

DIALOG:INTERDISZIPLINÄR

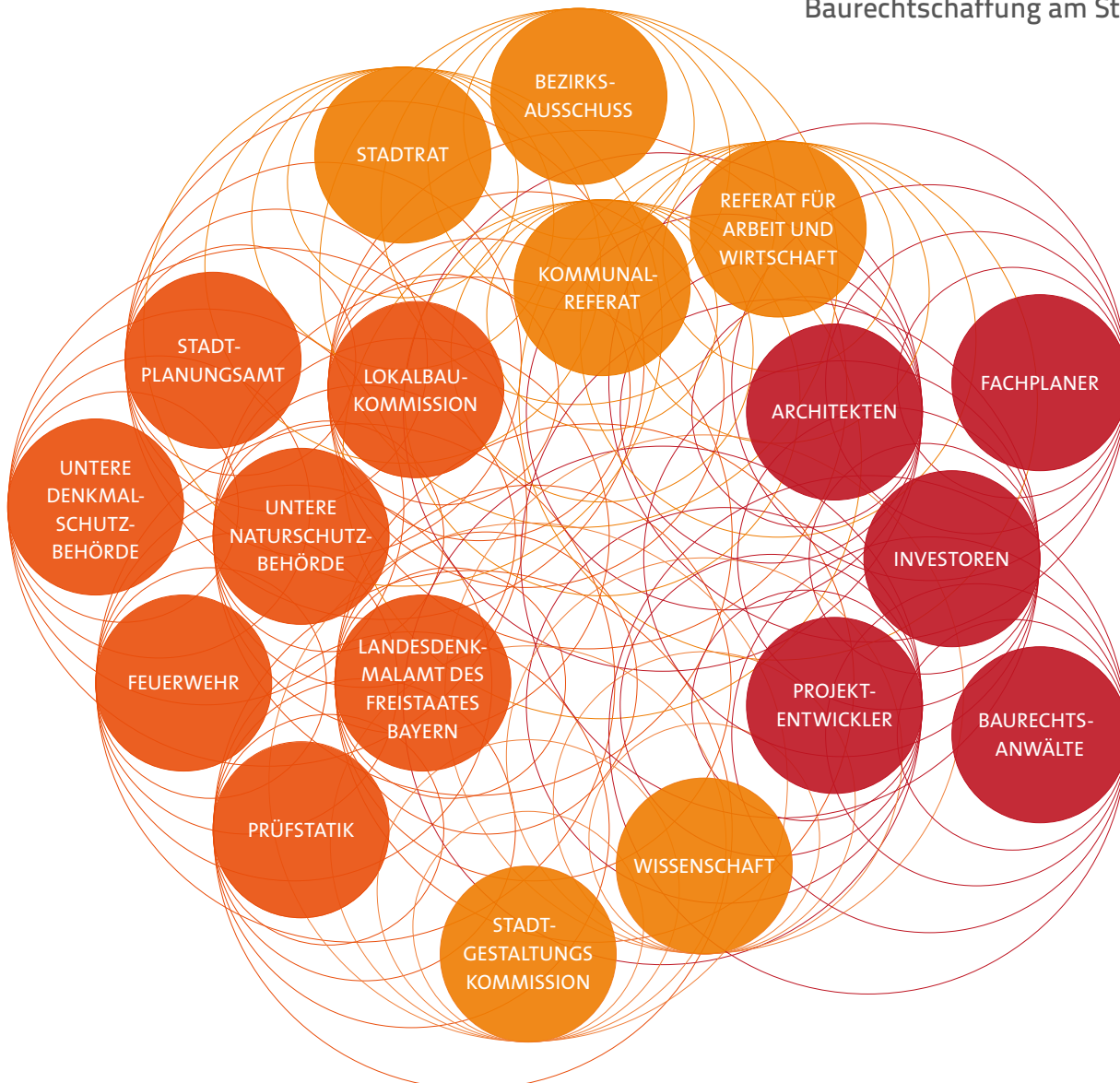
am Thema

Organisation
SCHÖNFELD+

Im Auftrag von
Grassinger Emrich
Architekten GmbH

INVESTITIONS (UN)SICHERHEIT

Baurechtschaffung am Standort München





01 THESE



02 ANTITHESE



03 SYNTHESE

Zum Themendialog

Im Verantwortungsbewusstsein gegenüber dem Standort München förderten eine Reihe von Unternehmen auf Initiative der Grassinger Emrich Architekten GmbH eine interdisziplinäre Dialogreihe zum Thema ‚Investitions(un)sicherheit – Baurechtschaffung am Standort München‘. In Anlehnung an das dialektische Prinzip von These, Antithese und Sythese konzipierte SCHÖNFELD+ vor dem Hintergrund der Unzufriedenheit vieler Marktakteure mit den Prozessen der Baurechtschaffung am Standort München eine Dialogreihe. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung 01 THESE – Die Sicht des Marktes (siehe Seite 4), diskutierten Projektentwickler, Investoren, Planer und Baurechtsanwälte sowie Vertreter der öffentlichen Hand die Kritiken des Marktes. Thema der Folgeveranstaltung 02 ANTITHESE – Die Sicht der öffentlichen Hand (siehe Seite 8) waren im Gegenzug die Belange und Kritiken der öffentlichen Hand.

Die Abschlussveranstaltung 03 SYNTHESE – Ein Bündnis für Investitionssicherheit (siehe Seite 12) war ganz auf die aktive Zukunftsgestaltung ausgerichtet: Im konstruktiven Dialog gelang es, konkrete Vorschläge für eine Verbesserung der Prozesse der Baurechtschaffung am Standort München zu entwickeln.

Zukunft entsteht im Dialog

Der Dialog: Interdisziplinär ist eine von SCHÖNFELD+ konzipierte und organisierte Dialogveranstaltung. Der Dialog setzt sich zum Ziel, mit den verschiedensten Gestaltern aus Wirtschaft, Forschung und Politik, zukunftstaugliche Perspektiven im Hinblick auf eine innovative Entwicklung von Städten, Standorten und Unternehmen zu erörtern.

Zwischen Wettbewerb und Regulierung

Kommunen stehen ebenso wie Unternehmen im Wettbewerb. Standortentscheidungen privater Investoren bestimmen dabei ganz wesentlich die Attraktivität und die Wirtschaftskraft einer Kommune mit. Daher ist es für alle Akteure – auf privater wie öffentlicher Seite – sehr wichtig, die „Spielregeln“, d. h. Rahmenbedingungen und Prozessabläufe für Investitionen, stetig zu optimieren.

