

## POSITIONSPAPIER

# Deutschlands Wachstumsmotor wieder auf Hochtouren bringen

**Planungs- und Baubeschleunigung in der und über  
die Krise hinaus nutzen**

**Investitionsstau lösen**

# Kernforderungen

## 1. Digitalisierung der Verwaltung voranbringen

Durch eine Digitalisierung in der Verwaltung mobiles Arbeiten und Baufortschritt trotz Krise ermöglichen.

## 2. Ausbau der digitalen Infrastruktur zum Nutzen aller

Ausbau der digitalen Infrastruktur maßgeblich für die Möglichkeit der Teilhabe der gesamten Gesellschaft an der Nutzung von digitalen Techniken und mobilem Arbeiten.

## 3. Schnell planen und bewilligen – Konjunktur beleben

Baubeschleunigung nach der Krise jetzt vorbereiten, um verlorene Zeit aufzuholen und die Konjunktur anzukurbeln.

## 4. Städtebaufördermittel auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr (Mittel des Bundes) erhöhen

Unterstützung der Kommunen durch finanzielle Stabilisierungsmaßnahmen seitens der Länder und des Bundes inkl. eines Brachflächenprogramms zur Stärkung der Innenentwicklung

## 5. Moratorium sämtlicher Regulierungen im Bereich der Bodenpolitik

Von verstärkter Regulierung absehen, um Bauen zu beschleunigen.

## 6. Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen – Gerichte entlasten

Gerichtsverfahren straffen und Gerichte entlasten.

## 7. BIM - Neue Bautechniken ermöglichen

Weiterentwicklung des Einsatzes von BIM und Verpflichtung bei größeren Bauten.

## 8. Durch nutzungsgemischte Quartiere entstehen resiliente Städte – hierzu BauNVO reformieren

Anpassung der BauNVO, TA Lärm und Geruchsemmissionsrichtlinie im Sinne einer klugen Steuerung ohne Überregulierung.

## Zusammenfassung

Die Corona-Pandemie und der daraus resultierende Lockdown nahezu der gesamten deutschen Wirtschaft haben deutlich gemacht, welche zentrale Rolle Exit-Strategien und Konjunkturimpulse für das Wieder-Anfahren nach der Krise haben.

Der Lockdown und die große Anzahl von Bürgerinnen und Bürger, die sich seitdem ungeplant im Homeoffice befinden bzw. mobil von zu Hause aus arbeiten, hat offenbart, dass die digitale Infrastruktur dringend ausgebaut werden muss. Es ist daher konsequent, dass die Politik an Planungs- und Baubeschleunigungsmaßnahmen im Rahmen des Ausbaus der digitalen Infrastruktur arbeitet. Genauso wichtig ist es, um den Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft wieder auf Hochtouren zu beschleunigen, Planungs- und Baubeschleunigungsmaßnahmen bei anderen Bauprojekten zu ergreifen und zeitnah umzusetzen.

Die Erfahrungen mit den Herausforderungen der Corona-Pandemie belegen, dass die Digitalisierung der Verwaltung nicht nur notwendig ist, um Bauen schneller und effektiver zu machen. Die Digitalisierung gewährleistet vielmehr auch das Funktionieren staatlicher Planung und Bauverwaltung in Krisenzeiten. Damit wird die dringend notwendige Vorsorge getroffen, dass Verwaltungsverfahren die volkswirtschaftliche Bewältigung der Krise nicht behindern, sondern unter Wahrung der rechtsstaatlichen Standards die schnelle Bewältigung erleichtern. Nur eine digitalisierte Verwaltung wird den Herausforderungen nicht nur in Krisenzeiten, sondern auch im „Normalbetrieb“ gewachsen sein.

