

BAU-BOOSTER FÜR DEUTSCHLAND – MEHR, SCHNELLER UND GÜNTIGER BAUEN

Positionspapier der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

Bau-Booster für Deutschland – mehr, schneller und günstiger bauen

Deutschland befindet sich in einer Baukrise: Steigende Zinsen, explodierende Material- und Rohstoffpreise, Lieferengpässe und fehlende Fachkräfte trüben das Investitionsklima und bremsen Neubau und Sanierung aus. Weniger Projekte als geplant – vor allem aber weniger als notwendig – werden realisiert. So entsteht nicht nur weniger Wohnraum, es entsteht vor allem weniger bezahlbarer Wohnraum. Denn nur wer günstig baut, kann auch günstig wohnen und vermieten.

Als Freie Demokraten wollen wir dieser Entwicklung ein Ende setzen. 2023 muss das Jahr der Planungs- und Baubeschleunigung und der Einstieg in eine nachhaltige Baukostensenkung werden. Die dafür notwendigen Konzepte liegen auf dem Tisch. Wir brauchen schlanke Verfahren, schnelle Prozesse und weniger Regulierung. Wir fordern ein Sofortprogramm an Maßnahmen, die schnell umgesetzt werden können, das Bauen erleichtern und die Baukosten senken. Wir fordern einen Bau-Booster für Deutschland.

1. Sofortiges Baukostenmoratorium

Die aktuelle Entwicklung der Baukosten ist kein kurzfristiges Phänomen. Im Gegenteil: Die Baupreise steigen schon seit Jahren kontinuierlich an. Dabei war der Staat über viele Jahre mit immer neuen Vorgaben, Anforderungen und Vorschriften ein Kostentreiber. Allein durch diese Vorgaben haben Bund, Länder und Kommunen die Baukosten um über 31.000 Euro pro Neubauwohnung nach oben getrieben.

Das können wir uns heute weniger denn je leisten. Wir fordern deshalb für jedes Gesetz, jede Verordnung und jede neue Norm eine Folgenkostenabschätzung, die darlegt, welche Mehrkosten sich für Bauprojekte ergeben. Daraus muss sich ein sofortiges Baukostenmoratorium ableiten. Heißt: Regelungen, die sich baukostentreibend auswirken, müssen ausbleiben.

2. Emissionseffizienz statt Energieeffizienz

Die energetischen Standards im Neubau haben die Wirtschaftlichkeitsschwelle überschritten. Die dadurch eingesparten CO₂-Emissionen stehen nicht im Verhältnis zu den Kosten, die diese Anforderungen auslösen. Neubauprojekte sind unter diesen Anforderungen nicht unter einer Kaltmiete von 16,50 Euro/m² zu realisieren – und damit jenseits von dem, was sich viele Menschen leisten können.

Wir wollen eine grundlegende Reform des Gebäudeenergiegesetzes und der daran geknüpften Fördersysteme. Die bisher verankerten Effizienzhaus-Standards stellen lediglich auf die Energieeffizienz ab und gehen am eigentlichen Ziel vorbei: der Reduktion von CO₂-Emissionen in Gebäuden. Wir wollen Emissionseffizienz statt Energieeffizienz und dadurch technologieoffen alle Maßnahmen ermöglichen, die CO₂ einsparen und sich als wirtschaftlich erweisen. Nur so können wir den Konflikt zwischen Bezahlbarkeit und Klimaschutz auflösen.

3. Bauland-Booster für die Kommunen

Das Bauland in Deutschland ist knapp. Das gilt vor allem für die Gebiete in denen auch der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. Hier müssen wir bestehende Potenziale für den Wohnungsbau zügig identifizieren und nutzen. Dabei muss der klassische Baulandbegriff erweitert werden. Nicht mehr nur neues Baurecht für unbebautes Land soll die Grundlage des Neubaus sein, sondern das gesamte Potential, das in Nutzungsänderungen, der Aktivierung von Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der Aufstockung, des Umbauens und der Baulandmobilisierung steckt.