Das Heil für eine nachhaltige Standortentwicklung und -planung und letztlich die Genehmigungspraxis liegt dabei nicht in einer möglichst weitgehenden Deregulierung: Regulierungen sind gerade im Bauinvestitionssektor notwendig, um ein am Gemeinwohl orientiertes Gesamtgebilde weiter zu entwickeln. Gerade in Phasen wachsender Unsicherheit zeigt sich nochmals verstärkt, wie wichtig es ist, den Unternehmen verlässliche Perspektiven mit Investitionssicherheit und Standortqualität zu bieten. Dabei gilt es, den Konflikt zwischen dem Wunsch der Wirtschaft nach schnelleren Entscheidungen und dem Trend der zu immer aufwendigeren und länger andauernden Entscheidungsprozessen der öffentlichen Hand zu meistern. Den Verfahren muss zugestanden werden, vielseitige Interessenslagen abzuwägen, die umso dringlicher werden, je dichter die Nutzungen aneinander rücken, wie dies im Ballungsraum München der Fall ist.

Prozessoptimierung steht damit weiter auf der Tagesordnung. Die Möglichkeiten des eGovernments eröffnen hier zudem gewisse Chancen. Eine Prozessoptimierung findet allerdings dort ihre Grenzen, wo das Vertrauen in die Bestandskraft von öffentlichen Aussagen und Genehmigungen weiterhin zu gewährleisten ist. Dieses Vertrauen und diese Sicherheit sind ein ganz wesentlicher Standortvorteil Münchens, der auch für die Investoren von entscheidender Bedeutung ist.

Dass das „Gesamtkunstwerk“ München als Investitionsstandort eine hervorragende „Performance“ aufweist, zeigen unabhängige Investorenbefragungen, die München unter allen europäischen Investitionsstandorten in die allererste Reihe stellen. Hieran gilt es, weiter gemeinsam zu arbeiten, was nur in einem Dialog gelingen kann, der von einem partnerschaftlichen Verständnis auf Augenhöhe geprägt sein muss.

Kurt Kapp

Stellvertreter des Referenten für Arbeit und Wirtschaft

Leiter Wirtschaftsförderung

01 These

Die Sicht des Marktes

Die Akteure des Marktes, also Investoren, Projektentwickler, Architekten und Planer berichteten über ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Münchener Bauverwaltung. Diese wiederum nahm, vertreten durch Cornelius Mager (Leiter der Lokalbaukommission) und Thomas Rehn (Abteilungsleiter in der Stadtplanung) das Diskussionsangebot der ersten Dialogrunde an, wobei sich eine lebhafte Debatte über die Zukunft des Standortes München entwickelte.

Zum Auftakt schildert **Florian Rixner** das Thema Baurechtsicherheit aus der Sicht eines Baurechtanwaltes: „Die Baurecht- und Investitionssicherheit sind zwei Seiten der selben Medaille. Kein Investor kauft eine Immobilie, ohne zu wissen, wo und mit welchem Baurecht er bauen darf. Ohne diesen Nachweis der rechtlichen Realisierbarkeit kommt keine Finanzierung zustande.“ Genau da aber begannen in der Umsetzung die Probleme, angefangen bei der Vielzahl der örtlichen Rechtsvorschriften wie z. B. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung, Gestaltungs- und Begrünungssatzung, Einfriedungssatzung und Siedlungsgebietsverordnung und nicht zu vergessen der Natur-, Immissions- und Denkmalschutz.

„In der Tat wünschen wir uns zügige Genehmigungsverfahren“, so der Projektentwickler **Jörg Haller**: „Unser letzter Baurechtsicherungsprozess in München dauerte ein knappes Jahr. Dabei setzen wir uns schon vorher nicht nur mit unseren Architekten, Planern und Projektsteuerern zusammen, sondern auch mit den Behörden, um die Knackpunkte eines Bauantrages frühzeitig zu erkennen.“ Aufgrund der Vielzahl der Projekte in München kann er konstatieren: „Die Wege, die letztlich zum Ziel führen, sind sehr unterschiedlich.“ Das läge auch daran, dass neben dem Bauantrag parallel weitere Verfahren angeschoben werden müssten, wie zum Beispiel die Teilbaugenehmigung, die Abgrabungsgenehmigung oder im Spezialfall ein Wasserrechtsverfahren. Zwar führe die Einzelfallbearbeitung meistens zum Ziel: „Aber der ganze Prozess ist sehr mühsam, zeit- und kostenintensiv. Für ein Bauvorhaben, das sich im Rahmen des Normalen bewegt, müssten sechs Monate für eine Baugenehmigung ausreichen.“

.....
„Dass Prüf- und Genehmigungsprozesse viel zu lange dauern, ist einer der wesentliche Gründe dafür, dass wir diesen Dialog angestoßen haben. Ein Grund für diese Verzögerungen liegt z. B. darin, dass Behörden aus den Bereichen Naturschutz, Denkmalschutz oder Verkehr oft nicht in der Lage sind, Zuleitungsfristen für unsere Anträge einzuhalten.“

Lothar Grassinger

.....
„Wir würden gerne einen Weg dafür finden“, so der Architekt **Wolfgang Emrich** „dass wir in einem relativ frühen Stadium von der LBK eine klare Vorgabe haben, wie geplant werden kann, damit wir unserer Aufgabe, das Ge-



„Baugenehmigungsverfahren benötigen mehr Transparenz. Ich würde z. B. gerne online mitverfolgen können, bei welcher Behörde mein Antrag gerade liegt. Vielleicht könnte man anhand dieser IT gestützten Transparenz den allgemeinen Prozess beschleunigen.“

Beate Reinartz



v.l.n.r.: Jörg Haller, Simone Pöhlmann, Lothar Grassinger, Dr. Robert Biedermann, Beate Reinartz, Univ. - Prof. Dr. Ing. Josef Zimmermann, Cornelius Mager, Florian Rixner, Thomas Rehn



bäude möglichst schnell zu bauen, gerecht werden können. Wenn wir erst nach neun Monaten einen Bescheid erhalten, der dann auch noch negativ ist, bekommen wir ein Problem mit unserem Auftraggeber.“

Immobilienentwickler **Martin Hölzel** bringt noch weitere Akteure mit ins Spiel, die oftmals zeitliche Verzögerungen verantworten: die Feuerwehr und die Prüfstatik. Seine Kritik: „Ich sehe die Feuerwehr nicht als Dienstleistungsbehörde im Bereich der Baurechtschaffung, das zählt nicht zu ihrer Kernkompetenz. Für Auskünfte zum Thema Brandschutz wenden wir uns mittlerweile an einen Sachverständigen. Die Prüfstatiker dagegen werden von der Behörde ausgewählt. Somit wissen wir nicht, ob das gewählte Büro leistungsstark genug ist, um unsere Bauvorhaben zügig zu bearbeiten.“

Diesen Vorwürfen an die städtische Bauverwaltung stellt sich **Cornelius Mager**: „Dass sich ein Planer seinen Prüfstatiker nicht selber aussuchen darf, stand bis vor Kurzem wörtlich im Gesetz. Heute ist es eine ungeschriebene Regel. Wir wollen nicht, dass feste Paarungen entstehen“, stellt der LBK-Leiter fest. Das Problem der Verfahrensdauer hat aber auch er erkannt: „Uns ist durchaus bewusst, dass den Antragstellern ein schneller Bescheid sehr viel wert ist. Die Schnelligkeit setzt eine gut aufgestellte Behörde voraus. Das ist in Zeiten der Haushaltskonsolidierung eine permanente Herausforderung an die Qualifikation und Leistungsfähigkeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Was die Laufzeit betrifft ist, das hat eine Untersuchung von McKinsey in den goer Jahren ergeben, insbesondere die Qualität der Antragsunterlagen bei Einreichung ein entscheidender Parameter. Im Vorfeld gut abgestimmte und vollständige Anträge sind die halbe Miete.“

