

28 Vorschläge des ZIA zur Beschleunigung bei Stadtentwicklung, Planung und Bau

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) setzt sich bei dem von Bundesbauminister Horst Seehofer geleiteten „Wohnungswirtschaftlichen Rat“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, für eine schnellere Planung und beschleunigte Umsetzung von Bauprojekten in allen Nutzungsklassen ein. Nur so ist das Ziel, mehr Wohnungen zu bauen, den Engpass bei Gewerbeimmobilien zu beseitigen und Einzelhandels- und Logistikflächen anzubieten, zu erreichen. Ziel der Arbeit im Rat ist es, Wirtschaft und öffentliche Verwaltung an einen Tisch zu bringen, um die Ursachen für Termin- und Kostenprobleme bei Bauprojekten zu analysieren und hieraus Handlungsempfehlungen abzuleiten. Der ZIA sieht eine der Hauptursachen für Termin- und Kostenüberschreitungen bereits in den Planungsprozessen. Zwar sollen die umfängliche Bedarfsermittlung und Planungstiefe erhalten bleiben, aber gerade die Bewilligung ist durch die Vielzahl und Unterschiedlichkeit der beteiligten Akteure äußerst komplex. In der momentanen Bedarfssituation dauert der Planungsprozess zu lange! Der ZIA hat in 28 Punkten Ideen entwickelt, wie schneller geplant und gebaut werden kann und wie der Beitrag der Immobilienwirtschaft hierbei aussehen könnte.

1. Qualifizierung des Personals/Einführung eines Projektmanagers/Konzentrierung der Prozesse:

Öffentliche Ämter können bei der Bezahlung von Fachkräften nicht mit dem freien Markt mithalten. Daher fehlt es quantitativ und qualitativ an Personal. Die Vielzahl von Fach- und Genehmigungsbehörden sowie die Abstimmung mit Parlamenten führen zu enorm langen Prozess. Vorhandene Spielräume werden von den Verwaltungsmitarbeitern, aus Sorge vor rechtlichen und politischen Konsequenzen, nicht ausgenutzt. Ursachen sind Angst, Mängel in der Ausbildung und Personalabbau.

Vorschlag: Bei Großprojekten sollten hochqualifizierte Projektmanager als hochbezahlte Top-Kraft das Projekt energisch durch die Vielzahl beteiligter Stellen führen. Dabei soll sie gebündelte Kompetenzen bekommen und direkt an die Verwaltungsspitze sowie das Kommunalparlament berichten. In der Kompetenz des Projektmanagers müsste dann z.B. die Ansetzung eines Konzentrationstermin stehen, an dem alle an der Planung beteiligten Stellen teilnehmen und an dem Planungsentscheidungen gemeinsam getroffen werden. Bei Nichtteilnahme einer Fachbehörde gilt das Antragsdetail als genehmigt. Der Projektmanager sollte auch hier für

eine frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung sorgen. Zwischenergebnisse, auf denen man aufbauen kann, sollten verbindlich festgehalten werden. Die Beauftragung des Projektmanagers erfolgt durch die Stadt, die Finanzierung über einen Bundesfonds, an dem sich auch die Immobilienwirtschaft beteiligt. Zudem schlagen wir eine Incentivierung des Personals für schnellere und qualifizierte Bearbeitung einer Baugenehmigung vor. Zur immobilienwissenschaftlichen Ausbildung leisten wir unseren Beitrag und zahlen in einen Fonds ein, damit wir die besten Köpfe für unsere Branche gewinnen können.

2. Digitales Bauen:

Im Moment ist eine bauplanerische Einreichung von Bauprojekten im BIM-Verfahren noch nicht möglich, obwohl die Branche diese Technologie bereits verwendet. Planungsrelevante Daten liegen aufbereitet vor. Andere EU-Länder, u.a. Großbritannien, und Nicht-EU-Länder sind beim Thema BIM und dem Einsatz von Simulationswerkzeugen weiter.

Vorschlag: Eine digitale Bauakte ermöglicht eine bessere Zusammenarbeit zwischen allen am Bauprozess beteiligten Akteuren von der Planung bis zur Bauabnahme. Vor allem die in Deutschland für 2020 angekündigte Umsetzung des BIM-Prozesses sollte schneller erfolgen. Gefördert werden kann die Umsetzung des digitale Bauens durch Forschungsmittel des Bundes.

