

WIE KOMMUNALE KOSTENTREIBER DEN WOHNUNGSBAU AUSBREMSEN

Ergebnisse einer Fallstudie aus Bayern

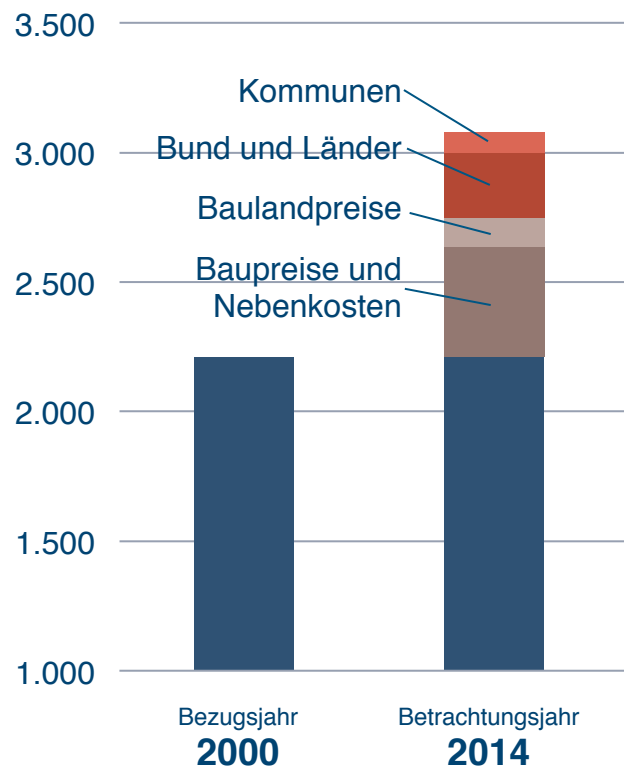


Vortrag von Dr. Heike Piasecki
Kongress – FrankfurtRheinMain baut!
Hanau, 8. Juni 2017

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Bund, Länder und Kommunen verteuern durch Vorgaben und Anforderungen den Wohnungsbau um 330 Euro/qm

Kostenwerte 2000 und 2014 (Euro/qm Wohnfläche)



82 Euro/qm 3,7 %	Vorgaben/Anforderungen Kommunen	Besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzliche Abgaben
248 Euro/qm 11,2 %	Vorgaben/Anforderungen Bund und Länder	Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen/Normen
115 Euro/qm 5,2 %	Entwicklung Baulandpreise	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauland in Deutschland
426 Euro/qm 19,3 %	Entwicklung Baupreise und Nebenkosten	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauprodukte/Bauleistungen sowie Nebenkosten in Deutschland
2.209 Euro/qm 100 %	Bezugsjahr Gestehungskosten	Gesamt-/Investitionskosten im Jahr 2000



Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2014 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 25 % angestiegen
Quelle: Kostentreiber Wohnungsbau, ARGE//eV, 2015

Qualitative Studie durch leitfadengestützte Interviews

Regionaler Proporz in der Befragung gewahrt

- 21 qualitative Interviews mit Bauträgern und Projektentwicklern bayernweit; Ergebnisse aus 43 Projekten mit ca. 2.000 Wohneinheiten (ca. 10 % aller fertiggestellten WE im GWB)
- Verteilung der Gespräche nach regionalem Schlüssel der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau
- Gespräche mit Kommunalvertretern in jedem Regierungsbezirk (Bau- und Stadtplanungsämter)
- Einschätzung einer finanzierenden Bank
- Erhebungszeitraum Januar und Februar 2016

Ziel der Studie:

- beiderseitiges Verständnis zum Thema kommunale Forderungen und Kostensteigerung in der Wohnungswirtschaft aufzeigen
- Kostenpositionen und deren Ursachen darstellen
- Chancen für Verbesserungen erkennen
- Handlungsempfehlungen ableiten

Die Konsequenzen der Einzelforderungen werden sehr häufig in ihrer Summe unterschätzt, die dann zu Lasten der Käufer und Bauträger gehen.

Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener B-Plan, Änderung vorhandener B-Plan

- **Zeitverzögerung** durch Baurechtschaffung ist aus Sicht der Bauträger das **dominierende Hauptproblem**
- Lange Bearbeitungszeiten, häufiges Umplanen, Widersprüche zwischen den Referaten/Ämtern oder andere Extra-Runden durch Politik sind zeit-, personal- und kostenintensiv
- Sich im Laufe der Planung verändernde Marktbedingungen (z. B. die aktuell steigenden Grundstückspreise, EnEV) führen zu steigenden Projektkosten
- Verhandlungserfolge mit den Kommunen in der Regel gering
- Zeitliche Verzögerungen von wenigen Wochen bis zu mehreren Jahren kosten enormes Geld