„Mitbestimmung ist unverzichtbar“, unterstreicht **Gernot Brauer** vom Münchner Forum, das sich seit fast vier Jahrzehnten zum Ziel gesetzt hat, Stadtplanung und -entwicklung kritisch zu begleiten. „Die gegenwärtige Baugenehmigungspraxis fördert die Monotonie in der Stadt“, kritisiert er. „Wir sehen unsere Aufgabe darin, so früh wie möglich bei Bekanntwerden eines Bauprojektes in der Öffentlichkeit Stimmungen und Meinungen einzufangen, die wir dann an die zuständigen städtischen Stellen transportieren.“

Cornelius Mager hebt noch ein weiteres demokratisches Prinzip hervor: „Wir dienen nicht in erster Linie dem Investor, sondern dem Allgemeinwohl. Das ist ein demokratischer Grundsatz, bei dem der vom Volk gewählte Stadtbaurat oder die Stadtbaurätin nicht den privatwirtschaftlichen, sondern den Bürgerinteressen verpflichtet ist.“

„Die Einbeziehung externer Experten könnte helfen, Personalengpässe abzufedern“, so **Prof. Dr. Michael Hauth**. Bebauungsplanverfahren könnten dadurch oft um ein bis anderthalb Jahre verkürzt werden. Hilfreich wäre es, laut seines Anwaltskollegen **Dr. Robert Biedermann** auch, ein Einzelbauvorhaben im Vorfeld der Einreichung eines Antrages in einer kleinen Runde, bestehend aus Behördenmitarbeitern, Technikern und Juristen durchzusprechen. „Das spart Arbeit und Zeit und verhindert, dass Anträge falsch, bzw. mit einem in seinem Umfang nicht zu genehmigenden Baurecht eingereicht werden.“

„Wir binden bereits externe Experten mit ein“, so **Thomas Rehn** stellvertretend für die Stadtplanung „mit denen wir besondere Vereinbarungen haben, uns abstimmen und Zeitabläufe neu takten. Das Problem läge jedoch an anderer Stelle: „Wir betreuen in der LBK ein Massengeschäft, das meines Erachtens gut läuft. Probleme bereiten uns die vielen Einzelfälle, von denen einige, zugegebenermaßen katastrophal, immer wieder schief laufen!“ Verantwortlich macht er dafür auch die oftmals mangelnde Qualität der gestellten Anträge.

David Christmann kritisiert, dass besonders in München die Baurechtschaffung ein Buch mit sieben Siegeln sei: „Es ist sehr schwer, sich durch die Verwaltung zu hangeln und zu verstehen, wie sie funktioniert. Hier wäre es nützlich, jemanden an die Seite gestellt zu bekommen, der einem den Weg durch diesen komplexen Apparat weist.“ Auch das auf Unabhängigkeit aufbauende System der nebeneinander arbeitenden Referate sei nicht förderlich. „Es wäre erstrebenswert, wenn in dem Genehmigungsprozess ein Referat erster Ansprechpartner wäre, der dann den weiteren Weg durch die Instanzen vorgibt“.

Beate Reinartz weist darauf hin, dass auch an anderen Standorten der Weg durch den Behördenschwung nicht einfacher sei: „Behörden, ob in München oder Berlin, ticken nun einmal anders als ein Investor.“ Schwierig werde es dann, wenn bestimmte Gremien, dessen Entscheidungen für den Bauprozess wichtig sind, nur sehr selten tagen. Im konkreten Fall ging es um das Hochhausprojekt „Uptown“. „Die Stadtgestaltungskommission tagt in München nur alle drei Monate. Wenn es dann Auflagen gibt, vergehen wieder drei Monate bis zum nächsten Termin. Hier müsste es die Chance geben, Anpassungen in einem kürzeren Abstand zu präsentieren.“

Cornelius Mager weist an dieser Stelle darauf hin, wie wichtig eine gleichmäßig arbeitende Behörde sei: „Um in der Demokratie eine transparente Sachbearbeitung sicherzustellen, brauchen wir vorgefertigte Regelungen und vordefinierte Abläufe, die büromäßig gut geplant sind. Die damit verbundene Bürokratie verhindert Un-

gleichbehandlung und Willkür und sichert, so gut es geht, die Gleichbehandlung der Antragssteller in den neun Teams der LBK.“

„Es gibt sicherlich nicht nur Glücksritter unter den Bauträgern oder Investoren, so **David Christmann** sondern auch solche, die fundamentales Interesse an der Stadt und ihrer Baukultur haben. Letztlich geht es hier aber um ein Geschäft und darum, die Wünsche beider Seiten so auszutarieren, dass man eine für beide Seiten befriedigende Lösung findet. Für die Stadt und ihre Baukultur, aber auch für die wirtschaftlichen Aspekt des Bauherren.“

Lothar Grassinger stellt sich die Frage, ob diese Gleichbehandlung durch eine Behörde realisierbar sei: „Das liegt alleine schon daran, mit welchem Mitarbeiter man in Ihrer Behörde zusammenarbeitet. Die Meinungen zu einem Bauvorhaben driften da manchmal weit auseinander“.

Für **Prof. Dr. Josef Zimmermann** von der Technischen Universität München seien die Prozesse im Vorfeld einer Genehmigung entscheidend. Der Investor und seine Planer müssten ihre Vorstellungen und Zahlenmodelle so konkret wie möglich ausarbeiten und vorab bereits wissen, welche Phasen in der Genehmigungsphase wann auf sie zukommen. Klar sei aber auch: „Die unterschiedlichen Interessenslagen bei einer Vielzahl von Beteiligten verzögern den Genehmigungsprozess“, so seine These. „Kleinteilige Einzelinteressen stehen in Konkurrenz zu großräumlich funktionalen Aspekten.“ Dennoch muss untersucht werden, ob die Prozesse in der Baurechtschaffung standardisiert werden können? Durch klare, nachvollziehbare Definitionen kann man viel Zündstoff aus der Debatte nehmen.“

Bernhard Donhauser lenkt den Blick ebenfalls auf die Phase vor dem eigentlichen Bauantrag. „Aus der Praxis weiß ich, dass ein qualifizierter Vorentwurf bis zu 80 % an Störgrößen von vornherein ausschließen kann. Bevor ein Architekt für uns den Griffel in die Hand nimmt, bekommt er von uns ein Baubuch, wo definiert ist, was wir wollen. Das ist für beide Planungspartner ein faires Spiel. Das Risiko, im Genehmigungsverfahren zu scheitern, minimiert sich dadurch erheblich.“