3. Unterstützung der Kommunen bei der Erstellung der B-Pläne

Aktuell dauert die Erstellung eines B-Plans in der Regel länger als ein Jahr. Gründe hierfür sind u. a. ein langwieriges Rechtsprüfverfahren statt eines Abwägungsverfahrens; Durchführung des B-Plan-Verfahrens selbst für kleinste Bauvorhaben, eine nicht ausreichende Besetzung in den kommunalen „Bau“-Behörden sowie oftmals langwierige und ausufernde Bürgerbeteiligungsprozesse.

Vorschlag: Zur Beschleunigung/ Entbürokratisierung bestünde die Möglichkeit der Vergabe der Erstellung der B-Pläne an externe Büros. Dies hätte u. a. den Vorteil, dass die Finanzierung der Vergabe an Externe über ein Modell von „Beratungsgutscheinen“ (Bund an Städte) gewährleistet werden könnte, ohne dass die Kommunen selbst stark in neues Personal investieren müssten. An diesem Modell könnte auch die Immobilien- und Bauwirtschaft über einen Bauplanungsfonds beteiligt werden. Wir unterstützen einen Fonds zur Aus- und Weiterbildung und fördern die

Jobvielfalt in verschiedenen Berufsfeldern der Stadt- und Regionalplanung und der Immobilienwirtschaft. Damit bieten wir den Kommunen Hilfe im „war for talents“ um die besten Köpfe.

Seite 3 von 12

4. Weiterentwicklung des kooperativen Städtebaus

Der kooperative Städtebau hat sich durch frühzeitige Einbindung der Projektentwickler und Investoren bewährt und wurde auf europäischer Ebene (insbesondere durch die Zulässigkeit von Anhandgaben) bestätigt. Den Kommunen steht nicht ausreichend qualifiziertes Personal mit immobilienwirtschaftlichem Know how zur Verfügung. Bei der Entwicklung neuer Quartiere finden zunächst aufwendige städtebauliche Wettbewerbe mit rein städtebaulich/architektonischen Elementen statt – die Marktfähigkeit der Produkte, die Bestimmung eines adäquaten Kaufpreises etc. bleiben auf der Strecke. Wird das Gebiet realisiert, müssen Investoren viele dieser Elemente erst einmal aufarbeiten. Hierdurch werden Prozesse hintereinander geschaltet und nicht parallel gefahren. Schlimmstenfalls wird am Markt vorbei geplant und gebaut. Diese Gefahr besteht derzeit besonders, weil sich der Wohnungsmarkt wieder abkühlen könnte und in der Boomphase errichtete Quartiere ihre Attraktivität verlieren könnten. Die frühzeitige Beteiligung von Investoren findet zum Teil aus Sorge nicht statt, der Investor gewinne auf diese Weise zu viel Einfluss.

Vorschlag: Das System des kooperativen Städtebaus wird evaluiert und daraufhin überprüft, ob es noch zeitgemäß ist und wie der Einsatz von Investoren verbessert werden kann. Wir beteiligen uns durch frühzeitige Mobilisierung von privatem Projektrisikokapital sowie Einbringung von Kapazitäten und Know how.

5. Zeitliche Begrenzung der Bearbeitungszeit von Bauanträgen

Aktuell enthalten nur ausgewählte Landesbauordnungen Regelungen zur Bearbeitungszeit von (Bau-)Genehmigungen. Dies führt dazu, dass die Bearbeitungszeit der Genehmigung in den einzelnen Bundesländern stark divergiert und es teilweise zu unnötigen Verzögerungen bei der Umsetzung von Bauprojekten kommen kann – was in der Konsequenz zu einer mitunter starken Steigerung der Baukosten führt.

Vorschlag: Ein gestrafftes Genehmigungsverfahren mit einer verbindlichen Höchstdauer erhöht die Bauleistung. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnah-

men und Nachweise vorliegen oder abgelaufen sind (im Sinne einer Genehmigungsfiktion). Eine Höchstdauer von Genehmigungsverfahren wird zum Beispiel in der BauOBln bereits z.T. geregelt (drei Monate Untätigkeitsklage / 1 bzw. 2 Monate / Genehmigungsfiktion).