Das deutsche Planungsrecht muss entschlackt und digitalisiert werden. So können Baustellen gegen alle Formen von Krisen immunisiert werden, die einen analogen Betrieb der Verfahren nicht erlauben - zum Beispiel unter Einsatz von mobilem Arbeiten in Planung, Verwaltung und Gerichten. Rechtsstaatlich gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit an den Verfahren wie auch der Rechtsschutz lassen sich analog nicht krisenfest betreiben. Gerade in Krisen kann schnelles Bauen (z.B. von Krankenhäusern) von entscheidender Bedeutung für ihre Bewältigung sein. Serielles Bauen und digitale Planung stellen sicher, dass sich Deutschlands Bauwirtschaft für die Zukunft aufstellen kann. Der schnelle Abschluss von Bauvorhaben sichert somit den Aufschwung nach einer Krise. Sinken die Einnahmen vieler Menschen krisenbedingt, ist z.B. die schnelle Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von noch größerer Bedeutung. Weitere Verzögerungen der Modernisierung der systemrelevanten Infrastruktur (z.B. Eisenbahn, Straßen, Brücken, Flughäfen, Bildungseinrichtungen etc.) würde den Aufschwung nach der Krise erheblich bremsen.

Digitalisierung der Verwaltung, Planungs- und Baubeschleunigung sind dementsprechend nicht nur ein wichtiger Faktor, um in der Corona-Krise nicht stehen zu bleiben, sondern auch ein wichtiger Schritt zur Konjunkturbelebung, die nach dem Ablauf der Corona-Krise notwendig sein wird. Eine gesunde und leistungsfähige Immobilien- und Bauwirtschaft sichert deshalb nicht nur Arbeitsplätze, sondern ist für die Krisen- und Zukunftsfähigkeit Deutschlands von zentraler Bedeutung. Nicht zuletzt sollte beachtet werden, dass erhebliche finanzielle Einbußen bei den Kommunen – insbesondere durch Steuerausfälle – zu erwarten sind. Um

die Kommunen bei ihren dringend notwendigen Aufgaben zu unterstützen, sollte eine finanzielle Entlastung durch den Bund und die Länder vorgesehen werden.

## **Begründung - Impulse aus der Planungs- und Baubeschleunigung nutzen**

Die Corona-Krise hat einige Schwächen der staatlichen Verwaltung schonungslos aufgedeckt. Geschlossene Grundbuchämter, ausfallende Gremiensitzungen, verzögerte Öffentlichkeitbeteiligung, stockende Bearbeitung von Bauanträgen und mangelnde Digitalisierung haben Projekte behindert. Viele Mängel ließen sich kurz- und mittelfristig abschalten.

Um die Bau- und Immobilienwirtschaft künftig deutlich resilienter gegen Krisen zu machen, müssen also perspektivische Maßnahmen ergriffen werden. Darin liegt eine große Chance, um die Branche nachhaltig fit für die Zukunft zu machen.

### **a. Digitalisierung der Verwaltung voranbringen**

Auch daher ist der kürzlich vorgelegte Entwurf eines Planungssicherungsgesetzes über den konkreten Anlass der Corona-Pandemie hinaus ein überfälliger erster Schritt zur Digitalisierung der Bauleitplanung-, der Planfeststellungs- und der Baugenehmigungsverfahren. Bei positiver Evaluation sollten die in dem Planungssicherungsgesetz beschriebenen Verfahren über die derzeit vorgesehene Befristung und die Corona-Krise hinaus Anwendung finden. Daneben sollten die Chancen der mit dem Onlinezugangsgesetz vorgesehenen Digitalisierung der Verwaltung genutzt werden. Mit diesem Gesetz wurde bereits 2017 die Basis für eine zügige Digitalisierung gelegt, 575 Verwaltungsdienstleitungen sollen bis Ende 2022 digital nutzbar sein. Allerdings ist die bisherige Bilanz ernüchternd: Zum Stichtag am 1. März 2020 konnte man 17 dieser Leistungen online ausfüllen, lediglich drei Leistungen auch online abschicken und keine dieser Leistungen vollständig digital nutzen. Wie die aktuelle Corona-Krise und als direkte Umsetzung auch der Entwurf des Planungssicherungsgesetzes zeigen, muss das Thema Digitalisierung der Verwaltung jedoch weiter beschleunigt und mit Nachdruck angegangen werden. Wir hoffen, dass dies auch der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes weitere Impulse geben und zu einer baldigen Umsetzung einer Vielzahl der geplanten Digitalisierungsmaßnahmen führen wird.