„Wir tauchen an zwei ganz unterschiedlichen Stellen auf“, so **Cornelius Mager**. „Beim Vorbescheid und später bei der Genehmigung. Das eine zählt zur Projekt- und Immobilienentwicklung bevor eine Investitionsentscheidung kommt, das andere zur Realisierung und Umsetzung nachdem eine Entscheidung für das Projekt gefallen ist. Wir wirken also an zwei ganz unterschiedlichen Stellen mit: einmal mehr kreativ, einmal mehr technisch.“ Der Schöpfungsakt sei erstens, das Bauvorhaben dem Baurecht und den gemeindlichen Zielen ähnlicher zu machen, zweitens die Rechtslage den gemeindlichen Zielen anzupassen und drittens die gemeindlichen Ziele ein bisschen abzuspecken. „Das ist der Prozess, der in diesen 100 Tagen ablaufen soll.“ Zudem müssten noch all die Rahmenbedingungen des behördlichen Handelns berücksichtigt werden: „Behördenexterne Rahmenaspekte wie Einlassungen durch den Naturschutz, den Denkmalschutz, den Bezirksausschuss, den Nachbarn oder den Rechtsanwalt eines anderen Bauvorhabens sowie behördeninterne Fakten wie Krankheit, Urlaub, Kur oder Mutterschutz.“

.....
„Ich entnehme der Diskussion, dass die reine Bearbeitungszeit eines Antrages sehr kurz ist. Probleme bereiten die Liegezeiten. Wenn es an einer Stelle in der Prozesskette hakt, wird die zügige Bearbeitung an anderer Stelle wieder zunichte gemacht. Vielleicht könnte man am Takt ein bisschen regeln, um die Durchlaufzeiten zu minimieren.“

Jörg Haller

.....
Den Gedanken der Transparenz findet auch **Thomas Rehn** faszinierend, jedoch gibt er zu bedenken: „Wenn transparent gemacht würde, wo ein Antrag gerade läge, würde der zuständige Sachbearbeiter mit Auskunftswünschen bombardiert werden.“ Das würde den Prozess eher verlangsamen als fördern, weil er dann überhaupt nicht mehr ungestört arbeiten könne.

Für Kommunikationsexpertin und Mediatorin **Simone Pöhlmann** befänden sich die Investoren und die Behörden durch ihre divergierenden Interessenslagen in einem ständigen Druckkonflikt. „Druck führt bei Menschen zu einer emotionalen Überlastung, die sehr schnell in Krankheit mündet. Jede unangemessene Druckausübung von Seiten der Investoren oder von Seiten der Behörde würde zu noch mehr Eskalation führen.“ Aber wie beendet man diesen Teufelskreis? „Jeder nimmt Druck heraus, indem er sein Verhalten stichhaltig begründet. Wenn ich meinen Kindern sage, warum ich etwas tue, dann ist der Konflikt schon halb erledigt, den Rest muss ich dann noch mit Kompetenz lösen.“



v.l.n.r.: Wolfgang Ermich, Lothar Grassinger, Richard Adam, David Christmann, Kurt Kapp, Dr. Mark Butt, Albert Heineremann, Peter Kadereit, Johann Schmoll, Univ. - Prof. Dr. Ing. Josef Zimmermann, Cornelius Mager



*„Generell wird in den baye-
rischen Großstädten kaum
noch gebaut, hier gibt es
einen historischen Tiefstand.
München ist nun einmal ein
komplexer, hoch verdichteter
Standort. Dennoch stehen wir
im nationalen Vergleich gut
da, was die Transparenz der
Prozesse angeht.“*

Kurt Kapp



02 Antithese

Die Sicht der öffentlichen Hand

Zum Einstieg des zweiten Dialoges, bei dem die Sicht der öffentlichen Hand im Fokus stand stellte Dr. Mark Butt die öffentliche Hand im Plural dar: „Genau genommen müsste man von den ‚öffentlichen Händen‘ sprechen, denn dem Investor begegnen im Planungsprozess viele unterschiedliche Akteure der öffentlichen Hand mit oft divergierenden Interessen.“ Dazu zählen z.B. die Gemeinde mit ihrer Stadtplanungshoheit, in München die Lokalbaukommission (LBK) mit ihrer Bauaufsicht, die Stadtplanung, die Stadtgestaltungskommission, das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Bezirksausschuss, das Kommunalreferat, der Stadtrat und das Landesdenkmalamt des Freistaates Bayern.

Anschließend erinnert der Rechtsanwalt an die zwei üblichen Wege der Baurechtschaffung. „Gibt es passendes Baurecht, dann greift das bei der LBK angesiedelte Bauantrags- oder Vorbescheidsverfahren. Gibt es kein passendes Baurecht, ist die Aufstellung oder Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.“ Das Bebauungsplanverfahren in München zeichne sich dadurch aus, dass es vor dem Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Behördenbeteiligung gäbe, parallel die Bürgerbeteiligung, dann den Billigungsbeschluss und die öffentliche Auslegung. „In diesem Verfahren ist die öffentliche Hand laut Baugesetzbuch verpflichtet, alle Interessenslagen abzuwägen und zum Ausgleich zu bringen: die Grundbedürfnisse der Bevölkerung, die Baukultur, den Denkmalschutz, den Erhalt oder die Entwicklung von Ortsteilen, den Umweltschutz, die Belange der Wirtschaft und das Eigentumsgrundrecht.“ Allerdings müssten in München die Zeitabläufe gestrafft werden. „Wenn ein Projekt bis zum 5.1. bei der Bauleitplankommission angemeldet werden muss, um in der Vollversammlung am 3.3. behandelt zu werden mit einer anschließenden öffentlichen Auslegung vom 30.3. bis 30.4., dann ist diese lange Zeitspanne für den Investor nicht nach zu vollziehen“, beklagt er.

.....
„Warum ist München für Investoren so attraktiv? Weil die Stadt ein außerordentlich attraktives Umfeld bietet. Die Stadtgestaltungskommission ist ein von der Stadt München finanziertes, gestaltendes Element, das den Investor kostenlos bei seinem Vorhaben beraten soll. Wer Qualität möchte, darf nicht darüber klagen, wenn er selber einer Qualitätsprüfung unterzogen wird.“

Thomas Rehn

.....
Cornelius Mager: „Der Investor möchte eine möglichst kompakte öffentliche Hand, einen Ansprechpartner für alle seine Fragen, während das Verfahren eher dahin strebt, immer komplexer zu werden. Unsere Verfahren sind

mittlerweile Klärung von Klärungsprozessen, das Zusammenbringen von Informationen. Der Investor will immer sofort alles wissen. Das können wir so aber nicht leisten. Unser Serviceversprechen muss heißen: Ich kläre das gerne für Sie, aber nicht: Ja, das können Sie so machen“, wirbt er des weiteren um Verständnis für die Zurückhaltung seiner Mitarbeiter im Beratungsprozess. „Keiner meiner Mitarbeiter darf in der Bauberatung ein Projekt gutheißen, weil fast 90 % der Bauvorhaben, die uns vorgelegt werden, so nicht umsetzbar sind.“ Immobilienentwickler **Norbert Wögler** lobt die gute Kooperation mit der öffentlichen Hand in München. „Wir kritisieren aber die Kapazitätsengpässe bei den Behörden. Diese Unterbesetzung wäre doch eine Steilvorlage, um Prozesse innerhalb der Verwaltung zu optimieren.“

.....
„Eine stärkere Einbindung externer Fachleute in den Planungsprozess bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Konzentration auf hoheitliche Aufgaben würden meines Erachtens die Planungsprozesse beschleunigen und wären so einer Investitionssicherheit zuträglich. Gerade in München, wo die Investitionskosten wegen der hohen Grundstückspreise sehr hoch sind, ist es notwendig, Investitionssicherheit so früh wie möglich zu erreichen.“

Richard Adam

.....

