

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

anlässlich der 2.Sitzung der  
Baulandkommission am 16.November 2018:

"Wie kann durch Änderung des BauGB  
die Mobilisierung von Bauland ermöglicht,  
erleichtert und beschleunigt werden? "

Stand 15. November 2018

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1</b> <b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Stärkung der Innenentwicklung</b>	<b>2</b>
<b>3</b> <b>Möglichkeiten des Wohnungsbaus im Außenbereich</b>	<b>6</b>
<b>4</b> <b>Flexibilisierung des § 17 BauNVO</b>	<b>7</b>
<b>5</b> <b>Verschiedenes: Weitere Vorschläge des GdW</b>	<b>7</b>

## **1 Einleitung**

Auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 wurde festgehalten, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Aufgabe der Expertenkommission "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" ist es, sich mit Vorschlägen zur Änderung des Bauplanungsrechts zu beschäftigen, wobei folgende **Themen** erörtert werden sollen:

### **Ergänzung § 1 BauGB**

Stärkung der Gemeinden in ihrer kommunalpolitischen Aufgabe der Erstellung von Bauleitplänen zur Schaffung von Wohnraum durch eine wohnungspolitische Ergänzung in § 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Neuer Bebauungsplantypus**

Einführung eines weiteren neuen Bebauungsplantypus, der sich sektoral mit der Schaffung von Wohnraum auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung beschäftigt und über § 34 BauGB hinaus stadtentwicklungspolitische Ziele erfüllen soll

### **Genehmigungserleichterungen**

Genehmigungserleichterungen für Wohnungsbauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 31 BauGB) und im Außenbereich

### **Informelle städtebauliche Rahmenpläne**

Stärkung der Innenentwicklung, dahingehend, eine Regelung zu informellen städtebaulichen Rahmenplänen zur Innenentwicklung und zum Brachflächenschluss zu treffen, auf deren Basis städtebauliche Verträge geschlossen werden können und durch die die Ausübung bestehender Instrumente (Vorkaufsrecht, Baugebot) erleichtert würde

### **Förderung Dachgeschossausbau**

Vereinfachung der bauleitplanerischen Ausweisungsmöglichkeit für den Dachgeschossausbau durch Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung (Ausgestaltung als Orientierungswerte)

Aufbauend auf den Ergebnissen der Expertenkommission beabsichtigt das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine bessere Abstimmung von Bauplanungsrecht und den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Kommunen sollen besser in die Lage versetzt werden, mit Nutzungskonflikten vor Ort umzugehen und eine Nutzungsmischung zu ermöglichen. Auch der Wissenstransfer und die Nutzung der Planungshoheit der Kommunen sind wesentliche Elemente.

Die Ergebnisse des Wohngipfels zur Novelle des Baugesetzes sind ein wichtiger Impuls für mehr bezahlbaren Wohnraum und für eine Beschleunigung der Bau- und Planungsprozesse. Die Vorschläge müssen angesichts des dringenden Handlungsbedarfs, mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen, dringend umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Positionspapier zeigt der GdW Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der auf dem Wohngipfel festgelegten Themenkomplexe auf.

## 2

### Stärkung der Innenentwicklung

#### § 34 BauGB

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, sofern es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens sind unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB möglich; seit dem 4. Mai 2017 nunmehr auch bei Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken.

Dieses in der Genehmigungspraxis bei vielen Neubauvorhaben im Bestand häufig angewendete und erfolgreiche schlanke Verfahren wird in letzter Zeit von den Verwaltungen eher seltener eingesetzt.

Ein Grund hierfür ist vor allem, dass die Genehmigungsbehörden eher auf das vermeintlich "sicherere" und weniger streitanfällige B-Planverfahren setzen. So sind Maßstäbe für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, anhand diverser und vielfach von der Rechtsprechung entwickelter Zulässigkeitskriterien zu bestimmen, vgl. hierzu BeckOK BauGB/ Spannowsky § 34 Rn. 30.

