

Wie kann der Bau-Turbo auf kommunaler Ebene zielgerichtet umgesetzt werden?

Liebe Leserinnen und Leser,

wir möchten uns zunächst bei Ihnen bedanken. Ihre Arbeit auf der kommunalen Ebene ist für die Belange der Menschen – aber auch für den Klimaschutz – unentbehrlich. Sie bilden das Rückgrat der Demokratie und ermöglichen die wirtschaftliche und ökologische Transformation in Deutschland.

Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen unsere Unterstützung anbieten. Wir, das ist ein breites Bündnis an Organisationen, initiiert von den Architects for Future, der Bundesarchitektenkammer (BAK), dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und Klimaschutz im Bundestag.

Konkret möchten wir Ihnen helfen, die Möglichkeiten, die sich aus der Einführung des Bau-Turbos ergeben, aktiv und verantwortungsvoll zu nutzen. Mit dieser aktuellen Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) können Bauherrinnen und Bauherren Bauanträge auf Grundlage von drei neuen Rechtsinstrumenten stellen:

§ 31 Abs. 3 – Abweichungen von Bebauungsplänen

§ 34 Abs. 3b – Abweichungen vom Einfügungsgebot

§ 246e – Abweichungen von allen Vorschriften des BauGB

Voraussetzung für eine Genehmigung ist jeweils die Zustimmung der Kommune. Dabei sitzt der Gemeinderat im „Driver Seat“, denn er muss zustimmen. Der Gemeinderat kann seine Zustimmungsbefugnis auch an andere Gremien beziehungsweise an die Verwaltung delegieren.

Der von der Bundesregierung beschlossene Bau-Turbo gibt den Kommunen Handlungsfähigkeit bei der Stadtentwicklung zurück. So muss beispielsweise kein vollständig neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn für ein einzelnes Objekt eine sinnvolle Aufstockung realisiert werden soll. Dies bietet die Chance, dringend benötigten Wohnraum schnell, kostengünstig und nachhaltig zu schaffen.

Das Gesetz eröffnet jedoch auch Freiheiten, die vor einer Entscheidung auf ihre Zielkonflikte hin kritisch zu prüfen sind. So könnte nun auch ohne Bebauungsplan und öffentliche Beteiligung im Außenbereich gebaut werden. Dies stellt einen Bruch mit der bisherigen Tradition des Baugesetzbuches dar, denn der Schutz des Außenbereichs war stets ein zentrales Anliegen des BauGB. Viele Experten sowie auch der Bundesrat haben die Bundesregierung eindringlich vor diesem Schritt gewarnt. Dennoch wurde diese Regelung eingeführt.

Aufgrund dieser Chancen und Risiken wenden wir uns an Sie: Nutzen Sie die Chancen und schützen Sie sich vor den Risiken. Im Anhang finden Sie eine Vorlage für einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem Bau-Turbo. Diese können Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen anpassen und ergänzen.

Ein solcher Grundsatzbeschluss ist wichtig, denn er regelt grundsätzlich, wer die Zustimmung erteilt, und anhand welcher Kriterien diese Zustimmung abgewogen wird. Damit haben Sie ein klares Rahmenwerk, an dem sich die darauf aufbauenden Einzelentscheidungen ausrichten müssen.

Ziel eines solchen Grundsatzbeschlusses ist es, dass möglichst viele gute, nachhaltige und sozial gerechte Bauvorhaben zügig umgesetzt werden können. Gleichzeitig können problematische Bauvorhaben – etwa Bauprojekte, die zur Zersiedelung beitragen oder Grünflächen im Innenbereich übermäßig in Anspruch nehmen – ausgeschlossen werden. So gewährleisten Sie, dass sich Ihre Kommune zukunftsorientiert weiterentwickelt und in besonderer Weise von den Neuerungen auf Bundesebene profitiert. Bewährte Grundsätze der Stadt- und Raumentwicklung bleiben erhalten, wie etwa das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der sparsame und bewusste Umgang mit Boden – einem immer wichtiger werdenden Thema mit Blick auf die Biodiversitätskrise, den erheblichen Druck auf die Landwirtschaft und die Herausforderungen der Klimaanpassung und Resilienz.

Der von uns vorgeschlagene Grundsatzbeschluss mit einem klaren Kriterienkatalog sorgt für Transparenz kommunaler Entscheidungen. Alle Beteiligten können verstehen, nach welchen Maßstäben Bauvorhaben bewertet werden, und nachvollziehen, dass vergleichbare Projekte gleich behandelt werden. Diese Klarheit stärkt das Vertrauen der Bevölkerung in die kommunale Politik und erhöht die Akzeptanz von Entscheidungen – auch dann, wenn nicht jedes Vorhaben genehmigt wird.

Darüber hinaus schützt ein Grundsatzbeschluss die Kommune vor erheblichen Kostenrisiken. Damit wird sichergestellt, dass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen – etwa für Straßen, Ver- und Entsorgung oder technische Infrastruktur – nicht zulasten des kommunalen Haushalts gehen, sondern von den Vorhabenträgern getragen werden. Ebenso kann verbindlich festgelegt werden,

dass sich Investoren angemessen an den Folgekosten beteiligen, die durch neue Bauvorhaben entstehen, insbesondere für soziale Infrastruktur wie Kitas, Kindergärten oder Schulen. So wird verhindert, dass kurzfristige Bauentscheidungen langfristige finanzielle Belastungen für die Kommune und ihre Bürger*innen nach sich ziehen.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie aktiv und verantwortungsvoll die Chancen des Bau-Turbos ergreifen, Ihre gestalterische Rolle damit noch weiter schärfen und dazu beitragen, dass die notwendige Transformation in Deutschland zu bezahlbarem, aber auch nachhaltigem und klimaangepasstem Bauen und Wohnen vorangetrieben wird. Nur gemeinsam können wir eine positive Zukunft und ein Deutschland gestalten, in dem wir an gemeinsamen Lösungen arbeiten und nicht ständig Probleme thematisieren.

Anbei übersenden wir Ihnen das Dokument des Grundsatzbeschlusses. Des Weiteren planen wir eine Webinar-Reihe, in der wir die Themen detailliert erörtern und Ihnen die Möglichkeit bieten, Ihre Fragen mit ausgewiesenen Expert*innen zu diskutieren. Für die Termine und weitere Informationen und unterstützende Materialien besuchen Sie bitte die Webseite unserer Initiative:

www.bauturbo-kommunal.de

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne direkt an.

Mit freundlichen Grüßen im Namen der *Initiative Bau-Turbo kommunal*

Architects for Future Deutschland e.V., Bundesarchitektenkammer e.V., Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., Klimaschutz im Bundestag e.V.

Initiative
Bau-Turbo
kommunal