Münchens Immobilienmanager **Rudolf Saller**, zuständig für den Grundstückverkehr im Kommunalreferat, beschreibt seine ambivalente Aufgabe: „Einerseits müssen wir marktfähige Produkte konzipieren und möglichst große Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen generieren, andererseits müssen wir den Vorstellungen des Planungsreferats und der Politik gerecht werden. Dabei muss man zu seinem Gegenüber ehrlich sein, ihm sagen, was geht und was nicht. Dadurch räumt man viele Missverständnisse von vornherein aus.“

Den Dialogansatz der offenen und ehrlichen Kommunikation unterstützt **Josef Schmidbauer** sehr, jedoch: „Dann müssen aber auch alle Interessen als gleichwertig betrachtet werden. Solange ein ökologischer Kriterienkatalog nur dann hingenommen wird, wenn er einen Vermarktungsvorteil bringt, und nicht weil er einen Wert an sich darstellt, begegnen wir uns nicht auf Augenhöhe.“ Das Profitable eines Invests dürfe nicht als oberster Leitsatz in einem Planungsprozess gelten.

„Viele Investoren gehen mit überzogenen Forderungen in die Verhandlung mit den Baurechtsbehörden, um am Ende möglichst viel Baurecht herauszuhandeln“, so **Albert Heinermann**. **Beate Reinartz** bekräftigt: Investoren müssten ihre Ansprüche zurückschrauben. Im Gegenzug brauchen wir aber entscheidungsbefugte Behördenmitarbeiter. Wenn jede kleine Entscheidung erst in einer großen Runde abgesehen werden muss, trägt das nicht zu einer Optimierung des Prozesses bei.“ Nach **Johann Schmoll** führen Pokerspielchen nur zu Schattenverhandlungen. „Unsere Zielvorstellungen, mit denen wir in die Verhandlungen gehen, müssen daher real sein.“

Prof. Dr. Ferdinand Kuchler fordert in dieser Frage auch ein Umdenken in der Verwaltung: „Auch die Kommunen müssen weg von der Denkweise, erste Konzepte gleich abzulehnen, weil sie zu wissen meinen, dass der Investor auch mit weniger zufrieden wäre.“ Beide müssten sich aufeinander zu bewegen.

Lothar Grassinger vermisst in München bei der Zusammensetzung der Amts- und Amtsleiterkonferenz einen wichtigen Akteur: „Architekten werden nie zu Rate gezogen, dabei kennen sie das Bauprojekt am besten.“ Unterstützung für seine Forderung erhält er von **Michael Munske**, Leiter der obersten Bauaufsicht in Hamburg: „Auf diesen kompetenten Sachverstand sollte man nicht verzichten. Konflikte bei großen Bauvorhaben könnten so rechtzeitig entschärft werden“.

Der Projektentwickler **David Christmann** und **Beate Reinartz** wünschen sich eine Clearingstelle, einen Ombudsmann als Bindeglied zur Behörde, der alle Beteiligten an einen Tisch bringt.“

Ein in der Diskussion immer wieder auftauchendes Thema ist der Zeit-Faktor. „Eine der größten Schwierigkeiten sind die zeitintensiven Abläufe in den einzelnen Verfahren. Sie entscheiden mitunter darüber, ob ein Projekt realisiert werden kann oder nicht“, betont **Richard Adam**. In München muss man damit rechnen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes mindestens drei Jahre in Anspruch nimmt. Mancher Investor würde einen schnellen Bebauungsplan einem langwierigen, aber wasserdichten vorziehen. „Generell sollte gefragt werden, ob ein Bebauungsplan in München rechtlich bis ins kleinste Detail wasserdicht sein müsse oder ob nicht kleinere Abstriche zugunsten einer Beschleunigung des Verfahrens sinnvoll wären.“ Eine Ansicht, die Projektentwickler **Johann Schmoll** nicht teilt: „Wir können das Baugesetzbuch nicht so auslegen, wie wir es gerade brauchen. Wir

dürfen die gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht verlassen. Was die Stadt genehmigt, muss rechtssicher sein!“ **Ulrike Klar** gibt zu, dass die Laufzeiten im Genehmigungsverfahren optimiert werden müssen. „Hier brauchen wir mehr Transparenz, damit der Investor besser kalkulieren kann.“ **Cornelius Mager** stellt aber fest: „Wir brauchen ein Minimum an formalisierten Verfahren, Stichwort: abgespeckter Vorbescheid. Wir bemühen uns derzeit, nach 20 Tagen eine vorläufige Auskunft über die richtige Richtung und nach 60 bis 70 Tagen entweder den Vorbescheid zu erteilen oder zumindest sagen zu können, wo es noch fehlt. Bei großen Investitionen streben wir also eine Klärung innerhalb von zwei Monaten an. Wir wissen aber auch, das selbst diese zwei Monate für den Immobilienmarkt immer noch viel zu lang sind.“ Er stellt aber auch klar: „Wer wann, wo, und wie viel in einer Stadt baut, ist Sache des politischen Gemeinwesens. Unsere Hauptaufgabe in der Stadtentwicklungsplanung ist die politische Willensbildung. Es geht darum, einen Plan zu finden, der im Stadtrat letztlich mehrheitsfähig ist. Diese Prozesse sind manchmal zermürend, stehen aber in der Tradition des demokratischen Selbstverständnisses.“

David Christmann sieht die Lösung des Zeitproblems an ganz anderer Stelle als bei der LBK. „Entscheidend für den Investor ist der Zeitraum von der Ortsbegehung über den Erwerb bis zum tatsächlichen Baubeginn.“ Als Beispiel nennt er ein Bauobjekt in der Frauenstraße/ Ecke Zwingerstraße. Aufgrund zahlreicher Auflagen dauerte alleine nur die Planungszeit zwei Jahre. „Der Investor schluckt solche Kröten, um in München überhaupt ein Grundstück zu bekommen.“