Punktuelle Zulassungserleichterungen für Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich und am Ortsrand unter Verzicht auf eine städtebauliche Entwicklung durch Bauleitplanung würden Genehmigungsverfahren beschleunigen und nicht zuletzt den Belangen des urbanen Wohnens dienen.

#### Der GdW regt an,

- die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen in § 1 Abs. 3 BauGB um den Hinweis auf die Möglichkeit, nach § 34 BauGB vorzugehen, zu ergänzen. Ggf. sind bereits in § 1 Abs. 3 Regelbeispiele zu nennen, bei denen von der Aufstellung eines Bauleitplans (alternativ Bebauungsplan) abgesehen werden kann
- im Interesse des Vorrangs der Innenentwicklung die Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) generell auf Gebäude, die Wohnzwecken dienen sollen, zu erweitern
- den planungsrechtlichen Spielraum zugunsten des schnelleren Verfahrens ggf. mit integriertem Beteiligungsverfahren zu nutzen.

Neben einer Stärkung des § 34 BauGB kann die Einfügung eines sektoralen einfachen Bebauungsplans, auch mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, sinnvoll sein. Sollen die Kommunen gestärkt werden, ist eine Abweichung und Erweiterung der vorhandenen Bebauungsplantypen zu empfehlen.

## **Stärkung der Instrumente der Innenentwicklung**

Die vorgesehene Stärkung der Innenentwicklung, dahingehend, eine Regelung zu informellen städtebaulichen Rahmenplänen zur Innenentwicklung und zum Brachflächenschluss zu treffen, auf deren Basis städtebauliche Verträge geschlossen werden können und durch die die Ausübung bestehender Instrumente (Vorkaufsrecht, Baugebot) erleichtert würde, ist grundsätzlich zu begrüßen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sieht für die Aufstellung von Bauleitplänen vor, dass die von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte sowie eine sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen sind. Bei Absenkung der formellen Hürden könnte diese Vorschrift für die informellen städtebaulichen Rahmenpläne herangezogen werden.

Um auch dispers verteilte kleinere Grundstücke im Innenbereich zu erfassen und einer Entwicklung zuzuführen, hat die AG "Aktive Liegenschaftspolitik" des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen angeregt, den Anwendungsbereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 BauGB) zu erweitern oder einen eigenen Maßnahmentyp der Innenentwicklung ("Innenentwicklungsmaßnahmegebiet") im BauGB zu verankern, der die entwicklungsrechtlichen Optionen zum Ankauf der entsprechenden Flächen enthält. Von dem seit längerem laufenden Planspiel, das diesem Vorschlag folgt, erwartet der GdW endlich Lösungsvorschläge.

An den Eigentümer gerichtete Baugebote (176 BauGB) oder Umwandlungsverordnungen (172 BauGB) dürften lediglich flankierende Maßnahmen sein, deren Anwendungsbereich begrenzt ist.

Von wesentlicher Bedeutung für die Innenentwicklung der Städte ist die mit der Planungsrechtsnovelle von 2017 eingeführte neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete", die ein besseres Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzw. sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglichen soll. Damit wird den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen "auf der grünen Wiese" stärken können.

Die neue Baugebietskategorie wird nur dann städtebaulich in breitem Maße umgesetzt werden können, wenn auch der Lärmschutz entsprechend angepasst wird.

Der Gesetzgeber hat eine Klarstellung in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgenommen, mit der die nach geltender Rechtslage bestehenden Möglichkeiten, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, bekräftigt werden. Wenn die zu erwartenden Lärmwerte oberhalb der für ein Mischgebiet geltenden Werte liegen, können die Kommunen einen über das Immissionsschutzrecht (TA-Lärm-Richtwerte für die "Urbanen Gebiete") hinausgehenden Innenraumlärmschutz ermöglichen.