Deshalb wollen wir, dass die Kommunen Potenzialflächenkataster erstellen, in Echtzeit fortschreiben und digital veröffentlichen. Damit sollen Baupotenziale identifiziert und transparent für alle Vorhabenträger kenntlich gemacht werden. Durch die Kombination mit vorhandenen Informationen, wie zum Beispiel Vorgaben aus der Bauleitplanung, den Katasterämtern oder Höhenmessungen, sollen Nachverdichtungspotentiale automatisch quantifiziert und bestehende (rechtliche) Beschränkungen benannt werden. Auf Basis dieser Daten soll auch regelmäßig geprüft werden, wie die Nutzung dieser Flächen vorangeht und wo Potenziale aus welchen Gründen nicht ausgeschöpft werden.

4. Überschlägige Prüfung für Bauleitpläne ermöglichen

Über die Bauleitpläne bereiten die Gemeinden die bauliche Nutzung der sich in ihrem Gebiet befindlichen Grundstücke vor. Insbesondere weisen sie darüber auch Flächen für den Wohnungsbau aus. Jedoch ist die Aufstellung eines Bauleitplans sehr aufwendig und zeitintensiv. Das ist unter anderem der Tatsache geschuldet, dass in der Praxis oftmals überzogene Anforderungen an die Prüfungstiefe aus dem Baugesetzbuch abgeleitet werden.

Wir halten eine solche Prüfungstiefe an dieser Stelle nicht für geboten und wollen diese Bremse lösen. Durch eine Anpassung von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB wollen wir klarstellen, dass eine überschlägige Prüfung von ausreichenden Konfliktlösungsmöglichkeiten im späteren Planvollzug ausreicht. Die vertiefende Prüfung sowie auch die spezifische Bestimmung von Konflikten und notwendigen Lösungsmaßnahmen sollten im konkreten Planungsverfahren erfolgen.

5. Mehr Flexibilität im Festsetzungskatalog

§ 9 BauGB enthält einen abschließenden Katalog der Festsetzungen, die die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan treffen kann. Dabei ist der Katalog zwar lang, entspricht jedoch nicht den Anforderungen der Praxis. Dadurch bleiben die Gemeinden hinter den Möglichkeiten der Vorhabenträger zurück. Zudem wird eine moderne städtebauliche Entwicklung durch diese Schranken erschwert und innovative Nutzungen werden verhindert.

Wir halten deshalb eine grundsätzliche Flexibilisierung für Planfestsetzungen mit städtebaulichem Bezug für notwendig. Mit einer Klarstellung, dass der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht als abschließend zu verstehen ist, können wir ganz unkompliziert entwicklungs offene Nutzungsmischungen und Umstrukturierungen erleichtern.

6. Umnutzung durch Rahmengenahmigung erleichtern

Innenstädte und Ortszentren sind ständig im Wandel begriffen. Dabei kommt es immer wieder dazu, dass sich Nutzungen ändern und verlagern und beispielsweise Leerstand bei gewerblichen Gebäuden entsteht – also etwa bei Ladenlokalen, Kaufhäusern oder auch Büros. Hier könnte neuer Wohnraum in attraktiver und konfliktarmer Lage entstehen.

Doch die Umnutzung vorhandener Gebäude erfordert aufwendige und langwierige Plan- und Genehmigungsverfahren, die sich als Investitionshemmnis erweisen. Aus diesem Grund wollen wir die sogenannte Rahmengenewhmigung im Baurecht verankern und damit langwierige Änderungsgenehmigungsverfahren für den Wohnungsbau abschaffen. Als Vorbild kann dabei die Rahmengenewhmigung in § 6 Abs. 2 BImSchG dienen. Hiernach ist der Antrag auf Genehmigung für multifunktionale Nutzungen zu erteilen, sofern die Voraussetzungen für alle Betriebsweisen erfüllt sind.

7. Aufstockung vorantreiben

Gerade in Großstädten müssen bestehende Baupotenziale kurzfristig genutzt werden, damit mehr Wohnraum entsteht. Dafür müssen wir die Potenziale in der Höhe nutzen und die Aufstockung von Gebäuden vorantreiben.