„Die Prozesse sind auch in anderen Kommunen langwierig.“ So **Stefan Wiegand**: Das könne auch gar nicht anders sein, ergänzt **Michael Munske** mit der Außensicht des Hamburgers: „Jede Stadt vollzieht in seinem Bauleitplanverfahren Bundesrecht. Diese Rahmenbedingung kann die Kommune nicht beeinflussen. Eine Beschleunigung des Verfahrens ist vor allem bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen möglich. Hamburg hat ein auf Baurechtschaffung ausgerichtetes Anreizsystem geschaffen. Damit wird die Schaffung von neuem Baurecht durch die zuständigen Bezirksämter honoriert. Im Städtewettbewerb ist aber nicht nur das schnelle Baurecht wichtig, sondern auch die Lebensqualität und damit das gestalterische Profil der Stadt. So werden in Hamburg an die wichtigen Leitprojekte auch sehr hohe gestalterische Anforderungen gestellt; durchaus nicht nur zur Freude der Investoren. In der Hafencity gibt es praktisch für jedes zu bauende Gebäude einen Wettbewerb. Hier ist allerdings die Stadt auch Grundeigentümer und hat ganz andere Möglichkeiten, Qualität durchzusetzen.“

.....
„In Frankfurt stellen Investoren bei großen Flächenentwicklungen dem Stadtplanungsamt Mittel für externe Mitarbeiter zur Verfügung, um Arbeitsspitzen abzudecken.“

David Christmann

.....

Cornelius Mager konstatiert in Frankfurt und Hamburg eine starke Dienstleistungsorientierung der Bauaufsicht. Allerdings gäbe es dort auch kostendeckende Gebühren. Auf eine kostendeckende Gebührenregelung habe die Stadt München aber keinen Einfluss. „Die Baugenehmigungsgebühren in München sind nicht auskömmlich. Wir haben einen Kostendeckungsgrad von 60 bis 65 %. Viele Bauträger, denen an einer schnellen Bearbeitung gelegen ist, wären bereit, dafür auch höhere Baugenehmigungskosten in Kauf zu nehmen.“ „München ist nun einmal ein komplexer, hoch verdichteter Standort“, so **Kurt Kapp** „im nationalen Vergleich stehen wir, was die Transparenz der Prozesse angeht, aber gut da.“ **Peter Kadereit** plädiert für eine weitere Verdichtung in der Bebauung. „In den letzten 20 Jahren ist der Wohnflächenverbrauch pro Kopf angestiegen. Dies allein verlangt schon ein höheres Maß an Dichte.“ Dem stimmt **Johann Schmoll** zu: „Betrachtet man Grundstücke in innerstädtischen Lagen, rechnet sich solch ein Projekt nur, wenn ich eine gewisse Verdichtung realisieren kann.“ Ob höhere Baudichten die Antwort auf die Verknappung der Flächen sind, bezweifelt hingegen **Rudolf Saller**: „Daher bemühen wir uns, weitere Bauentwicklungsgebiete in München zu finden.“ Auch Rechtsanwalt **Andreas Bittkau** hält nichts von einer exzessiven Ausnutzung des Baurechts: „Es hat keinen Sinn, noch dichter oder noch höher zu bauen. Es kommt der Punkt, da ist München in Sachen Bebauung einfach zu.“ Dass sich die Stadt München mit diesem Thema intensiv beschäftigt, unterstreicht **Ulrike Klar**: „Unsere interne Brainstorming-Gruppe ‚Langfristige Siedlungsentwicklung‘ befasst sich mit den Themen Nachverdichtung und Flächenpotentiale in München. Die Ergebnisse aus dieser wissenschaftlich begleiteten Gruppe werden demnächst in den öffentlichen Diskurs gegeben.“

03 Synthese

Ein Bündnis für Investitionssicherheit

Im Rahmen der Abschlussveranstaltung wurden anhand zahlreicher Impulsvorträge, die nochmals die verschiedenen Sichtweisen gegenüberstellten, konkrete Optimierungsvorschläge erörtert. Die Berichte von Dr. Michael Kummer, Leiter der Obersten Bauaufsicht Frankfurt sowie Michael Munske, Leiter der Obersten Bauaufsicht Hamburg machten dabei deutlich, wie unterschiedlich die verschiedenen Standorte mit dem Thema Baurechtschaffung umgehen. Durch diesen Standortvergleich wurde eine Vielzahl von Impulsen für denkbare Optimierungen gegeben.

Was will der Investor

Lothar Grassinger, Geschäftsführer Grassinger Emrich Architekten GmbH

Die Akteure der baulichen Gestaltung der Stadt München, im öffentlichen wie im privaten Sektor, haben verschiedene Blickwinkel, Interessen und Rollen im Prozess der Baurechtschaffung. Am Ende dienen Sie aber alle dem gleichen Ziel: der Bewahrung und fortwährenden Neuerfindung einer lebendigen Stadt mit hoher Standortqualität. Dabei spielen mutige Investoren und Projektentwickler, die bereit sind, in den Standort zu investieren, eine wichtige Rolle. Es ist daher auch im Interesse des Gemeinwohls, den Investoren das Leben nicht unnötig schwer zu machen. Der Investor hat ein großes Interesse daran, wirtschaftliche Risiken zu minimieren. Langwierige Prozesse, intransparente Verfahren und fehlende Verbindlichkeit in den Genehmigungsverfahren können ein erhebliches wirtschaftliches Risiko für Bauherren bedeuten. Sowohl die Investoren, wie die Dienstleister, die sie vertreten, wollen von den Behörden als Partner auf Augenhöhe wahrgenommen werden und erwarten von Ihrem Gegenüber das Bewusstsein für, sowie den verantwortungsvollen Umgang mit den wirtschaftlichen Zwängen und Risiken einer Projektentwicklung.

Was braucht der Investor

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann,

Ordinarius am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung

Die Baurechtschaffung ist ein viel verwendeter Begriff, der aus unterschiedlichen Perspektiven gedeutet werden kann. Der behördliche Prozess zur Erlangung der Baugenehmigung ist klar geregelt und endet nach Einreichung des Bauantrags mit der Ausfertigung der Baugenehmigung. Damit ist die Planungssicherheit für den Investor (Projektentwickler) gegeben. Die eigentliche Investitionsentscheidung für das Projekt einschließlich Kauf des Grundstücks erfolgt allerdings weit früher, zumindest in solch aktiven Märkten wie München. Im Rahmen einer Developmentrechnung prüft der Entwickler das Potenzial des Grundstücks und stellt dabei Annahmen von Kosten und Erträgen ins Verhältnis. Beide Größen sind abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, die zwar

im Bebauungsplan (falls vorhanden) beschrieben sind, doch de facto erst mit der Ausfertigung der Baugenehmigung feststehen. Risiko und Rendite sind hierbei zwei Seiten einer Medaille. Das Risiko der Nichterteilung oder verzögerten Erteilung der Baugenehmigung zählt zu den möglichen Projektgesamtrisiken und kann die Projektdauer und damit den Kostenumfang, etwa wegen erhöhten Finanzierungs- oder Baukosten, negativ beeinflussen.

