

Nach hartem Koalitionsstreit hat der Bundestag am 7. Mai 2021 grünes Licht für das „Baulandmobilisierungsgesetz“ gegeben. Es geht um einige Änderungen im Baugesetzbuch, die im Wesentlichen auf die Empfehlungen der ‚Baulandkommission‘ vom Juli 2019 zurückgehen. Auffallend ist, dass die Wirkkraft mehrerer Paragrafen, die zwischen 2024 und 2026 wieder auslaufen sollen, kurzatmig und unentschlossen ist.

# Das Baulandmobilisierungsgesetz macht nur sehr zögerliche Trippelschritte in Richtung Zukunft

Text **Franziska Eichstädt-Bohlig**

**Welches** sind die wichtigsten Neuerungen, die nun im Baugesetzbuch festgelegt sind? Mit dem „*Sektoralen Bebauungsplan*“ nach § 9 Abs. 2 d neu BauGB können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34-Gebiete) Wohnungsbau-potenziale festgesetzt und mit der Verpflichtung zum Bau von öffentlich geförderten Sozialwohnungen verbunden werden. Die weiteren Festsetzungen entsprechen dem, was auch sonst für Bebauungspläne gilt. Dabei sind aber keinerlei ökologische Auflagen enthalten. Die „sektoralen Bebauungspläne“ müssen bis Ende 2024 eingeleitet und Ende 2026 beschlossen sein. Der Unterschied zum geltenden Planungsrecht liegt im Kern darin, dass der im geltenden § 9 Abs. 1 Pkt. 7 BauGB vorgesehene Bau von Sozialwohnungen eine reine Kann-Bestimmung ist, die die Bauherren nicht bindet.

Eine ärgerliche Entscheidung ist die *Wiederbelebung des § 13b BauGB*. Es ermöglicht Bebauungspläne in (an Siedlungsstrukturen angrenzenden) Außenbereichen mit bis zu einem Hektar Fläche für Wohnungsbauvorhaben ohne Umweltprüfung und ohne Bürgerbeteiligung. Der Paragraf war Ende 2019 ausgelaufen. Auf dieser Grundlage schon viel Neubauland auf Vorrat ausgewiesen und teilbebaut worden. Nun wird er neubelebt und gibt interessierten Bürgermeistern erneut Gelegenheit zur weiteren Zersiedelung. Bis Ende 2022 müssen die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse gefasst und bis Ende 2024 muss die Satzung verabschiedet sein.

Die *kommunalen Vorkaufsrechte in §§ 24 bis 28 BauGB* werden ein wenig erweitert und präzisiert. Die Deckung von Wohnungsbedarf und städtebauliche Missstände begründen nun auch das Vorkaufsrecht. Wenn eine Stadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt, darf sie das Vorkaufsrecht auch für Wohnbauflächen in § 34-Gebieten ausüben. Die Entscheidungsfrist für den Vorkauf wird von zwei auf drei Monate

verlängert und generell darf die Kommune den Vorkauf künftig zum Verkehrswert wahrnehmen. Da spekulativ überhöhte Bodenpreise in die Verkehrswerte eingehen, werden die Kommunen sich auch künftig das Vorkaufsrecht nur in Ausnahmefällen leisten können.

Die *Erweiterung von Baueboten nach § 176 BauGB* ist eine Scheinlösung. Zwar darf die Kommune nun ein Bauebot für Wohnungsbau in einem Gebiet mit ‚angespanntem Wohnungsmarkt‘ aussprechen und das auch zugunsten eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Aber der Eigentümer kann das Bauebot zurückweisen, wenn es den Nutzungszielen seiner Verwandtschaft nicht entspricht.

Mit dem *Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung* (§ 176 a neu) verweigert der Bund den Kommunen eine besondere Form der Maßnahme für die Innenentwicklung. Stattdessen werden sie auf die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten verwiesen, was klug geführte Planungsämter bereits seit vielen Jahren tun.