6. Vorbild BImSchG – verpflichtender Scoping Termin / Sternverfahren

Oft kommt es zu Einsprüchen zum Beispiel von Trägern der öffentlichen Belange erst nach Beendigung des Planungsverfahrens.

Vorschlag: Um dem entgegenzuwirken, besteht bspw. die Möglichkeit, bereits zu einem sehr frühen Termin im Planungsverfahren einen Scoping Termin anzusetzen, um Aufgaben und Fragen der Mitbestimmung in komplexen Planungs- und Herstellungsprozessen frühzeitig zu definieren und dadurch unnötigen Zeitverlusten entgegenzuwirken. Bleiben geladene „Akteure“ dem anberaumten Termin grundlos fern, kann dies im Sinne einer Präklusion als Zustimmung gewertet werden.

7. Überarbeitung der TA Lärm – Mehr Urbane Gebiete

Eine Überarbeitung der TA Lärm ist erforderlich, um ein besseres Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien zu ermöglichen. Es ist unverständlich, wieso noch immer die Lärmwerte vor dem Fenster gemessen werden: für die Bewohner ist der Geräuschpegel entscheidend, der in der Wohnung ankommt. Zahlreiche technische Möglichkeiten können zum passiven Lärmschutz schon jetzt umgesetzt werden, um den Lärmschutz im Inneren zu verbessern. Im Rahmen der Einführung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ in der letzten Legislaturperiode wurde leider der TA-Lärm-Grenzwert unzureichend angepasst. Hier muss nachgebessert werden.

Vorschlag: Für die Erhöhung der Zahl neu gebauter Wohnungen ist es wichtig, in der TA Lärm festzuschreiben, dass der Schallpegel zukünftig hinter und nicht vor dem Fenster zu messen ist. Zudem sollte Gewerbelärm wie Verkehrslärm behandelt werden.

8. (Finanzielle) Stärkung der Flächenentwicklung für die Kommunen, insb. zur Innenverdichtung

Dass die Wiedereingliederung zum Beispiel von Konversions- bzw. Brachflächen in den „Kreislauf“, der Neuausweisung auf der grünen Wiese vorzuziehen ist, sollte klar sein – bedarf aber einer permanenten Unterstützung.

Vorschlag: Übernahme des Modells der Landesanstalt für Altlastenfreistellung und Einrichtung eines zentralen Ansprechpartners für Investoren, Grundstückseigentümer und Kommunen, der Freistellungsregelungen im Altlastenbereich erlassen kann. Einführung eines Fördertatbestandes bzw. eines revolvierenden Revitalisierungsfonds zum Anreiz zur Entwicklung von Brach- bzw. Industrieflächen ähnlich einer „Landesanstalt für Altlastenfreistellung“. Diese übernimmt die Kosten für eine Sanierung bis zu einem festgelegten Prozentsatz. Kommunen könnten über den Fonds ebenso unterstützt werden. Die Immobilienwirtschaft beteiligt sich an einem solchen Revitalisierungsfonds.

9. Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau

Der Wohnungsbedarf lässt sich nicht allein durch den Geschosswohnungsneubau verwirklichen. Es müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. Projektentwickler brauchen mehr Spielraum für innerstädtische Nachverdichtungskonzepte.

Vorschlag: Schließung von Baulücken und Ausbau von vorhandenen und ausbaufähigen Dachgeschossen unter Erleichterung bzw. Erlass der Voraussetzungen zum Nachweis von Stellplätzen. Ebenso müssen die Richtlinien über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern angepasst werden. Wir verpflichten uns, baukulturelle Standards im Hochhausbau und bei der Nachverdichtung einzuhalten.

10. Typengenehmigung im Seriellen Bauen

Wegen der unterschiedlichen Grundstückssituationen vor Ort kann die Typenprüfung eine Baugenehmigung nicht ersetzen, sondern nur in Bezug auf die abgeprüften Fragen erleichtern. Die von Land zu Land unterschiedlichen Bauordnungen werden als Hindernis für eine deutschlandweite Anwendung einmal genehmigter Typen gesehen (besonders intensiv wird in diesem Zusammenhang das Thema Brandschutz diskutiert).