Der GdW setzt sich dafür ein, dass die Kommunen von dieser planungsrechtlich eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

### **Der GdW regt an,**

- den Vorschlag der AG "Aktive Liegenschaftspolitik" des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zur Weiterentwicklung der boden- und planungsrechtlichen Ansätze aufzugreifen, um Flächenpotenziale der Innenentwicklung effektiver als bisher erschließen zu können
- passive Schallschutzmaßnahmen zu ermöglichen und damit auch die Baugebietskategorie "Urbanes Gebiet" mit Leben zu erfüllen.

### **Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde können ein wirksames Instrument sein, um durch hoheitliche Instrumente Einfluss auf die Flächenverwertung zu erhalten. Wir sehen in einer langfristig ausgelegten strategischen kommunalen Bodenvorratspolitik die Voraussetzung für die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland.

Kommunen nutzen nur begrenzt die Möglichkeit des Vorkaufsrechts. Häufig erhalten die Kommunen hierdurch nur Informationen über den Grundstücksverkehr. Insofern sollte das Vorkaufsrecht gestärkt und (sodann) von den Kommunen intensiver genutzt werden. Eine Maßnahme wäre die vorgeschlagene vereinfachte Ausübung und Fristverlängerung. Damit einher sollte aber auch eine Klarstellung und Erweiterung von § 24 BauGB (öffentliche Zwecke") gehen.

Auch mit Blick auf die Verfassung darf das Vorkaufsrecht jedoch nicht "preislimitierend" ausgeübt werden.

### **Der GdW regt an,**

- das Vorkaufsrecht durch eine vereinfachte Ausübung und Fristverlängerung zu stärken. Damit einher sollte aber auch eine Klarstellung und Erweiterung von § 24 BauGB (öffentliche Zwecke") gehen.

### **Bezahlbarer Wohnraum zum Inhalt des B-Plans machen**

§ 9 BauGB setzt den Inhalt des Bebauungsplans fest. Der Katalog ist grundsätzlich abschließend. Ein darüber hinausgehendes "Festsetzungserfindungsrecht" steht der Gemeinde nicht zu (vgl. etwa BVerwG Urt. v. 11.02.1993 – 4 C 18.91). In § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist zwar die soziale Wohnraumförderung genannt, nicht aber der nicht geförderte Bereich, der aber gleichwohl Mietwohnraum für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen schafft.

### **Der GdW regt an,**

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist in den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) aufzunehmen.

## **Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, kann befristet bis zum 31. Dezember 2019 das beschleunigte Verfahren nach dem neuen § 13 b BauGB-E durchgeführt werden.

Das Verfahren muss bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss selbst hat dann bis zum 31. Dezember 2021 zu erfolgen. Schnelleres Bauen am Ortsrand wird also ermöglicht, wenn sich das Vorhaben an die entsprechende Innenentwicklung anschließt. Es ist keine Entspannung der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen erkennbar.

### **Der GdW regt an,**

- eine Verlängerung der bis zum 31. Dezember 2019 befristeten Möglichkeit, Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer bebauten Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen zu können.

## **Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)**

Der Vorschlag aus dem Wohngipfel nach Genehmigungserleichterungen für Wohnungsbauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 31 BauGB) und im Außenbereich, entspricht einer Forderung des GdW nach generellen Genehmigungserleichterungen.

### **Der GdW regt an,**

- in Bezug auf § 31 BauGB die Systematik zu überdenken. Unabhängig der Vorgaben in Abs. 2, der Beispielfälle für Ausnahmen nennt und ein Abwägungsgebot verlangt, sollten Ausnahmen darüber hinaus auch dann zugelassen werden, wenn dies im Bebauungsplan nicht zuvor "ausdrücklich" festgesetzt worden ist, vgl. Abs. 1.

## **Förderung Dachgeschossausbau und Dachaufstockung**

Vorgeschlagen wird eine Vereinfachung der bauleitplanerischen Ausweisungsmöglichkeit für den Dachgeschossausbau durch Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung.