Noch größeren Einfluss auf das Gesamtprojekt haben allerdings Risiken des Marktes. Geringere Mieteinnahmen bis hin zur Herabsetzung des Faktors durch Verschiebung der Projektrealisierung können zu erheblichen Gewinneinbußen bis hin zur Unwirtschaftlichkeit des Projektes führen. Wertschöpfung entsteht schließlich durch das Zusammenkommen von Nachfrage und Angebot, d. h. von Nachfrage am Markt durch potentielle Endinvestoren und Mietern nach einem angebotenen Produkt Immobilie, das genehmigungsfähig geplant wurde. Eine kooperative Haltung von Kommune und Entwickler sind hierbei für die Weiterentwicklung der Stadt, und damit des Lebens- und Wirtschaftsraumes, unerlässlich und sollten weiterhin noch stärker kultiviert werden.

Was will die Kommune

Thomas Rehn, Leitender Baudirektor, Stadtplanungsamt München

Die Kommune ist ihren Bürgern verpflichtet, deren Wünsche, vor allem deren Bedürfnisse. Die Verpflichtung auf das Gemeinwohl verbietet den Blick auf kurzfristige Erfolge und einzelne Interessen. Die Aufgaben sind auf Vielfalt und langfristig angelegt. Für die Kommune ist der Bürger nicht nur Kunde, wenn er Steuern zahlt und zum Wachstum beiträgt, sondern auch wenn er Leistungen beansprucht, wie Wohnungsfürsorge, Betreuung und Unterstützung. Der Blick muss bei der Planung und Beurteilung über die Grenzen des Grundstücks reichen. Die Aufgaben, gerade im baulichen, stadtplanerischen Bereich, kann die Kommune nicht alleine umsetzen. Die Kommune formuliert die Ziele und nennt Bedingungen. Dazu ist sie mit wirkungsvollen Instrumenten ausgestattet. Das Wichtigste aber ist: die Kommune kann ihre Stadt nur planen, gebaut wird sie von anderen. Das machen Investoren, Entwickler und Bauträger. In erfolgreichen Kommunen können diese sich auf das Bewusstsein verlassen und haben die Sicherheit, ihre Investitionen mit einem verantwortungsvollen Partner, ausgerichtet auf langfristigen Erfolg, zu entwickeln.

Was kann die Behörde

Cornelius Mager, Leiter der Lokalbaukommission München

Die Aufgabe der Bauaufsicht ist es, zulässige Bauvorhaben zügig zu genehmigen. Viele Bauvorhaben gehen aber an die Grenze des rechtlich Zulässigen oder im Einzelnen auch einmal darüber hinaus. Dass Investoren versuchen, diese Grenzen auszureizen, ist in einem prosperierenden Ballungsraum wegen der Flächenknappheit und höchster Grundstückspreise auch völlig legitim. Ein wirtschaftliches Optimum entsteht erst in der Auseinandersetzung zwischen den Investorwünschen und den baurechtlichen Möglichkeiten. Bei Vorhaben, die die Grenze des Möglichen (intra und juxta legem) abtasten, sind natürlich vielschichtige Beurteilungs- und Ermessensfragen im Spiel. Konflikte mit dem Naturschutz und spannende denkmalpflegerische Fragen treten in der dicht bebauten Großstadt hinzu. Die eigentliche Aufgabe der Bauaufsicht ist es, in solchen Fällen das Bauvorhaben optimal mit öffentlichen Belangen, gemeindlichen Zielvorstellungen und nachbarlichen Interessen in Einklang zu bringen. Dieser Prozess ist mehrdimensional und kennt viele Beteiligte. Die Suche nach dem baurechtlichen Optimum setzt häufig eine Kette von trial und error (Antrag und Tektur) in Gang. Im Kern geht es also um die Organisation möglichst effizienter Abstimmungsprozesse. Gute Bauberatung und die gemeinsame Klärung von Klärungswegen im Vorfeld einer Antragstellung sind dabei wichtige Elemente.



Lothar Grassinger



Prof. Zimmermann



Thomas Rehn



Cornelius Mager



Bericht aus Hamburg

Michael Munske, Leiter der Abteilung Oberste Bauaufsicht Hamburg

Mehrere Projekte der Stadt Hamburg verfolgen das Ziel, die Serviceorientierung der Bauaufsicht zu verbessern. Die weitestgehend umgesetzten Projekte (neue Bauordnung, Bezirksverwaltungsreform, digitales Baugenehmigungsverfahren) zielen auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen einer guten behördlichen Dienstleistung. Zwar sind behördliche Entscheidungen keine klassische Dienstleistung, weil sie im Einzelfall auch für den Bürger negativ ausfällt. Dies ändert aber nichts daran, dass sich die Behörde künftig an modernen Dienstleistungsstandards ausrichten muss.

Die wichtigsten Ziele bei der Neufassung der Hamburgischen Bauordnung waren, die Verfahren einfacher, schneller und serviceorientierter zu gestalten. Zur Beschleunigung sind Genehmigungsfristen von einem bis drei Monaten eingeführt worden. Andere Dienststellen müssen innerhalb eines Monats zuliefern. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren, dem Massenverfahren, sind die Fristen von einem und zwei Monaten zusätzlich mit einer Genehmigungsfiktion bewehrt. Das bedeutet, dass ein Vorhaben nach Ablauf dieser Frist als genehmigt gilt.

Nach der Idee „Service aus einer Hand“ ist das konzentrierte Baugenehmigungsverfahren eingeführt worden. Es ist an sich für komplexere Vorhaben gedacht; kann aber auch für alle anderen Vorhaben gewählt werden. Um komplexe Genehmigungsverfahren verlässlicher zu gestalten, führt die Bauaufsichtsbehörde auf Wunsch des Bauherrn eine Verfahrenskonferenz durch. Ziel der Verfahrenskonferenz ist es, möglichst zu Beginn eines Genehmigungsverfahrens potentielle Schwierigkeiten zu identifizieren und das Verfahren insgesamt verlässlicher zu machen. Im Rahmen der Bezirksverwaltungsreform wurde auch die Organisation der Bauaufsicht dienstleistungsorientierter ausgerichtet.

Die von den sieben Bezirken wahrgenommene Aufgabe wurde auf sieben Dienstleistungszentren – den Zentren für Wirtschaft und Bauen – konzentriert und in neuen Räumlichkeiten untergebracht. In diesen neuen Zentren sind neben der Bauaufsicht auch die Wirtschaftsförderung sowie häufig betroffenen Aufgaben wie z. B. Baumfäll- und Gehwegschutzüberfahrtgenehmigungen zusammengefasst. Die zentrale Koordinations- und Entscheidungsrolle hat der Verfahrensmanager, der in seinen Entscheidungskompetenzen gestärkt wurde. Die Erstberatung für alle bau- und gewerberechtlichen Fragestellungen wird in zentralen Foyerbereichen aus einer Hand angeboten. Von dort wird auch die Verteilfunktion wahrgenommen.

