

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Taugt Hamburg als günstiges Bauvorbild?

Das Elbtower-Desaster zeigt
die Misere teurer Bauvorhaben.
Doch Bauen in Hamburg
soll bald günstiger werden.
Das hat Signalwirkung in der
Not der Branche.

Von Friedrich-Karl Scholtissek



Teures Erbe: Hamburg plant die Teilnutzung des Elbtowers für ein neues Naturkundemuseum. Foto dpa

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

In die Schlagzeilen geraten oft das zu langsame Realisieren von Bauprojekten und das zu kostenaufwendige Bauen. Eine Flaute beherrscht die Immobilienbranche. Die Gesetzgeber sehen sich zum Handeln aufgerufen. Hamburg prescht mit günstigen Vorschriften voran. Das liegt sicher auch an der Entwicklung des Elbtowers, den David Chipperfield Architects geplant und Olaf Scholz (SPD) als damaliger Erster Bürgermeister Hamburgs beabsichtigt hat.

Nach der Insolvenz der Signa-Gruppe des österreichischen Unternehmers René Benko ist der Weiterbau des Elbtowers noch ungewiss. In Hamburg hat die Politik versprochen, dass Steuergelder für die Fortführung nicht fließen. Das Vorhaben mit einem schon länger fragwürdigen Investor für ein solches Mammutprojekt in Hamburg ist gescheitert.

Doch wie geht es an der Elbe weiter? Die rot-grüne Landesregierung wurde im März wiedergewählt. Nun soll das Naturkundemuseum zum kaschierenden Mäntelchen werden und in den Elbtower einziehen, um das Hochhausprojekt zu retten. Dafür ist der Hamburger Senat offensichtlich willens, einen Preis von fast 13.000 Euro je Quadratmeter zu zahlen und insgesamt 595 Millionen Euro aufzuwenden, um Teile der Insolvenz-Immobilie an den Elbbrücken zu erwerben. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

Gleichwohl hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Karen Pein (SPD), an die landesgesetzgeberische Spitze gesetzt, um ein zügigeres und kostengünstigeres Bauen in der norddeutschen Metropolregion zu ermöglichen. Leitgedanke ist es, die Baugenehmigungsverfahren zu straffen, damit Bauprojekte zügiger gelingen können.

Für bestimmte Gebäude soll es ausreichen, eine Bauanzeige zu stellen. Bestandsgebäude sollen einfacher umgebaut werden dürfen – vor allem wenn dadurch mehr Wohnraum entsteht. Sind Nutzungsänderungen oder wesentliche bauliche Änderungen beabsichtigt, finden sich im derzeit geltenden Recht erhebliche Genehmigungshürden und Antragstellungen für die Bauherrenseite. Dafür senkt die neue Bauordnung die Anforderungen an Ertüchtigungen, die bisher einem Neubaustandard gleichen müssen. Das soll vor allem Umbauten von einer gewerblichen Immobilie in eine Wohnnutzung erleichtern.

Behörden sollen Baumaßnahmen leichter genehmigen, die von baurechtlichen Vorschriften abweichen. Dadurch sollen vor allem bestehende Gebäude weitergenutzt werden sowie soll neuer Wohnraum entstehen. Nachbarrechte und sonstige Schutzziele sollten hierbei jedoch nicht geopfert werden.

Der Bau beginnt einen Monat später

Die beabsichtigte Genehmigungsfreistellung soll künftig für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser gelten, die sich im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden und das Baurecht vollständig wahren. Künftig wird es nur noch erforderlich sein, diese Baumaßnahme gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen. Selbige wird sodann einen Monat Zeit haben, sich mit dieser Anzeige zu befassen. Schon nach Ablauf eines Monats können die bauausführenden Arbeiten beginnen. Einer Baugenehmigung bedarf es nicht.

Für ein Gewerbegebäude oder einen Sonderbau wie eine Hochhausrealisierung oder eine Produktionsstätte für Lebensmittel mit angeschlossenem Restaurant-

bereich stehen dem Bauherrn zwei zügige Möglichkeiten für die beantragte Baugenehmigung offen. Nach dem neuen Regelverfahren soll die Bauaufsichtsbehörde nur noch das Planungsrecht und das Bauordnungsrecht prüfen. Lediglich wenige Fachrechtsbelange wie Baumschutz oder Altlastgefährdung werden dabei einbezogen. Innerhalb von drei Monaten ist die Genehmigung zu erteilen.

Der Bauherr bekommt Hilfe

Wenn es um spezifische Genehmigungen etwa zum Hafenbau, Wasserrecht oder Denkmalschutzrecht geht, ist der Antragsteller befugt, die jeweils zuständige Fachbehörde anzurufen und sich von dort die maßgebliche Genehmigung erteilen zu lassen. Dabei ist es der Bauherrenseite mit den Planern selbst überlassen, in welcher Reihenfolge und zu welchem Zeitpunkt die jeweils notwendigen Genehmigungen beantragt werden. Hier wird den Architekten künftig eine umfassende Koordinationspflicht und Aufklärungspflicht gegenüber dem Bauherrn treffen.