Der GdW hat dieses Thema mit dem Bundesverband der Gipsindustrie e.V. und dem Fachverband Mineralwollindustrie e.V. initiiert. Dachgeschossaus- und -aufbau bietet ein erhebliches Potential an neuen Wohnungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und -versiegelung:

Mit dieser "100Tausend Dächer-Initiative" zur Aufstockung von Wohngebäuden wurden wesentliche Themen benannt, die einer Überprüfung im Interesse einer weitreichenderen Innentwicklung als bisher bedürfen.



Neben bundesrechtlichen Regelungen (Dichtewerte, Abstandsflächenvorgaben nach BauNVO), gibt es Entscheidungen, bei denen die Kommunen Ermessensspielraum haben. Dementsprechend weist die kommunale Praxis erhebliche Unterschiede auf. Das betrifft u. a. die Verpflichtung zum Umfang und zur Art von Ausgleichsmaßnahmen, die Auflagen des Brandschutzes und die sich aus den Stellplatzsätzen ergebenden Anforderungen.

### **3 Möglichkeiten des Wohnungsbaus im Außenbereich**

Der GdW hat mit seinem [Positionspapier "Wohnen jenseits der Metropolen"](#) weitreichende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Aktive Bodenpolitik stärkt die öffentliche Verantwortung und macht eine Gemeinde handlungsfähig. Städte im ländlichen Räumen benötigen stärkere Eingriffsrechte bei der Stadtentwicklung als bisher. Gerade die zentralen, häufig historischen Stadtkerne sind vielfach durch kleinteilige, verschachtelte Gebäude mit komplizierten Grundrissen und Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Fehlende Gärten, verschattete Höfe, nicht vorhandene Parkplätze am Haus führen dazu, dass sich Familien vielfach eher für einen Neubau am Stadtrand entscheiden. Offener und verdeckter Leerstand sind die Folge. Aber selbst wenn eine Bereitschaft für eine innerstädtische Lage besteht, verhindern häufig verkaufsunwillige Erben, rechtliche oder wirtschaftliche Belastungen des Grundstücks die Entwicklung. Eine Umkehrung dieses Trends wird nur möglich sein durch Umlegungsverfahren in den zentralen Lagen, zum Beispiel durch das Zusammenlegen von zu kleinen Grundstücken sowie die Bereinigung nicht mehr funktionsfähiger Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse. Während in den Wachstumsstädten der hohe Bodenpreis eine Entwicklung und Verwertung praktisch aller innerstädtischen Flächen befördert, ist dieser Hebel in Städten mit Leerstand und niedrigen Preisen meist wirkungslos.

Neue Instrumente zur Erleichterung von bodenordnerischen Maßnahmen sollten geprüft werden, um Umlegungs- und Eingriffsmaßnahmen zu vereinfachen. Die Kommunen müssen hier noch stärker auf die Handlungsebene treten. Sie sollten ihr Vorkaufsrecht in besonderen Lagen häufiger einsetzen und mit Hilfe revolvierender Bodenfonds und durch Konzeptvergabeverfahren positive Entwicklungen in Gang setzen. Auch städtische Wohnungsunternehmen und leistungsfähige Wohnungsgesellschaften können durch eine strategische Inwertsetzung ihrer Flächen neue Entwicklungen in der zusammenhängend bebauten Ortslage anstoßen.

#### **Der GdW regt an,**

- den Kommunen gerade im ländlichen Raum stärkere und vereinfachte Eingriffsbefugnisse zu geben, etwa durch das Zusammenlegen von zu kleinen Grundstücken sowie die Bereinigung nicht mehr funktionsfähiger Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse.