Denn neben den Erleichterungen für den Nutzer, die eine digitalisierte Verwaltung mit sich bringt, kann auch die Verwaltung auf diesem Wege leichter mobil und damit krisenfest und zügiger arbeiten. Digitale Aktenführung – auch und vor allem im Baubereich – erleichtert den Mitarbeitern der Verwaltung die Arbeit und gestaltet die Verwaltungszugänge bürgerfreundlicher. Auch kann Digitalisierung gerade in der Verwaltung genutzt werden, um Antragsbearbeitung effizient und schnell erledigen zu können. Hierzu gehört auch, die Antragsstellen für staatliche Förderung (Bundesagentur für Arbeit, KfW, Finanzverwaltung etc.) als echte Service-Center auszugestalten. Allerdings ist es den Kommunen im Moment

nicht möglich, IT-Technik in ausreichendem Maße zu beschaffen. Hier sollten der Bund und die Länder unterstützend eingreifen.

Vollständig digitale Prozesse haben drei wesentliche Vorteile: Erstens können Berechtigte ihre Anträge jederzeit selbständig und ortsunabhängig über das Internet stellen und setzen sich und die Behördenmitarbeiter damit keinerlei Ansteckungsgefahr aus. Zweitens können viele Bearbeitungsschritte automatisiert und damit deutlich schneller erfolgen. Drittens können auch die Mitarbeiter der Verwaltung die Bearbeitung von Anträgen ortsunabhängig, nämlich bei Bedarf von zu Hause mobil arbeitend, erledigen, so wie es angesichts der aktuellen Ausgangsbeschränkungen erforderlich ist und schon jetzt in den meisten Fällen funktioniert, wenn auch mit Einschränkungen.

### **b. Ausbau der digitalen Infrastruktur zum Nutzen aller**

Es zeigt sich: Der Ausbau der digitalen Infrastruktur hilft, in Krisenzeiten Kommunikation zu ermöglichen. Moderne Glasfasernetze und der Ausbau von 5G sind Voraussetzung für die Nutzung von digitalen Angeboten und für tragfähige Regelungen für Homeoffice und mobiles Arbeiten. Ein flächendeckender Ausbau der digitalen Infrastruktur ist notwendig für eine breite Teilhabe der Gesellschaft. Gerade Bewohner im ländlichen Raum können von den Möglichkeiten digitaler Verwaltungsangebote oder mobilem Arbeiten profitieren und lange Wegezeiten einsparen, wenn sie denn ausreichend an die digitale Infrastruktur angeschlossen sind. Nicht zuletzt: Ohne einen flächendeckenden Ausbau der digitalen Infrastruktur hängen wir uns – gerade im Vergleich mit den europäischen Nachbarländern – selbst ab. Bisher scheitert der Ausbau auch an zu langen Genehmigungsverfahren bei der baulichen Umsetzung dieser modernen Techniken. Schnelle Verfahren ermöglichen den um Jahre früheren Einsatz der notwendigen Technik.

### **c. Schnell planen und bewilligen – Konjunktur beleben**

Zurzeit verschieben sich Investitionsentscheidungen bzw. werden diese Entscheidungen nach dem Ende der Krise neu getroffen. Auch Bauprojekte, die verschiebbar sind, liegen in der Krise vor dem Hintergrund erheblicher Unsicherheiten im Markt erst einmal auf Eis. Sicher ist: Die Immobilienwirtschaft wird Investition tätigen und Projekte realisieren. Zu diesem Zeitpunkt ist es erforderlich, die durch die Krise „verlorene“ Zeit wieder aufzuholen und zügig in die Umsetzung auch der aufgeschobenen Projekte zu kommen. Dazu braucht es dann gut gerüstete Verwaltungen, schnelle Planungs- und Bauprozesse und einen zügigen Durchlauf der Genehmigungsprozesse, unter anderem durch die Anwendung von beschleunigten Verfahren. Dies wird im Schwerpunkt zwar erst nach dem Ende der Krise relevant werden, muss aber bereits jetzt angelegt und erdacht werden.