Vorschlag: Unsicherheiten bezüglich der verschiedenen Bauordnungen und der Unterschiede zwischen den Ländern beseitigen. Vor allem im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus aber auch bei Büro- und Logistikimmobilien ist es möglich, Planungs- und Baukapazitäten frei zu bekommen.

11. Frühzeitige Bürgerbeteiligung überhaupt im Genehmigungsverfahren

Seite 6 von 12

Bürgerbeteiligung kann die Akzeptanz von Bauprojekten erhöhen, wenn sie intelligent und konstruktiv betrieben wird. Eine frühzeitige Einbeziehung der vor Ort betroffenen Menschen kann so Herstellungszeiten und -kosten reduzieren und sowohl die Zufriedenheit aller als auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöhen. Die momentan vorgeschriebenen Fristen und Einspruchsmöglichkeiten bieten Bürgern und Initiativen noch sehr spät Beteiligungsmöglichkeiten und führen zu langen Planungs- und Baufertigstellungszeiten. Die Bürgerbeteiligungsverfahren laufen oftmals vom zeitlichen und organisatorischen Aufwand aus dem Ruder. Hier brauchen wir ein klar strukturiertes und zeitlich begrenztes Verfahren.

Vorschlag: Widerstände der Bevölkerung gegen Projekte können durch frühe, breite Bürgerbeteiligung, vor allem bei der Vorplanung abgebaut werden. Stärkung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, Öffnung für sonstige Stakeholder. Schaffung von Möglichkeiten, früher eingebunden zu werden und gleichzeitig Festlegung strengerer Fristen für Bürgerbeteiligung. Gestraffte und zeitlich auf das Anfangsstadium begrenzte Bürgerbeteiligung, Anerkennung der Informationspflicht als Stufe der Beteiligung und gleichzeitig Prüfung der Einschränkung des Verbandsklagerechts.

12. Brandschutzprüfungen der Feuerwehr im Zuge der Baugenehmigung

Aktuell gibt es Verzögerungen im Baugenehmigungsprozess aufgrund fehlender Brandschutzprüfungen durch die Feuerwehr (Personalknappheit). Die Brandschutzprüfung der Feuerwehr ist inzwischen Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Vorschlag: Brandschutzprüfungen durch die Feuerwehr erst zu Baubeginn verlangen. Die Abschlussprüfung durch die Feuerwehr sollte mit Hilfe externer Sachverständiger bei der Protokollierung unterstützt werden. Damit bleibt der Gedanke der Zuständigkeit der Feuerwehr erhalten. Die Bestellung des Sachverständigen kann durch die Immobilienwirtschaft erfolgen.

13. Verbesserung der Entsorgungsmöglichkeiten von Bauabfallstoffen

Die Entsorgung anfallender Bauabfallstoffe ist begrenzt und in den meisten Ländern nicht auf das momentan benötigte Volumen zugeschnitten. Das Fehlen solcher Entsorgungsmöglichkeiten behindert das Bauen und verzögert die Arbeit der Gewerke.

Vorschlag: Prüfung der Kapazitäten auf den Deponien in einem Bundeskataster, Bereitstellung von Mitteln zur Erhöhung der Kapazitäten, Unterstützung bei den Auslastungen der Deponien in den Bundesländern.

14. Stärkere Nutzung des Instruments städtebaulicher Verträge, angepasste Regelung für Vorbereitung des Durchführungsvertrags / städtebaulicher Verträge

Neben der Bauleitplanung sind städtebauliche Verträge mehr denn je das zentrale Instrument zur Steuerung und Finanzierung der städtebaulichen Entwicklung in den Städten und Gemeinden. Sie bilden die rechtliche Basis für die Kooperation zwischen Investoren und Grundstückseigentümern einerseits und den Städten und Gemeinden andererseits. Städtebauliche Verträge sind dabei Instrument der Abstimmung von Wünschen der Investoren mit den planerischen und vor allem finanziellen Möglichkeiten der Gemeinden, somit kann durch den städtebaulichen Vertrag eine effizientere Bauplanung erleichtert werden.

Vorschlag: Durch die stärkere Nutzung des Instruments städtebaulicher Verträge wird die Bebauungsplanung rechtsverbindlicher. Es sollten eine Arbeitshilfe für die Kommunen erarbeitet und eine Bund-Länder-Kommission zur Weiterentwicklung des Instruments eingesetzt werden.