## **4**

### **Flexibilisierung des § 17 BauNVO**

Grundstücksbezogene Regelungen zur baulichen Dichte schränken Baupotentiale ein und stehen vor allem dann städtebaulich akzeptabler Nachverdichtung entgegen, wenn dicht und locker bebaute Grundstücke in einem Quartier nebeneinander liegen. Deshalb wurde bereits bei der letzten Planungsrechtsnovelle die Einführung einer Quartiersdichte in § 17 BauNVO angeregt.

Die zulässige bauliche Dichte könnte damit nicht nur grundstücksbezogen, sondern für ein gesamtes Quartier festgelegt werden. Dadurch wäre es möglich, die zulässige Geschossflächenzahl auf einem Grundstück zu überschreiten, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Ausgleich möglich ist.

#### **Der GdW regt an,**

- die Quartiersdichte als Beurteilungsmaßstab einzuführen.

## **5**

### **Verschiedenes: Weitere Vorschläge des GdW**

#### **Neue Wege innerhalb des Rechts ermöglichen - Allgemeine Abweichungsvorschrift**

Rechtsunsicherheit führt zur Entscheidungsunsicherheit. Dies verlangsamt Entscheidungsprozesse und führt nicht selten dazu, dass diejenigen, die Entscheidungen vorbereiten oder treffen, häufig den rechtsichersten Weg gehen.

Sollen aber Projekte trotz des engen rechtlichen Rahmens durchgesetzt werden, so wird viel Zeit damit verbracht, Umwege zu finden. Prominentes Beispiel ist etwa der "Hamburger Hafen".

Notwendig ist ein bundesrechtlicher Rahmen, der den Entscheidungsträgern vor Ort die Möglichkeit gibt, auch neue Wege innerhalb des Rechts zu beschreiten.

#### **Der GdW regt an,**

- neben einer Ausweitung des Ermessens innerhalb der jeweiligen Vorschriften eine allgemeine Vorschrift in das BauGB einzufügen, die Abweichungen bei Vorliegen von näher zu definierenden Gründen ermöglicht.

## **Mehr interkommunale Zusammenarbeit ermöglichen**

Gem. § 2 BauGB erstellen die Gemeinden in eigener Verantwortung Bauleitpläne. Aus dem Flächennutzungsplan werden sodann Bebauungspläne entwickelt. Die örtliche Begrenzung ist die Gemeinde. Eine flexible interkommunale Zusammenarbeit intendiert das Gesetz nicht. Stattdessen setzt § 4 ROG eine Bindungswirkung nach den Grundsätzen der Raumordnung fest. Diese Bindungswirkung der Gemeinde von den Grundsätzen der Raumordnung bestehen bei

- raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen
- Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen
- Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen.

So nachvollziehbar eine einheitliche Raumordnung auch ist und es gerade die Gemeinden sein müssen, die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne aufstellen müssen, so muss eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit auch beim Thema Bauen erfolgen.

### **Der GdW regt an,**

- im Baurecht eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit auch im Wohnungsbau zu ermöglichen.

## **Rechtskonforme Präklusions- und Konzentrationsregelung im Baurecht einfügen**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz sieht in § 10 Abs. 3 S. 5 vor, dass Einwendungen, die nicht fristgerecht im Verfahren zur behördlichen Zulassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgebracht wurden, nicht mehr im weiteren Genehmigungsverfahren geltend gemacht werden können, soweit diese nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen. Einwendungen, die auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen, sind hingegen auf dem Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zu verweisen.

Die Vorschrift aus dem Bundesimmissionsschutzrecht sichert somit den Ausschluss von nicht fristgemäß erhobenen Einwendungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sowie des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Insofern ist zu prüfen, inwieweit die Vorschrift aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz unionsrechtskonform auf das Baurecht übertragen werden kann, um entsprechende Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz sieht in § 13 konzentrierte Genehmigungsverfahren vor, wonach eine einmal erteilte Genehmigung auch andere Vorhaben (Anlagen) einschließt. Dieser Gedanke ist auf das Baurecht zu übertragen.