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Zustimmungspflichtige Behörde (Schulreferat) hat für längere Zeit keine Stellung bezogen	Sehr hoch	keine Einflussnahme auf zeitliche Beschleunigung	ein Jahr; Grundstückspreis um 20 % erhöht = Kostensteigerung von 630 Euro/qm Wohnfläche
dreimaliges Umplanungen aufgrund von Bedenken des Denkmal/Ensembleschutzes	Sehr hoch	keine Einflussnahme auf zeitliche Beschleunigung, häufige Gesprächsrunden zur Abstimmung	2,5 Jahre Genehmigungsdauer; monatlich 30.000 Euro Zinsen zu zahlen = 90 Euro/qm Wohnfläche

Kommunen wollen und müssen Zeiten für Baurechtschaffung verkürzen

- Definition von Checklisten, Arbeitsschritten und Workflowprozessen (Beispiel München 456 Arbeitsschritte bei B-Plan-Verfahren)
→ Regelungsdichte in B-Plan-Verfahren wird reduziert (schließt auch Reduzierung der Gutachten mit ein)
- Planungsämter übernehmen zunehmend Koordinierungs-/Projektmanagementfunktion im gesamten Planungsprozess (Paradigmenwechsel)
- Verbindliche interne Servicelevel-Agreements (Projektzeitpläne mit Fristsetzung zwischen den Dienststellen) werden geschaffen
- Übergreifende Stabsstellen mit Durchgriffsrechten auf andere Behörden werden eingerichtet
- Wöchentlich tagende Baukommissionen zur übergreifenden Koordination und schnelleren Abwicklung
- Externe Dienstleister werden zur Unterstützung im Projektmanagement eingesetzt

Gutachtenflut in allen Bereichen

Zwischen Absicherungswahn und Rückgang bei Verantwortungsübernahme

- Untersuchungstiefe/-breite nimmt immer mehr zu (teilweise durch Bundesanforderungen)
- Kommunen fordern teils aus Unsicherheit oder Unkenntnis eine zunehmende gutachterliche Absicherung
- Gutachten fordern oft Maximalmaß ohne Möglichkeit der Kompensation
- Gutachten oft als "technische Wichtigtuerei ohne Lösungsansatz"
- Problem auf kommunaler Seite: **"Entscheidern in den Ämtern werden die Flügel gestutzt"**, d. h. interne Hierarchien oder häufigen Widersprüchen zwischen planender Verwaltung und politischer Landschaft (Bauausschüsse, Stadtparlamente, Gemeinderat) führen deutlich zum Entscheidungsverdross der Mitarbeiter in den Behörden

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Kartierung Artenschutz: Das Ergebnis des Kartierungsverfahrens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Frage gestellt, worauf ein zweites Kartierungsverfahren durchgeführt wurde.	Sehr hoch	Bitte um Beschleunigung der Entscheidungsfindung hinsichtlich Kartierungsverfahren und das Vermeiden eines zweiten Verfahrens, da das erste bereits alle Formalien erfüllt.	Der Zeitraum für eine Entscheidung zu einem Kartierungsverfahren umfasste 2 Jahre. Ausgleichsfläche und Kompensierung werden die Wohnfläche um rd. 110 Euro/qm verteuern

Planänderungen aufgrund von geänderten Anforderungen (Kompetenzüberschreitungen im Fachbereich etc.)

Ämter untereinander stehen im Widerspruch

- **Beharren auf "ämterspezifischen" Kompetenzen**, ohne die Gesamtmaßnahme zu betrachten oder die wirtschaftlichen Auswirkungen der Forderung für den Bauträger zu hinterfragen
- Zeitaufwendige Abstimmungsprozesse für den Bauträger
- Lösungssatz der Kommune: Stabsstellen mit Durchgriffskompetenz oder Koordinierungsaufgabe Stadtplanung/Bauleitplanung

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Kunstbeirat fordert mehrfach technisch nicht umsetzbare Lösungen	Sehr hoch	nach zeitintensiver juristischer Auseinandersetzung gab es einen Kompromiss	250 qm Flächenverlust, was letztendlich zu einem Gesamtkostenblock von 1,2 Mio. Euro wurde (Flächenverlust sowie Anwalts- und Plankosten)
internen Differenz zwischen Tiefbauamt und Stadtplanung zur Festlegung der grundwasserbedingten Bauhöhe	Sehr hoch	höhere technische Ausrüstungen und Baumaßnahmen mussten umgesetzt werden	160 Euro/qm Wohnfläche

Baukörper, Baufenster, Baulinien und Fassaden

Auslegung oft zu Ungunsten der Bauträger

- **"Heute wird gebaut was gerichtsfest ist und nicht was nutzerfreundlich bzw. schön ist"**
- Widerspruch in der deutschen Normierung führt in Bauausführungen zu erheblichen Problemen
- Zunehmende Verkomplizierung von Normen, heute bestimmen Juristen die Normen und nicht mehr die Bauwirtschaft
- Mehr Mut zur Dichte
- Gestaltungsrichtlinien können erheblich verteuern

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Fassadengestaltung nach Wettbewerb	Sehr hoch	Vorgabe einer gefliesten Fassade war technisch nur durch eine zweite schützende "Hintergrundfassade" umsetzbar	140 Euro/qm Wohnfläche
Hauskante prägnanter zu gestalten, Wunsch der Gestaltungskommission	Hoch	Planänderungen, höhere Genehmigungsgebühr	1.000 Euro/Wohnung

Stellplatzsatzungen müssen sich der Nachfrage anpassen

Aber warum will das häufig die Politik und Verwaltung nicht verstehen?