15. Neuregelung der Abstandsregel im Wohnungsbau

Alle Gebäude müssen einen Mindestabstand zum angrenzenden Grundstück einhalten. Das regeln die Bestimmungen zu Abstandsflächen in den Bauordnungen der einzelnen Länder. Es ist nicht unmöglich, Gebäude näher oder sogar direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Vorschlag: In dicht besiedelten Gebieten und in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollten Ausnahmen zulässig sein, so lange sich dies nicht negativ auf die baukulturelle und städtebauliche Ausgestaltung auswirkt. Hierzu sollte es möglich sein, eine Ausnahmegenehmigung vom zuständigen Bauamt leichter zu erhalten.

16. Einstweiliger Rechtsschutz bei gefällten Planungsentscheidungen

Die meisten Gründe der Anfechtungen von bereits gefällten Planungsentscheidungen hätten bereits Gegenstand des Planungsverfahrens sein können. Indes ist ein so später Einspruch zumeist mit einer richterlichen

Befassung verbunden. Da bereits jetzt eine Überlastung der Gerichte zu erkennen ist, treten hierdurch Verzögerungen auf.

Seite 8 von 12

Vorschlag: Die Stärkung der Einspruchsmöglichkeiten im Planungsverfahren, wie dies durch die vorgeschlagenen Instrumente des Scoping-Termins bzw. des Sternverfahrens (Vorschlag 6) und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Vorschlag 11) erreicht wird, sollten einhergehen mit einem einstweiligen Rechtsschutz bei gefällten Planungsentscheidungen. Geprüft werden sollte überdies, wie der Weg durch die Instanzen bei Klagen gegen Großprojekte vereinfacht werden kann. Hier sollte es eine geringere Zahl von Klageinstanzen geben.

17. Anhebung der Schwellenwerte und europarechtskonforme Änderung des Vergaberechts

Vergabeverfahren im öffentlichen Sektor, insbesondere im überschwelligen Bereich, erfordern für die öffentlichen Bauträger und teilöffentlichen Träger einen erheblichen zeitlichen Mehraufwand im Neubauprozess.

Vorschlag: Zur Beschleunigung dieser Verfahren könnten für Wohnungsneubauvorhaben mit erheblichem Förderanteil die existierenden Vergabeschwellenwerte angehoben werden. Der öffentliche Sektor sollte die Ausschreibung von Bauleistungen nicht ausschließlich auf Basis des preisgünstigsten Angebotes vornehmen dürfen, sondern vor allem auf der Grundlage qualitativer Wertungskriterien entscheiden dürfen. Als qualitatives Kriterium kommen Fragen bezüglich der Auftragsdurchführung und zum Risikomanagement in Betracht.

18. Runder Tisch, wenn Verfahren bestimmter Größe länger als drei Monate dauern

Bei der Planung und dem Bau von Großprojekten ergeben sich in Deutschland im internationalen Vergleich lange Umsetzungszeiten. Dabei zeigen Beispiele – insbesondere aus dem angelsächsischen Raum – wie man im Zeit- und Kostenrahmen bleibt. In der Reformkommission der Bundesregierung zum Bau von Großprojekten hat der ZIA Verbesserungsvorschläge der Immobilienwirtschaft eingebracht.

Vorschlag: Verbindliche Festlegung, dass ein Runder Tisch eingerichtet werden muss, wenn die Verfahrensschritte bei Großprojekten länger als drei Monate dauern.

19. In den Planungsämtern bessere Vorgaben in konflikträchtigen Bereichen, bessere Strukturierung der Ämter (vgl. Hamburg), politische Vorgaben, z.B. für geförderten Wohnungsbau vereinheitlichen – einschl. Kriterien für den seriellen Bau

Ermittelte Bewertungen der Bearbeiter lassen sich gegenüber Entscheidungsgremien und -spitzen nicht durchsetzen, Entscheidungen werden „politisiert“.

Vorschlag: Besetzung von Lenkungsgruppen mit (ggf. externen) erfahrenen Fachkräften und Einbeziehung professioneller Teams (Projektsteuerer bzw. Projektmanager), die über Erfahrungen bei der Abwicklung von größeren Projekten verfügen, entsprechende Tools zur Steuerung von Kosten und Terminen vorhalten und die Einhaltung der Qualitätsanforderung sicherstellen.