Wir sind bereit, den Bauüberhang abzubauen. Allerdings braucht es dafür Planungs- und Baubeschleunigungsinstrumente in allen Bauphasen – von der Bodenlandbereitstellung bis zur Bauabnahme. Der Koalitionsausschuss hat am 05. März 2020 hierzu wegweisende Maßnahmen beschlossen. Wir brauchen gemeinsame, verpflichtende und auch digital durchführbare Bewilligungskonferenzen (Scoping Termine), Sternverfahren und Genehmigungsfiktionen bei nicht fristgerechter Entscheidung. Daneben kann auch die Einbindung eines privaten Projektmanagers bei der Bauleitplanung nach dem Vorbild anderer

Rechtsbereiche (z.B. § 2 Abs. 2 Nr. 5 9. BImSchV, § 43g EnWG) zu einer Beschleunigung und Entbürokratisierung führen. An solchen Modellen könnte sich die Bau- und Immobilienwirtschaft beispielsweise über einen Bauplanungsfonds beteiligen. Der ZIA hat bereits einen 18-Punkte-Fahrplan zur Planungs- und Baubeschleunigung<sup>1</sup> vorgelegt, der in der aktuellen Krise eine Blaupause für nachhaltige Konjunkturmaßnahmen sein kann.

Insbesondere in der Zeit während und nach der Corona-Krise ist es für die Projektentwickler wichtig, die Kommunen und Genehmigungsbehörden als verlässlichen Partner an der Seite zu haben. Deutschland steht vor einer schweren Rezession. Daher ist es gerade in diesen Zeiten ein kritischer Erfolgsfaktor, sowohl die laufenden als auch zukünftige Projekte schnell und zuverlässig durch das Planungs- und Genehmigungsverfahren zu bringen.

#### **d. Städtebaufördermittel auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr (Mittel des Bundes) erhöhen**

Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Konjunkturmotor in Deutschland, kann diese Kraft aber nur Hand in Hand mit den Kommunen und Verwaltungsbehörden umsetzen und etwas bewirken. Handlungsfähige Kommunen und Verwaltungen sind Voraussetzung dafür, dass Konjunkturprogramme auf die Straße gebracht werden können. Die kommunale Handlungsfähigkeit ist und wird in Folge der Corona-Pandemie jedoch insbesondere durch einbrechende Kommunalfinanzen eingeschränkt. Auch muss mit einem tiefgreifenden Strukturwandel in den Städten und Gemeinden, der besonders die innerstädtischen Funktionen betrifft, gerechnet werden. Bei der Bewältigung dieser Herausforderungen kann und will die Immobilienwirtschaft unterstützen.

Um kurzfristig unbürokratisch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Städten und Gemeinden reagieren und die Städtebauförderung als Konjunkturmotor vor Ort nutzen zu können, schlagen wir ein Sonderprogramm von Bundesregierung und den Ländern im Rahmen der Städtebauförderung vor, das die folgenden Punkte umfassen sollte:

- Maßgebliche Erhöhung der bereits vorgesehenen städtebaulichen Mittel des Bundes insgesamt bis einschließlich 2023 auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr, insbesondere auch für das Programm „Lebendige Zentren“;
- Unbürokratische Senkung der kommunalen Eigenanteile, um den Zugang der Kommunen zu den Mitteln sicherstellen zu können und für einen einfachen und schnellen Mitteleinsatz zu sorgen;
- Auflage eines Akut-Investitionsprogramms zur Minderung von Corona-bedingten negativen Folgen im Rahmen der Städtebauförderung;
- Einführung von geänderten Antragsverfahren, um unbürokratisch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Städten und Gemeinden reagieren zu können.

Ergänzend sollte ein Brachflächenprogramm zum Redevlopment und zur Flächenreaktivierung ungenutzter Potenziale in Höhe von 150 Mio. Euro pro Jahr aufgelegt

---

<sup>1</sup>[https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/ZIA\\_Positionspapier\\_18\\_Punkte\\_Baubeschleunigung\\_Stand\\_25\\_03\\_2020.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/ZIA_Positionspapier_18_Punkte_Baubeschleunigung_Stand_25_03_2020.pdf)

werden um die eigens von der Bundesregierung gesetzten Ziele zur Reduzierung der Neulächenversiegelung bis zum Jahr 2030 überhaupt noch erreichen zu können.

#### **e. Moratorium sämtlicher Regulierungen im Bereich der Bodenpolitik**

Im Ergebnisbericht der Baulandkommission wurden Vorschläge aufgenommen, die eine stärkere Regulierung nach sich ziehen. Hierzu gehört beispielsweise die Stärkung von Vorkaufsrechten und die Bevorzugung kommunaler oder genossenschaftlicher Akteure bei der Bodenvergabe. Stattdessen sollte die Bodenpolitik diskriminierungsfrei und partnerschaftlich ausgerichtet werden. Zumindest für die Dauer der Bewältigung der Corona-Krise sollten alle Verschärfungen des regulatorischen Rahmen einem Moratorium unterworfen werden.