In der Baunutzungsverordnung sind die wichtigsten Änderungen die Einführung eines neuen Gebietstyps „Dörfliches Wohngebiet (MWD)“ und in § 17 die Überleitung der bisherigen ‚Obergrenzen‘ für das Maß der Nutzung in ‚Orientierungswerte‘. Was die ländliche Zersiedelung ebenso vorantreiben könnte wie die oft unangemessen überhöhte Grundstücksausnutzung bei städtischen Bauvorhaben.

Neben stadtplanerischen Aspekten bekommt die Wohnungspolitik eine größere Rolle im Baugesetzbuch: Mit der Bestimmung von ‚Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt‘ in § 201a neu wird die Regelung von § 556d Abs. 2 BGB verankert. Landesregierungen werden ermächtigt, solche Gebiete festzulegen. Die Rechtsverordnungen werden aber Ende 2026 wieder außer Kraft gesetzt.

Der *Genehmigungsvorbehalt für die Eigentums- umwandlung von Mietshäusern* wird in § 250 neu BauGB geregelt. Danach kann in den ‚Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt‘ die Genehmigung zur Eigentums- umwandlung mit Ausnahme von wenigen begründeten Sonderfällen bei größeren Mietshäusern versagt werden. Entsprechende Rechtsverordnungen treten aber spätestens Ende 2026 wieder außer Kraft. Auf die Möglichkeit, Eigentums- umwandlungen generell zu unterbinden, warten die großen Städte. Denn die Umwandlung ist das Hauptinstrument der Gentrifizierung und der Verdrängung von Mietern aus den Innenstadtquartieren. Bislang konnten die Städte das nur mühsam und mit mäßigem Erfolg in Milieuschutzgebieten eindämmen. Darum wird es spannend, inwieweit § 250 hilft, eine breitere soziale Mischung und bezahlbare Mietwohnungsbestände in den Innenstädten zu halten.

Insgesamt ist der planungsrechtliche Nutzen des Baulandmobilisierungsgesetzes ziemlich gering. Städtebauliche Nachhaltigkeit und kommunale Eingriffsrechte werden nicht wirklich gestärkt und die bodenpolitischen Forderungen der Fachwelt nicht aufgegriffen. Auf die Probleme des Flächenverbrauchs wird nicht angemessen reagiert. Bauland wird auch in den nächsten Jahren vor allem in kleineren Städten und im ländlichen Raum mobilisiert, also genau da, wo es ökologisch und verkehrlich schädlich ist und am wenigsten gebraucht wird.

Für erste Korrekturen der zunehmenden wohnungspolitischen Schieflage zwischen den Vorkrechten der Grundeigentümer und den Abhängigkeiten der Nicht-Eigentümer nützt das Baulandmobilisierungsgesetz. So ist das Gesetz auch ein kleines Eingeständnis, dass die Wohnungsfrage der wirtschafts- starken Stadtregionen nicht allein durch Bauen gelöst werden kann, sondern auch Reformen in Bodenpolitik und Grundeigentumsrechten braucht.

**Abriss oder nachhaltige Substanzerneuerung? Tchoban Voss zeigen im Aedes, wie würdige Revitalisierungen aussehen können.**

**Sergei** Tchoban ist ein Feingeist, ein Künstler mit dem Zeichenstift, ein Sammler und sogar ein Museumsgründer – und nicht zuletzt ist er der Autor zahlreicher architektonischer Werke, wobei er sich nicht zu schade für profane Umbau- projekte ist, im Gegenteil: Die Revitalisierung von Bestandsbauten steht schon lange oben auf der Agenda des Büros Tchoban Voss Architekten, das in Hamburg, Berlin und Dresden Standorte hat.