Ebenso kann das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung gewählt werden. Hiermit verbindet Hamburg einen besonderen Service und stellt dem Bauherrn einen Verfahrensmanager der Bauaufsicht zur Seite. Dieser ist fortlaufender Ansprechpartner und steuert den gesamten Genehmigungsprozess. Folglich findet über diesen auch eine Koordination des Zusammenwirkens sämtlicher betroffener Fachbehörden statt. Das bündelt die Fachgenehmigungen in einer Baugenehmigung.

Mit diesen beabsichtigten länderspezifischen Beschleunigungsmaßnahmen soll gleichermaßen die Möglichkeit eines kostenreduzierten und experimentellen Bau-

maßnahmen abgewichen werden darf. Das soll auch das experimentelle Bauen fördern, sofern dies die Anforderungen an ein sicheres, gesundes und qualitätsvolles Wohnen nicht beeinträchtigt. Dazu gehören eine Verringerung des Schallschutzstandards, die Reduzierung der Norm für Innenraumtemperatur und eine Reduzierung des technischen Standards. So dürfen Wohnungen mit weniger Steckdosen auskommen.

Die Initiative des kostenreduzierten Bauens stellt Interessierten einen „Werkzeugkasten“ zur Verfügung. Dieser beinhaltet Musterverträge und Klauselformulierungen für die jeweiligen Bauverträge und Planerverträge. Von dem klassischen Konzept der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung sind Abweichungen denkbar, um ausführende Gewerke früh in der Planung zu berücksichtigen. Dies lässt auf geringere Kosten hoffen und auf weniger Fehler in der Planung. Diese Gedanken greifen das seit Jahrzehnten angedachte Konzept auf, Bauherren, Planer und bauausführende Gewerke nicht hintereinander und isoliert voneinander arbeiten zu lassen. Werden die Fachkompetenzen früh einbezogen, lassen sich Konflikte und manche Kosten vermeiden. Der Kooperationsgedanke am Bau erfährt dadurch eine Renaissance, wie er sich auch in der Integrierten Projektabwicklung (IPA) niederschlägt.

Das Hamburger Vorgehen findet Nachahmer oder zumindest Interessierte im Rest der Bundesrepublik. Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Damit will Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) mehrere Erleichterungen umsetzen: Ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ist bis zum Jahresende 2030 möglich. Damit kann sich eine Gemeinde entscheiden, das neue Baugesetzbuch für zusätzlichen Wohnraum anzuwenden. Schon nach einer zweimonatigen Prüfung kann eine Gemeinde einen Wohnungsneubau zulassen – ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Das umfasst auch Umbauten oder Umnutzungen zu Wohnraumzwecken.

Innerhalb eines Bebauungsplans soll mehr Wohnbebauung möglich werden als vorgesehen – etwa durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe. Im unbeplanten Innenbereich sollen neue Wohngebäude auch über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus errichtet werden. Ebenso trifft das den Außenbereich, der grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden soll: Auch in diesem sehr geschützten Bereich gibt es Vereinfachungen für neuen Wohnraum. Allerdings sind dabei weiterhin Umweltschutz und Flächensparsamkeit zu beachten. Eine Bebauung soll nur im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen möglich sein.

Richter gegen Schnellverfahren

Mit Blick auf innovatives und kostensparendes Bauen ist auf ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus zu warten: das Gebäudetyp-E-Gesetz. Nach einem Entwurf der Ampelkoalition aus dem vergangenen Jahr geht es darum, dass die anerkannten Regeln der Technik dem einfachen, innovativen und kostengünstigen Bauen in Deutschland entgegenstehen. Dem müsse eine zivilrechtliche Erleichterung für den Gebäudebau folgen. Dagegen hat sich der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes gestellt, der für das gesamte zivile Baurecht und Architektenrecht zuständig ist: „Der Gesetzentwurf sieht dagegen in einem Schnellverfahren ohne hinrei-

chende fachkundige Begleitung tiefgreifende Änderungen des Bauvertragsrechts vor, ohne deren Wirkungen durchdacht zu haben.“

Nun hat sich auch der frühere Bundeskanzler Olaf Scholz zum Bauen geäußert. Nach den Angaben des Ersten Bürgermeisters Peter Tschentscher (SPD) würde Scholz die Fertigstellung des Elbtowers begrüßen. Das ist bemerkenswert!

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU)



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:
Der Immobilien-Newsletter
der F.A.Z. blickt auf die
wichtigsten Themen für Eigentümer,
Mieter und Investoren.

Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:



ens einhergehen. Die Behörde kann auch Gebäude genehmigen, bei denen neue Bauformen und Wohnformen erprobt werden sollen, wenn nicht alle Bauvorschriften eingehalten werden. Damit sollen innovative, kostengünstigere Bauweisen gefördert werden. Den genehmigenden Behörden obliegt es jedoch, zu prüfen, ob übergeordnete Schutzziele beachtet werden und eine Baugenehmigung erteilt werden kann, die Leib und Leben nicht gefährdet.

Weniger Steckdosen

Die Initiative kostenreduziertes Bauen flankiert die Änderungen der Hamburger Landesbauordnung. Dafür hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen technische Standards identifiziert, von denen gerade für innovative Bau-