Wir fordern die grundsätzliche Genehmigungsfreiheit für den Ausbau von Dachgeschossen, soweit gewisse Grundvoraussetzungen wie die statische und konstruktive Sicherheit erfüllt sind. Außerdem soll im Rahmen von Aufstockung Bestandschutz für das Ursprungsgebäude gelten und die Verpflichtung zur Erstellung neuer Stellplätze entfallen. Für Bebauungspläne mit Trauf- und Firsthöhenbeschränkung müssen niedrigschwellig Ausnahmen möglich werden. Das Maß der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung wollen wir um das Instrument der Quartiersdichte ergänzen und Dachaufstockungen dauerhaft vom Maß der baulichen Nutzung befreien. Nicht zuletzt soll es zulässig sein, die geltende Geschossflächenzahl grundsätzlich um einen definierten Prozentsatz zu überschreiten.

8. Gebäudeklasse E(xperiment) schaffen

Die Erstellung von Gebäuden unterliegt in Deutschland mittlerweile einem Dickicht an Vorgaben, die das Bauen nicht nur unnötig komplex, sondern auch immer teurer machen. Die unzähligen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien haben sich zu einem echten Hemmnis entwickelt. Um mehr Dynamik im Gebäudesektor zu erreichen, braucht es den Mut, sich von dem engen Korsett der Vorgaben zu lösen und endlich neue Wege bei Wohnungsbau auszuprobieren.

Wir unterstützen die Aufnahme einer neuen Gebäudeklasse E(xperiment) in der Musterbauordnung. Unter Einhaltung gewisser Mindestanforderungen und einer Qualitätssicherung soll es innerhalb dieser Gebäudeklasse möglich sein, normenreduziert zu planen und zu bauen. Damit schaffen wir mehr Raum für innovative und kostengünstige Bauarten und Wohnformen.

9. Digitalen Bauantrag einführen

Die schnelle Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen ist ein entscheidender Faktor, der maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung eines Standorts beiträgt. Doch noch immer werden in den Genehmigungsbehörden Aktenberge an Unterlagen durch die Flure transportiert, obwohl die Planung schon längst vollständig digital verläuft. Solche Arbeitsabläufe und Verfahren sind aus der Zeit gefallen.

Mit einem digitalen Bauantrag können Genehmigungsverfahren vereinfacht und ihre Bearbeitung beschleunigt werden. Wir brauchen daher einen virtuellen Projektraum, um dort digitale Bauanträge und BIM-gestützte Unterlagen einzureichen. Dort sollen sie von allen beteiligten Behörden bearbeitet und teilautomatisiert geprüft werden können. Das schafft Transparenz und beseitigt Doppelprüfungen. Wo Schriftformerfordernisse einem solchen Portal entgegenstehen, sind diese entsprechend anzupassen.

10. Strategische Rohstoffpolitik für Deutschland

Der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat die Energieabhängigkeit Deutschlands offenbart. Doch auch bei Grund- und Rohstoffen sind wir teils autoritären Regimen und damit der Gefahr starker Preisveränderungen durch politische Krisen ausgeliefert. Schon jetzt zeigt sich in der Bauwirtschaft, welche dramatischen Auswirkungen steigende Baustoffkosten haben.

Deutschland braucht deshalb eine strategisch ausgerichtete Rohstoffpolitik. Dabei muss auch weiterhin die Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit im Fokus stehen. Wir müssen die Bauwirtschaft vor den globalen Handelsrisiken absichern und die Rohstoffversorgung langfristig sicherstellen. Dabei setzen wir auch auf heimische Produkte und nachwachsende Rohstoffe, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen. Zudem brauchen wir unter anderem eine Rohstoffallianz, die selbst an den Märkten aktiv werden und Investitionen anreizen kann.

11. Fast Lane für klimaschützende Innovationen

Forschung und Unternehmen sind häufig weiter als die Politik, was die Entwicklung von Technologien und Baustoffen angeht, die schnelleres und klimaschonendes Bauen ermöglichen. Doch lange Zulassungsverfahren und rigide Bauordnungen bremsen diese Innovationen aus.

Wir wollen deshalb eine Fast Lane für klimaschützende Innovationen, um die Zulassungsverfahren deutlich zu verkürzen. Dafür wollen wir zusammen mit den Ländern auch das Deutsche Institut für Bautechnik und die Zulassungsverfahren stärken. Die Länder müssen in diesen Prozess einbezogen werden und schnelle Anpassungen der Länderbauordnungen vornehmen.