Das Aedes Architekturforum in Berlin widmet dem Büro mit „Re-Use“ nun eine kleine Werk- schau von Umnutzungs- und Neugestaltungsprojekten seit 2006, mit der gewissermaßen an die erste Aedes-Ausstellung von Tchoban Voss Architekten angeknüpft wird („Der Java-Turm“, 1997). Mit acht Beispielen aus Berlin, Hamburg und Sankt Petersburg spannen die Architekten einen weiten Möglichkeitsraum auf, insbesondere hinsichtlich eines behutsamen Umgangs mit den oft durch industriell vorgefertigte Konstruktionen und Fassaden geprägten Bauwerken der ersten Nachkriegsjahrzehnte. Sergei Tchoban und Ekkehard Voss legen Wert darauf, die konstruktive Struktur und das Volumen eines Bestandsgebäudes weitgehend zu bewahren – zum einen, damit so viel „graue Energie“ (die zur Errichtung eines Bauwerks aufgewendet wurde) erhalten bleibt und zum anderen, damit es – selbst wenn ihm ein neues „Kleid“ übergeworfen wurde – dauerhaft als Werk etwa der 1960er-Jahre erkennbar bleibt.



# Wiederverwendung

Text **Oliver G. Hamm**

Diese Entwurfshaltung kommt in zwei Beispielen aus jüngerer Zeit in Berlin besonders zur Geltung: Mit den neuen, in der Struktur jeweils am ursprünglichen Erscheinungsbild orientierten Fassaden aus pulverbeschichteten weißen Aluminiumblechkassetten erscheinen sowohl das ehemalige Finanzamt Wilmersdorf in der Blissestraße, jetzt ein Büro- und Geschäftshaus (1971/2020) als auch das ehemalige Hauptpostamt 2, jetzt ein Bürogebäude am Ernst-Reuter-Platz (1974/2021) noch immer als Monumente ihrer Erbauungszeit, denen lediglich eine neue Schicht hinzugefügt wurde. Dass auch Industriebauten ein enormes Revitalisierungspotenzial bieten, belegt ein Beispiel aus Sankt Petersburg: Dort bauten das Architekturbüro einen viergeschossigen Stahlbetonskelett-Rohbau von 1965 zum sechsgeschossigen Geschäfts- und Wohnhaus Langenzipen (2006) aus, das mit seinen großen Glasflächen immer noch die Anmutung eines Industriebaus hat.

Ein echter Makel der Ausstellung ist, dass sich die Fotografien fast ausschließlich auf die Fassaden und den stadträumlichen Kontext – überwiegend im Vorher/Nachher-Vergleich – beschränken, aber kaum Einblicke in das Innere der revitalisierten Bauwerke gewähren. Eine rühmliche Ausnahme ist das Kaiser-Wilhelm-Kontor in Hamburg (1957–58/2008), wo sich hinter den neuen großen Holz-Aluminium-Glasfenstern jeweils zwei Geschosse verbergen; von einem

Büro aus betrachtet, erscheint ein – hier: halbes – Fassadenelement dagegen als geschosshohes Fenster. Einblicke ganz anderer Art gewähren in der Ausstellung zwei großformatige Grafiken in Sepia und Aquarell auf Papier zum Thema „Re-Use“, mit denen Sergei Tchoban einmal mehr seine zeichnerische Meisterschaft unter Beweis stellt.

Zur Aedes-Ausstellung ist kein Katalog erschienen. Stattdessen ist im Architekturforum das von Aedes-Direktorin Kristin Feireiss herausgegebene Buch „Sergei Tchoban – Lines and Volume“ mit vier Interviews, die sie mit Sergei Tchoban geführt hat, und einem Essay von Deyan Sudjic erhältlich (Park Books). Die vier Begegnungen mit dem Architekten, dem Künstler, dem Sammler und dem Museumsgründer geben einen guten Einblick in die vielschichtige Persönlichkeit Tchobans.



Blick in die Ausstellung: Die Projekte sind auf Pappen aufgezogen und an Gerüsten befestigt. Bei dem Haus Langezipen in St. Petersburg wurde durch die mit Amphoren-, Girlanden- und Säulen-Motiven bedruckte Glasfassade eine Anspielung auf die gründerzeitliche Vergangenheit des Gebäudes gemacht. Fotos: Erik-Jan Ouwerkerk

## Re-Use

Aedes Architekturforum, Christinenstraße 18–19, 10119 Berlin

[www.aedes-arc.de](http://www.aedes-arc.de)

Bis 8. Juli