20. Zentralisierung komplexer Verfahren - Bundesagentur für die Koordinierung von Genehmigungsverfahren

Die Aufteilung von Verantwortlichkeiten für einzelne Bereiche führt zu intransparenten Zuständigkeiten, Kommunikationsmängeln, Informationsverlusten an Schnittstellen und löst somit Fehlerketten aus.

Vorschlag: Vorgeschlagen wird die Bildung einer „Lenkungsgruppe“ aus spezialisierten Fachkräften zur begleitenden Kontrolle. Der ZIA schlägt eine „Taskforce Bau von Großprojekten“ nach dem Vorbild Großbritanniens vor, die die Steuerung von Großprojekten für die jeweilige Kommune übernimmt. Die an Planung und Bau beteiligten Akteure – insbesondere aber der Bauherr – müssen frühzeitig Verantwortung für das Gesamtprojekt übernehmen und Entscheidungen zügig und final treffen. Politik und Projektverantwortliche müssen eine einmal abgeschlossene Planung auch als abgeschlossen betrachten und keine nachträglichen Änderungen mehr vornehmen. Mehr Disziplin und die Einhaltung eines „Redaktionsschlusses“ sind gefordert. Zudem sollte die Einrichtung einer national zuständigen Anlaufstelle, die alle Genehmigungsverfahren koordiniert, erfolgen.

21. Behandlung kommunaler Vorhaben in einem eigenen Genehmigungsamt

Seite 10 von 12

Kommunale Bauvorhaben sind mit einem besonderen Aufwand verbunden. Die Bearbeitung dieser Vorhaben bindet Ressourcen der Bauämter.

Vorschlag: Auslagerung kommunaler Bauprojekte in ein jeweils eigenes Genehmigungsamt oder eine eigene Servicestelle.

22. Obmann / Koordinierungsstelle als Beschwerdestelle für private Bauherren

Durch nicht immer koordinierte Abstimmungen zwischen den einzelnen Fachabteilungen der Bezirke in den Großstädten, Gemeinden, Kommunen und Landkreisen kommt es häufig zu Verzögerungen in der Bearbeitung von Baugenehmigungen. Die Bearbeitung der Antragsunterlagen erfolgt häufig nur nacheinander, nicht zeitgleich oder optimiert.

Vorschlag: Ein Obmann für die Baubeschleunigung in der jeweiligen Verwaltungseinheit organisiert und koordiniert die schnellstmögliche Bearbeitung von Bauanträgen zwischen den Fachabteilungen. Ziel der Arbeit des Obmanns sollte sein, einen „Redaktionsschluss“ im Bereich der Planung durchzusetzen: Alle am Bau Beteiligten müssen sich an diesen Termin halten, nachträgliche Änderungen sollten dann nur begrenzt möglich sein. Denn nur wenn die Planung verbindlich feststeht, kann die hohe Qualität in einem angemessenen Zeit- und Kostenrahmen – wie bei vielen privaten Bauten – auch bei öffentlichen Bauprojekten erreicht werden.

23. Vermeidung gedoppelter / wiederholter Genehmigungsverfahren (zwischen den Bundesländern)

Oftmals sind doppelte Genehmigungen innerhalb der verschiedenen Ebenen eines Landes aber auch bei länderübergreifenden Projekten erforderlich. Die derzeitigen Probleme bei einigen Großprojekten haben ihren Ursprung größtenteils im schlechten Umgang mit dem zu planenden Projekt in den frühen Projektphasen. Häufig wird der Bedarf von den Beteiligten nicht ausreichend definiert und die Planungen sind unvollständig. Hinzu kommt, dass die Nutzer ihre Ziele nicht deutlich äußern oder sehr spät Änderungswünsche haben und Bauaufträge bereits vor Erreichen einer ausreichenden Planungstiefe erteilt werden. Schwerwiegende Fehlentwicklungen, die sich während der gesamten Laufzeit eines Bauvorhabens auswirken, sind dann vorprogrammiert.

Vorschlag: Prüfung, ob eine erteilte Genehmigung auch in einem anderen Bundesland anerkannt wird.