- **Stellplatzsatzungen sind zunehmend nicht der Nachfrage angepasst**
- Kommunen sind häufig nicht gesprächsbereit und Mobilitätskonzepte werden nicht angewandt bzw. anerkannt
- Forderungen der Kommunen bei der Erfüllung des Stellplatzschlüssels führen in der Bauausführung zu Mehrkosten, die nicht wirtschaftlich sind, da Stellplätze nicht vermarktet werden können
- Gesetzliche und gutachterliche Auflagen zur Bauweise einer Tiefgarage führen zu erheblichen Mehrkosten

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Im Projektverlauf geänderte Stellplatzsatzung führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zur Unwirtschaftlichkeit; hinzu kommen weitere Umplanungen und eine höhere Stellplatzablöse.	Sehr hoch	Einigung mit der Kommune noch nicht gegeben	Ablösesumme + Malus als Berechnung der Stellplatzablöse: $15.000 \text{ Euro} + ((62/70) * 15.000) = 28.285,70 \text{ Euro pro Stellplatz}$, insgesamt: 1,75 Mio. Euro (vorher 620.000 Euro). Folge: Projekt in so nicht umsetzbar.

Was gebraucht wird, wird gefordert!

Anstieg der Infrastruktur- und Erschließungskosten

- **Zunehmende Übertragung von Lasten auf den Bauträger**
- Häufig erst späte Forderungen der Kommunen, die oft ein nachträgliches Umplanen erfordern
- Oft sehr lange Diskussionen im Prozess der Baurechtschaffung

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Tiefbauamt hat erst nach Erteilung der Baugenehmigung festgestellt, dass der Hauptkanal überlastet ist	Hoch	Der Bauträger musste im laufenden Prozess einen Rückhaltekanal auf dem Grundstück errichten und Gartenflächen sickerfähig modellieren.	100.000 Euro Kanalkosten (7.000 Euro/Wohnung)
Mit Berechnung des zu zahlenden Kita-Anteils war die Kommune überfordert.	Mittel	Bauträger musste auch die juristische Beratung (120.000 Euro) und Ablöse (90.000 Euro) tragen	150 Euro/Wohnfläche

Ökologischer Ausgleich und Naturschutz

Spatz, Fledermaus & Co. vs. Wohnfläche und Gestaltung

- **Maximalforderungen mit Hardliner-Mentalitäten**
- Kein Bauträger ist gegen gewisse Auflagen, aber mit Augenmaß und für alle gleich!
- Mehr Flexibilität notwendig!
- Häufig Zeitverluste (z. B. Baumfällung nur bis Februar)
- Kann k. o.-Kriterium für Baumaßnahme werden
- Europäische Artenschutzrichtlinien sind zu überdenken, stellen häufig ein Problem da (**Verletzung Artenschutz ist Straftat!**)

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	zeitliche Verzögerung/monetäre Auswirkung
Pflanzen von vier Pappeln im engen Straßenraum	Mittel	sind zur Umsetzung verpflichtet	300.000 Euro = 12.000 Euro/Wohnung= 120 Euro/qm Wohnfläche
Zwischenlösung zur Umsiedlung einer Spatzenkolonie muss gefunden werden	Mittel	"Es ist den Tieren nicht zumutbar, über eine Straße mit wenig Verkehr zu fliegen"	40.000 Euro = 20 Euro/qm Wohnfläche

Im kooperativen Miteinander liegt eine Lösung

Bauträger und Kommune müssen im gegenseitigen Verständnis agieren

Rahmenbedingungen müssen grundsätzlich verbessert werden:

- Deregulierung von Standards (man muss alle Ebenen der Kommunikation nutzen) vom Bund über die Länder bis zu den Kommunen anpassen
- Personal- und Finanzausstattung der Kommunen muss deutlich den Erfordernissen des Wohnungsbaus angepasst werden!
- Schnittstellenreduzierung als Schlüssel zur Verfahrensbeschleunigung
- Stabs-/Koordinierungsstellen mit Durchgriffsrechten schaffen
- Frühzeitiges Kommunizieren von Chancen/Risiken für das Projekt
- Startergespräche bei größeren Projekten
- Transparenz für Entscheidungen schaffen
- Behörden und Verwaltungen müssen durch Verlässlichkeit aus dem politischen Raum unterstützt und **nicht** behindert werden



www.bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de