#### **f. Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen – Gerichte entlasten**

Momentan ist auch die Judikative stark von den Auswirkungen der Krise betroffen und nur eingeschränkt fähig, schnell nötige Entscheidungen zu treffen. Ziel muss es also sein, die Gerichte zu entlasten und so arbeitsfähig zu halten. Hierbei hilft die vom Verkehrsministerium vorgeschlagene Erweiterung des Katalogs für die erstinstanzliche Zuständigkeit der Oberverwaltungsgerichte um infrastrukturelle Großvorhaben. Weiter brauchen wir Maßnahmen zur Straffung und Effizienzsteigerung der Gerichtsverfahren und mittelfristig eine auskömmlichere personelle Ausstattung.

#### **g. BIM - Neue Bautechniken ermöglichen**

Die Weiterentwicklung der Bautechniken und die Nutzung neuer Methoden ist für alle ein Gewinn. Unter dem Stichwort des „Building Information Modeling“ (BIM), worunter die Digitalisierung des Planungs- und Bauwesens verstanden wird, können erhebliche Potenziale zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung im Planungsprozess erreicht werden. Wir unterstützen die Vereinbarung im Koalitionsvertrag, „*die Digitalisierung des Planens und Bauens in der gesamten Wertschöpfungskette Bau vorantreiben*“ und dazu BIM weiterzuentwickeln (S. 115 des Koalitionsvertrages).

Gerade in Anbetracht der aktuellen Corona-Krise erleichtert BIM die digitale Zusammenarbeit in der Bauplanung. BIM macht einen Fortschritt auch dann möglich, wenn physische Treffen nicht durchführbar sind. Aber auch über die Corona-Krise und die Planungs- und Bauphase hinaus bietet BIM viele Chancen und Vereinfachungspotentiale: Bauwerke können über den gesamten Lebenszyklus mit allen Daten in einem digitalen 3D-Modell abgebildet werden, diese Daten können dann in der Projektentwicklung, -planung und Verwaltung des Gebäudes genutzt werden, Unternehmen aus dem Property-, oder Facilitymanagement profitieren hiervon bei der Wartung und Bewirtschaftung. Weiter können spezifische Kundenbedürfnisse durch virtuelle Begehungen bereits frühzeitig berücksichtigt werden und beispielsweise die Einspeisung der Material- und Eigenschaftsdaten im BIM den Ressourcenverbrauch senken.

BIM sollte bei allen größeren Projekten verpflichtend eingesetzt werden.

## **h. Durch Nutzungsgemischte Quartiere entstehen resiliente Städte – hierzu BauNVO reformieren**

Nutzungsgemischte urbane Quartiere sind ein Schlüssel für nachhaltige resiliente Städte. Mit der Einführung des Urbanen Quartiers in der BauNVO ist hier in der letzten Legislaturperiode ein erster wichtiger Schritt gemacht worden, wenngleich leider noch die Anpassung der TA Lärm und der Geruchsimmissionsrichtlinie an diese Mischung der Nutzungen aussteht.

Die Stärkung der Transformationsfähigkeit der Städte ist eine weitere wichtige Voraussetzung für die Weiterentwicklung der Städte hin zu nachhaltigen resilienten Stadtstrukturen. Diese wird in der neuen Leipzig-Charta, die im Rahmen der deutschen Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 unterzeichnet werden soll, von zentraler Bedeutung sein. Bereits jetzt sollte aber darüber diskutiert werden, wie sich der Paradigmenwechsel zur transformativen Stadt auch im deutschen Planungsrecht und einer grundlegenden Reform der BauNVO niederschlagen kann.

### **Der ZIA**

Der Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### **Kontakt**

Judith Nikolay, Stefan Weidelich, Dr. Cornelia Jourdan, Daniel Förste  
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 25

E-Mail: [judith.nikolay@zia-deutschland.de](mailto:judith.nikolay@zia-deutschland.de), [Stefan.Weidelich@zia-deutschland.de](mailto:Stefan.Weidelich@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)