Seite 11 von 12

24. Bessere, schnellere und straffere Umweltverträglichkeitsprüfungen

Die momentan vorgeschriebenen Fristen und Einspruchsmöglichkeiten bei der Umweltverträglichkeitsprüfung bieten Bürgern und Verbänden noch sehr spät Beteiligungsmöglichkeiten und führen zu langen Planungs- und Bauzeiten.

Vorschlag: Der Einsatz alternativer Planungsinstrumente muss im Gesetz verankert sein. Hierzu zählt die Bestellung eines Projektmanagers, welcher als neutraler Dritter, insbesondere erforderliche Sachverständigengutachten koordiniert, Anhörungsberichte erstellt und eingereichte Stellungnahmen auswertet.

Die organisatorische Vorbereitung und die Leitung eines Erörterungstermins können dazu beitragen, Widerstände der Bevölkerung gegen Projekte durch frühe, breite Bürgerbeteiligung vor allem bei der Vorplanung abzubauen.

25. Anpassung der Bedingungen für Präqualifikation/Eignungsprüfung bei öffentlichen Auftragsvergabeverfahren

In allen Vergabeverfahren von Bauträgern der öffentlichen Hand wird jeweils die erneute Qualifikation der Anbieter erwartet und in Vergabeverfahren zeitlich aufwendig eingebunden. Dies betrifft auch die soziale Infrastruktur neu geschaffener Quartiere. Auch schwindet die Motivation der Auftragnehmer bei der derzeitigen Marktsituation grundsätzlich, wenn wiederholt aufwendige Teilnahmevoraussetzungen zu erfüllen sind.

Vorschlag: Die Eignungsprüfung erfolgt nur noch einmal im Jahr gegenüber einer noch festzulegenden Stelle innerhalb eines Unternehmens, einer Kommune oder gemeinsam für alle WBGen.

26. Zusammenführung von Gesetzen widerspruchsfrei durchführen

Das GEG soll die Umsetzung der EU Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in Deutschland bis 2021 sicherstellen.

Beim Entwurf über die Zusammenführung der Gesetze wurden die unterschiedlichen Normen, Richtlinien und Randbedingungen nicht ausreichend harmonisiert. Dies führt zu Widersprüchen und Ergebnissen, die das gewünschte Ziel eines zukunftsfähigen, technologieoffenen Gesetzestextes in Frage stellen.

Vorschlag: Prüfung der Harmonisierung von zusammengeführten Gesetzen hinsichtlich der jeweiligen Festlegungen.

Seite 12 von 12

27. Kurzfristige Genehmigung von Substandard im seriellen Bauen, z.B. Schallentwicklung aus Bädern in benachbarten Wohn- oder Arbeitsräumen nicht größer als 30 dB (A).

Um die Zahlen der Fertigstellung nicht nur von Wohnraum zu erhöhen, kann die Schlichtbauweise helfen. Darunter versteht man die ganz bewusste Unterschreitung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards bei der Schaffung von Wohn- und Gewerberaum. In der frühen Bundesrepublik etwa wurde dies in großem Umfang praktiziert.

Vorschlag: Festlegung der Bedingungen einer kurzfristigen Genehmigung von Substandard im seriellen Bauen in der Musterbauordnung, Kopplung an den Nachweis angespannter Marktlagen.

28. Vereinheitlichung der Bauordnung der Länder (Musterbauordnung auch umsetzen!)

Momentan legen die Länder jeweils eigene Vorschriften in den Landesbauordnungen fest. Dies verhindert Skaleneffekte und produziert unnötigen Verwaltungsaufwand. Auf Seiten der Bauenden müssen die ohnehin kaum noch in ausreichender Zahl vorhandenen Fachkräfte sich hier unnötig spezialisieren. Serielles, kostengünstiges Bauen wird im Wesentlichen durch die länderspezifisch unterschiedlichen Bauordnungen sowie in bestimmten Richtlinien (bspw. Holzbaurichtlinie) und Normen behindert.

Vorschlag: Entwicklung einheitlicher Richtlinien des Bauens, Prüfung der Notwendigkeit der Abweichung der Landesbauordnung von den Vorgaben einer Musterbauordnung. Umsetzung der Musterbauordnung.