### **Der GdW regt an,**

- bindende Präklusionsregelung bei verspätetem Vorbringen etwa in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung müssen statt "können" unberücksichtigt bleiben).

### **Typengenehmigung zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens**

Die Wohnungswirtschaft unternimmt viele Anstrengungen, um das Bauen stärker zu rationalisieren und damit kostengünstiger zu gestalten. Der GdW wird einen Rahmenvertrag über die Planung und Errichtung von seriellen und modularen Wohngebäuden mit mehreren Bietergemeinschaften abschließen. Ziel ist es, die angebotenen Rahmenvertrags-Modellgebäude vielfach, aber örtlich angepasst umzusetzen. Bereits hier zeigt sich, dass Typengenehmigungen zur Beschleunigung der lokalen Baugenehmigungsverfahren zielführend für eine schnelle Befriedigung der Wohnraumbedarfe sein könnten.

Entgegen dem BBSR-Bericht Nr. 27/2017, Empfehlung 5.6, sehen wir angesichts der hohen Relevanz und des großen Bedarfs an Wohnraum dringend eine Diskussion zum Typengenehmigungsverfahren geboten. In der bis 2002 geltenden Musterbauordnung war es gemäß § 72 gestattet, für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) zu erteilen, wenn die baulichen Anlagen den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und ein öffentliches Interesse vorliegt. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen.

Eine solche Regelung sollte gerade in Anbetracht der Tatsache, dass diese lediglich aufgrund der Einführung der Genehmigungsfreistellung und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, z. B. für Fertighäuser, abgeschafft wurde, wieder eingeführt werden. Die Anwendung sollte generell möglich sein, ohne dass ein öffentliches Interesse als zwingende Voraussetzung vorliegen muss.

### **Der GdW regt an,**

- die Wiedereinführung der Typengenehmigung in der Musterbauordnung.

### **Vergabeverfahren verkürzen**

Das Vergaberecht zielt auf einen wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Mitteln. Es soll weiterhin interessierten Unternehmen die Möglichkeit geben, in einem marktgerechten Wettbewerb öffentliche Aufträge zu erhalten. Die Praxis des Vergaberechts im Bauwesen zeigt jedoch insbesondere hinsichtlich des zeitlichen Aspekts, aber auch hinsichtlich der Rechtssicherheit, suboptimale Ergebnisse.

Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen bis zum Zuschlag oder dem Vertragsschluss kann je nach Verfahrensart und Schwellenwert bis zu 16 Monate in Anspruch nehmen. Erst danach kann gebaut werden. Befreiungen bzw. Erleichterungen von Vorgaben zur Verpflichtung zur Durchführung aufwändiger und kostenintensiver formeller Vergabe- und Ausschreibungsverfahren sind notwendig.

### **Der GdW regt an,**

- für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder bei Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist – ggf. zeitlich befristet – die beschränkte Ausschreibung oder die freihändige Vergabe zu stärken
- europarechtskonforme Verkürzung des Ausschreibungs- und Nachprüfungsverfahrens. Die o. g. Erleichterungen für den Wohnungsbau sollten auch für Vergabeverfahren unterhalb der EU-Schwellenwerte gelten, die nach wie vor etwa 90 % aller Auftragsvergaben ausmachen.

### **Umsetzung der Maßnahmen vor Ort**

Vielfach ist festzustellen, dass neue gesetzliche Vorschriften und Möglichkeiten nicht unmittelbar vor Ort umgesetzt werden oder umgesetzt werden können. Zunächst werden Pilotprojekte durchgeführt und die Ergebnisse abgewartet.

Insofern bedarf es einer Unterstützung zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Neben den kommunalen Spitzenverbänden ist auch das Ministerium gefordert, Maßnahmen zu ergreifen, die diesen Wissenstransfer unterstützen. Neben öffentlichen Veranstaltungen bedarf es hierfür einer Stelle im Ministerium, die entsprechende Fragen oder Anregungen aufnimmt und koordiniert.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>