

STELLUNGNAHME DER SACHVERSTÄNDIGEN ANDREA GEBHARD (BAK) ZUR ÖFFENTLICHEN ANHÖRUNG AM 10.9.2025 ZUM THEMA „BAU-TURBO“

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 142.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.



Die BAK dankt der Vorsitzenden des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen Caren Lay, MdB, für die Einladung der BAK-Präsidentin Andrea Gebhard als Sachverständige zu der öffentlichen Anhörung und nimmt zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ BT-Drucksache 21/781 (neu) wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

1. Wir begrüßen, dass das BauGB mit dem Ziel überarbeitet wird, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen.

Deutschland ist in den Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen aktuell zu langsam und zu kompliziert. Wohnungsbau wird schnell und kostengünstig, wenn klug geplant wird und Verwaltungen mehr Spielraum haben. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt müssen schnelle und pragmatische Lösungen bezahlbaren Wohnraum schaffen, vor allem für Haushalte mit finanziellen Sorgen.

2. Leider wird unsere anhaltende Kritik an dem Vorschlag für einen neuen § 246e BauGB nicht berücksichtigt.

Wir haben uns im Januar 2024 dem „Verbändeappell gegen die Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch“ angeschlossen und die Vorschläge für einen neuen § 246e BauGB seitdem in allen Gesetzesentwürfen beanstandet. Hilfsweise tragen wir beständig Verbesserungsvorschläge für einen neuen § 246e BauGB vor. Wir brauchen unbedingt günstigen Wohnungsbau, aber wir brauchen ihn so, dass er nicht einseitig die Bodenpreise erhöht, sondern sozial und ökologisch verträglich ist.

3. Wir begrüßen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen eine Umsetzungsdialog für § 246e BauGB eröffnet und die BAK dazu eingeladen hat. Wir bringen unsere Expertise sehr gern in den Umsetzungsdialog ein.

Sollte mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung § 246e BauGB als befristete Experimentierklausel eingeführt werden, kann in dem Umsetzungsdialog evaluiert werden, wie § 246e BauGB in der Praxis funktioniert und was getan werden kann, damit § 246e BauGB erfolgreich in den Kommunen umgesetzt wird.

Um die Kommunen bei der verantwortungsvollen Umsetzung der vorgeschlagenen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zu unterstützen, bieten wir zudem eine Beratungsoffensive an. Über unsere 16 Länderarchitektenkammern verfügen wir über ein bundesweites Netzwerk qualifizierter Planerinnen und Planer, das Städte und Gemeinden fachlich begleiten kann.

Stellungnahme

Zu Artikel 1: Änderung des BauGB

Zu Nummer 9 (§ 246e)

Wir bitten eindringlich, die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB so nicht weiterzuverfolgen.

Es bleibt es aus unserer Sicht besonders problematisch, dass der vorgeschlagene § 246e BauGB im Vergleich zu dem Vorschlag aus der 20. Legislaturperiode nicht mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt ist und nun bis zum Ablauf des 31.12.2030 statt bis zum 31.12.2027 gelten soll.

In der Kabinettfassung vom 18.6.2025 ist in dem Vorschlag für einen neuen § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB nun die Mindestzahl von Wohnungen beim Wohnungsneubau entfallen. Dies halten wir für besonders fatal.

Die Kabinettfassung möchte vorrangig den Zweck verfolgen, die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Mit dem vorgeschlagenen § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Mindestzahl von Wohnungen im Neubau sind nun auch Einfamilienhäuser möglich. Wir bezweifeln, dass Einfamilienhäuser mehr bezahlbarer Wohnraum schaffen können. Es dürfte gerade nicht jedwede Wohnung ausreichen, um den Wohnungsmarkt vor allem in vielen urbanen Räumen zu entspannen. Vielmehr dürfte es der Geschosswohnungsbau sein, der mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen kann. Der vorgeschlagene § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Mindestzahl von Wohnungen beim Wohnungsneubau führt zu einer Ausweitung von Flächen ohne Nutzen und im schlimmsten Fall zur Vergoldung von Flächen ohne Wert für die Allgemeinheit. Das hat mit zeitgemäßem, sozial gerechtem Wohnungsbau wenig zu tun.

Wir schlagen vor, den § 246e BauGB wie folgt zu verbessern:

- Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt:** Nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraumversorgung eine Situation, die ein zügiges Handeln erfordert.
- Beschränkung auf Neubau mit mindestens sechs Wohnungen:** Es ist der Geschossbau und nicht das Einfamilienhaus, der mehr bezahlbaren Wohnraum schafft.
- Baugebot:** Im Falle einer Zustimmung der Gemeinden zur Befreiung nach § 246e BauGB sollte diese Zustimmung grundsätzlich mit einem Baugebot



einhergehen, um spekulativer Baulandhortung vorzubeugen. Ferner müssen Investorinnen an den Kosten zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur beteiligt werden können. Für die Realisierung sollte eine zeitliche Befristung (1,5 bis 3 Jahre) festgelegt werden, nach deren Ablauf die Baugenehmigung erlischt.

4. **Bezahlbares Wohnen:** Die auf Grundlage dieser Regelung realisierten Bauvorhaben sollten überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d. h. mindestens 50,1 %).
5. **Beschränkung auf den Innenbereich:** Befreiungen nach dieser Regelung sollten auf den Innenbereich beschränkt sein, um etwa der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland vorzubeugen. Auf den Außenbereich sollte die Regelung nur in Fällen angewendet werden können, in denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht.
6. **Erweiterte Zustimmungsfrist bei größeren Bauvorhaben:** Die Zustimmungsfrist der Gemeinden sollte für Bauvorhaben mit mehr als 20 oder 50 Wohnungen erweitert werden, um auch Bürgerbefragungen zu ermöglichen.

Berlin, den 2.9.2025
Bundesarchitektenkammer e.V.

