vorgestellt. Zur nun ins Verfahren eingebrachten Vorlage erlauben wir uns, einzelne Konkrete Aspekte zu ergänzen.

Es ist zu begrüßen, dass die Vorlage nunmehr zügig im Rat diskutiert und beschlossen wird. Das schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Um diese Sicherheit auch tatsächlich in der Umsetzung zu erleben, regen wir eine Konkretisierung der auf Seite 6 der Vorlage benannten Grenzen der Anwendung an. Die Spiegelstriche 4 und 5 enthalten faktisch eine Generalklausel, die es der Stadt erlaubt, den Bauturbo nicht anzuwenden. Zum Thema Innenbereich regen wir an, klare Kriterien zur Bebaubarkeit im Vorhinein festzulegen, um Planungssicherheit zu gewährleisten und Wohnungsbau - wo immer möglich - zu realisieren (bspw. ehemalige Bahn- oder

Konversionsflächen). Insbesondere die in Spiegelstrich 5 benannten „anderen Gründe“ noch die „Vorstellungen der Gemeinde“ lassen sich klar oder berechenbar fassen.

Hinsichtlich der Flächengrenzen (Seiten 7 und 8) zum Abschluss eines Vertrages regen wir eine Flexibilisierung der Grenze von 5000 m² BGF an. Für manche Vorhaben, wie etwa beim Beispiel in der Fußnote, ist dies eine sehr große relative Abweichung, für andere mglw. nicht. Dies gilt es zu berücksichtigen. Eine doppelte Schwelle, wie bspw. einer Abweichung um 20 % nach oben, mindestens jedoch 5.000 m², könnte dies heilen. Ziel muss es sein, dass sich Bauherren auch genehmigungsfähige Vorhaben noch einmal ansehen sollten, um zu schauen, ob sich nicht noch weitere Wohneinheiten realisieren lassen. Bei Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum regen wir einen Schwellenwert von 15.000 m² an, da dieser auch bei kleinen Vorhaben schnell erreicht wird.

Wir begrüßen, dass die Verwaltungsprozesse an die neuen Möglichkeiten angepasst werden. Die mehrfach gewählte Formulierung, dass städtische Abstimmungsrunden „regelmäßig“ zusammentreten, ist jedoch sehr vage gehalten. Wir regen an, hier jeweils konkrete Rhythmen (bspw. wöchentlich oder 14-tägig) zu nennen. Längere Rhythmen – wie bspw. alle 4 Wochen für die WBK – stehen dem Gest des Bauturbo entgegen.

In diesem Zusammenhang ist auch wichtig, dass der geschilderte Prozess zur Vorprüfung der Bauvorhaben keine verhindernden Maßnahmen der Stadt zur Folge hat. In der Vergangenheit wurden mehrfach Bauvoranfragen oder informelle Anfragen zum Anlass genommen, um mit dem Ziel der Verhinderung Veränderungssperren zu erlassen oder Bebauungspläne anzuschieben. Eine öffentliche Erklärung, bei allen Vorhaben, für die unter Bezugnahme auf den Bauturbo der Kontakt zur Stadt gesucht wird, auf die selbstinitiierte Aufstellung von B-Plänen und Veränderungssperren zu verzichten, kann in hohem Maße neues Vertrauen schaffen.

Die auf Seite 11 geschilderten Herausforderungen gilt es gemeinsam zu meistern. Gleichwohl wundert uns die verschriftliche Aussage der Stadt, dass Baugenehmigungen in Leipzig innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen vier Monate unmöglich seien. Wir gehen auch angesichts der Erfahrungen in anderen Großstädten davon aus, dass es sich dabei um einen Irrtum handelt, und der Stadtrat diese Information nicht einfach zur Kenntnis und die Abweichung vom Gesetz nicht einfach hinnimmt.

Dass aufgrund der Kürze noch keine Rechtsprechung vorliegt und eben dieser Mangel an Rechtsprechung ein Hinderungsgrund darstellt, verwundert ebenfalls. Wir wünschen uns hier, dass seitens des Stadtrates und der Rathauspitze den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beteiligten Behörden demonstrativ und explizit der Rücken gestärkt wird, wenn es um die Nutzung der neuen, aber auch von bereits vorhandenen Spielräumen bei der Schaffung von Wohnraum geht.

Die im Schaubild für den verwaltungsinternen Prozess skizzierten doppelten Ansprechpartner in der Verwaltung (ABD und SPA) sollten aufgelöst werden. Zustimmungsvertrag und die Ausgestaltung des Vorhabens in Form artikulierter Zustimmungsfähigkeit gehören untrennbar miteinander zusammen. Daher bedarf es eines einheitlichen Ansprechpartners für Bauherren für das gesamte Verfahren, was auch den Zustimmungsvertrag enthält. Konsequenterweise übernimmt das diejenige Verwaltungsstelle, die final die Baugenehmigung erteilt. Zudem ist die verbindliche Bündelung auch im Sinne der Bauherren.

gez. Michael Rücker

Stadtgestalter Leipzig