

Gastkommentar von Andreas Breitner

Eine schlanke Bauordnung für alle

Andreas Breitner,
Direktor
des Verbands
norddeutscher
Wohnungs-
unternehmen
(VNW)



FOTO: BERTOLD FABRICIUS/VNW

Niedersachsen hat vorgelegt: jetzt müssen Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern nachziehen und Fakten schaffen. Als erstes sollten sie eine gemeinsame norddeutsche Bauordnung schaffen und dabei auf bürokratische Regelungen und preisferne Vorgaben verzichten. Gern auch mit Niedersachsen und Bremen zusammen.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Bundesländern lässt sich rasch aushandeln, da die Landesregierungen nach eigenen Angaben bereits seit Längerem daran arbeiten, ihre Bauordnungen zu entschlacken. Was liegt da näher, als die „Entschlackungsarbeiten“ zu synchronisieren und am Ende eine schlanke Bauordnung für alle zu verabschieden?

Vorlage für eine bundesweite Regelung?

Bundesweit wäre das Zusammengehen der fünf norddeutschen Bundesländer nicht nur ein starkes Signal, die aktuellen Probleme des Wohnungsbaus anzugehen. Die norddeutsche Regelung könnte im besten Falle die Grundlage für eine bundesweite Regelung sein. Die Lösungen sind allen zuständigen Politikerinnen und Politikern bekannt. Wir haben kein Erkenntnis-, sondern ein Umsetzungsproblem.

Eine schlanke Bauordnung bedeutet weniger Planungs- und Genehmigungszeit. Das spart Kosten und erhöht die Aussicht, den Anstieg der Mieten zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund ist eine sogenannte Genehmigungsfiktion besonders sinnvoll. Danach

gelten Bauanträge nach drei Monaten automatisch als genehmigt. Derzeit dauern Baugenehmigungsverfahren oftmals erheblich länger, regelmäßig über ein Jahr. Denkbar wäre auch, dass es sogenannte Genehmigungskonferenzen gibt, an der neben den Wohnungsunternehmen Vertreter aller Abteilungen der beteiligten Behörden

Auch Bayern lichtet Vorschriften

Die bayerische Staatsregierung hat ein erstes Modernisierungspaket mit den Schwerpunkten Bau und Vergabe verabschiedet. Auch in Bayern sollen Kommunen die Pflicht zum Bau von Pkw-Stellplätzen aufheben können. Nach Angaben des VdW Bayern gehören die Stellplatzvorgaben zu den größten Kostentreibern im Wohnungsbau. „Angesichts von Stellplatzkosten bis zu 50.000 Euro appellieren wir an die kommunalen Entscheidungsträger, diesen Spielraum zu nutzen“, sagt der Verbandsdirektor Hans Maier. Als positiv für den Wohnungsbau beurteilt der Verband außerdem die Entfristung der Typengenehmigungen für das serielle und modulare Bauen sowie die Erleichterung der Aufstockung von Gebäuden und der Dachgeschossausbauten. (Red.)

teilnehmen. Am Ende der Konferenz würde die Genehmigung ein für alle Mal erteilt.

Mentalitätswechsel unverzichtbar

Zudem setze ich große Hoffnungen in den seriellen Wohnungsbau und in sogenannte Typengenehmigungen. Wenn es einheitliche Vorgaben gibt, können einmal genehmigte Wohngebäude in deutlich kürzerer Zeit in den unterschiedlichen Bundesländern umgesetzt werden. Hinzu kommen der genehmigungsfreie Dachgeschossausbau und der Verzicht auf Stellplätze.

Notwendig ist zudem ein Mentalitätswechsel in den Behörden. Wir brauchen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, die am Gelingen eines Bauprojekts interessiert sind und ihre Aufgabe darin sehen, bei der Beseitigung von Hindernissen zu helfen. Bauherren muss der rote Teppich ausgerollt werden, statt ihnen Steine in den Weg zu legen.

Gebäudetyp E

Ich unterstütze zudem die Einführung eines neuen Gebäudetyps E - wie einfach. Das Planen und Bauen ist hierzulande durch eine inzwischen fast unüberschaubare Zahl von Gesetzgebungen, Normen, Regelwerken und sogenannten anerkannten Regeln der Technik geprägt. Inzwischen gibt es gut 20.000 Normen, die beim Bau eines Wohngebäudes berücksichtigt werden müssen.

Wir erleben, dass Normen bis ins kleinste Detail reichen, sich manchmal widersprechen und am Ende eben nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, aber die Kosten nach oben treiben. Viele im Einzelnen sinnvolle Normen führen am Ende oftmals nicht zu mehr Qualität. Wir sollten uns verstärkt im europäischen Ausland anschauen. Dort wird unter ähnlichen Umweltbedingungen gelebt. Oftmals ist weniger mehr. Warum lieben die Menschen die sogenannten Gründerzeitbauten, wie die Ergebnisse des Zensus 2022 belegen? Die Menschen akzeptieren dort ohne Wehklagen einen geringeren Schallschutz, elektrische Leitungen auf Putz oder einen knarrenden Dielenboden.

Die „Kultur des Weglassens“ betrifft auch die technische Ausstattung von Wohngebäuden. Architekten sprechen von Low-tech-Lösungen, um wartungsarme und langlebige Gebäude zu realisieren. Technik ist teuer, muss aufwendig gewartet und mehrfach ausgetauscht werden.

Zu guter Letzt: Wir müssen uns von dem Standard verabschieden, den wir lieb gewonnen haben. Also: weniger Aufzüge, weniger Schallschutz, Verzicht auf Loggien und stattdessen Balkone bauen sowie die Reduzierung der Zahl der Steckdosen. 