Die wichtigste technische Erneuerung zur Verbesserung der bauaufsichtlichen Dienstleistung geht von der Einführung des „digitalen Baugenehmigungsverfahrens“ aus. Mit ihm wird es künftig möglich das gesamt Genehmigungsverfahren, beginnend mit dem Bauantrag über die verwaltungsinterne Beteiligung und Entscheidung



bis hin zur Baugenehmigung und Archivierung, papierlos und medienbruchfrei abzuwickeln. Mit dem Instrument kann sich sowohl der Bauherr als auch der Architekt künftig über alle wichtigen Baubeschränkungen, die er für sein Vorhaben berücksichtigen muss sowie über den Stand seines Verfahrens informieren.

Bericht aus Frankfurt

Dr. Michael Kummer, Leiter der Bauaufsicht Frankfurt, Leitender Magistratsdirektor

In Frankfurt am Main werden Baugenehmigungen durchschnittlich innerhalb von zwei Monaten erteilt. Zugleich schreibt die Bauaufsicht Frankfurt wirtschaftlich schwarze Zahlen. Und dies trotz eines signifikant hohen Geschäftsvolumens (16.000 Vorgänge per anno, genehmigungspflichtige Rohbausummen ca. 1,5 Mrd. €), eines sehr komplexen lokalen Planungsrechtes und des bundesweit höchsten Anteils an Sonderbauten. Dies war nicht immer so und ist auch Folge eines jetzt zehnjährigen Reformprozesses mit folgenden Kennzeichen:

- Konsequente Durchforstung der internen Prozessabläufe auch im Dialog und in Kommunikation mit Kundengruppen. Dabei Einführung eines für die Kunden nicht sichtbaren Qualitäts-Controllings.
- Signifikanter Abbau von Schnittstellen und Mitentscheidungsbefugnissen anderer kommunaler Dienststellen. Aufwändige Nach-Qualifizierung des Personals.
- In den Regelfällen Kundenbetreuung „aus einer Hand“. Dies beinhaltet sowohl die enge Verknüpfung einer umfassenden vorgelagerten Bauberatung mit dem Baugenehmigungsverfahren. Entscheidungen werden nicht auf der Hierarchieleiter in Frage gestellt.
- Werbung für regelkonforme Planungen bei geregelten Bauvorhaben und Beachtung der Rollenverteilungen und Verantwortlichkeiten. Damit verbunden offene Kommunikation darüber, was der Bauherr leisten muss und was die Bauaufsicht leisten kann, bzw. nicht kann.

Soweit wir wissen, haben wir mit diesem Vorgehen ein Alleinstellungsmerkmal unter den Großstädten. Gleichwohl ist unser Modell durchaus noch optimierungsbedürftig. Einerseits stößt der Abbau von Schnittstellen an deutliche politische Grenzen. Andererseits gibt es nicht wenige Kunden, die Ihren Erfolg nicht in der Prozessoptimierung, sondern in der Politisierung von Entscheidungsabläufen suchen. Schließlich ist die Mitarbeiterentwicklung und die Durchforstung der Prozessabläufe auch unter Wahrung des Blickes des Kunden eine sehr anspruchsvolle Daueraufgabe, für die es im öffentlichen Dienst noch keine entwickelte Kultur gibt.

Optimierungsvorschläge

Im Verlauf der Dialogreihe wurden eine Reihe von Vorschlägen für die Verbesserung der Kommunikationskultur zwischen Markt und öffentlicher Hand entwickelt sowie für die effizientere Organisation der Genehmigungsprozesse selbst. In der kontroversen Diskussion erwiesen sich einige Vorschläge als nicht konsensfähig, andere als so interessant, dass sich eine Vertiefung lohnen würde und wiederum andere wurden bereits von der Lokalbaukommission oder der Stadtplanung aufgegriffen.

- ↑ Die Behörde ist bereits tätig
- Vertiefung lohnend
- ↓ Derzeit nicht konsensfähig

Allgemein

Verbesserung der Finanz- und Personalsituation

Im Gegensatz zu Städten wie Hamburg oder Frankfurt erlaubt die Gebührenordnung in München keinen kostendeckenden Betrieb der Baurechtsbehörden. Durch die Neugestaltung der Gebührenordnung einerseits und einen marktwirtschaftlichen Betrieb der Behörden andererseits, könnte der Kosten- und Personaldruck entspannt und Anreize für eine zügige, da an wirtschaftlichen Kriterien gemessene Bearbeitung der Genehmigungen geschaffen werden. Darüber hinaus bekundeten einige Vertreter des Marktes ihre Bereitschaft, für beschleunigte Genehmigungsverfahren höhere Gebühren in Kauf zu nehmen.

Qualifizierung

Mit zunehmender Verdichtung des Ballungsraumes steigen die Konflikte und Erwartungen der Beteiligten je Baufall an, ebenso die Abstimmungsnotwendigkeiten und damit die Anforderungen an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Bei weiter abnehmenden Personalressourcen ist daher die permanente Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wichtiger denn je.

Prozesse der Baugenehmigung

Die schnelle Bauvoranfrage

Das Instrument der Bauvoranfrage dient einer schnellen Klärung grundsätzlicher Fragen bei der Vorprüfung denkbarer Bauvorhaben. Dieser Prozess muss schneller verlaufen, als es in der Realität oftmals der Fall ist.

Verfahrenswahlrecht

Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung wurde der Prüfumfang der Behörden reduziert. So wurde z. B. die Prüfung der Abstandsflächen aus dem Prüfumfang der Behörde genommen. Das ist für viele Planer und Bauherren insbesondere größerer und komplizierterer Projekte unbefriedigend. Ein Verfahrenswahlrecht zwischen einem Verfahren mit der Prüfung nachbarrechtlicher Belange oder ohne Prüfung der nachbarrechtlichen Belange könnte hier Abhilfe verschaffen.

Verfahrensrechtlicher Vorbescheid

Ein verfahrensrechtlicher Vorbescheid bestätigt dem Baurechtsuchenden, welche Verfahren für sein Bauvorhaben einschlägig sind und welche Voraussetzungen und Unterlagen notwendig sind.

Prozesse der Bauleitplanung

Vereinfachung der Verfahren bei städtebaulichen Projekten

Architektenwettbewerbe sind teuer und die Ergebnisse laut einiger Akteure des Marktes oftmals nicht marktkompatibel. Es stellt sich die Frage, ob wirklich bei jedem Bebauungsplanverfahren ein oder mehrere Architektenwettbewerbe veranstaltet werden müssen?

Kooperative Verfahren

Die frühzeitige Einbindung aller Stakeholder eines städtebaulichen Projektes im Vorfeld der Planung und Realisierung kann die Prozesse der Bauleitplanung und Genehmigungsplanung erheblich beschleunigen.

Deregulierung der Standards

Die Bauleitplanung leidet unter einer Überregulierung mit zum Teil übertriebenen und praxisfernen Vorschriften. Eine Deregulierung der Standards, durch die systematische Durchforstung aller Vorschriften auf Ihre Sinnhaftigkeit und Zielorientierung, könnte einen wichtigen Beitrag leisten, Prozesse zu beschleunigen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Wenn möglich, so ist bauvorhabenbezogenen B-Plänen der Vorzug zu geben, weil Sie in Zusammenarbeit mit einem Investor entwickelt werden und somit optimal an seine, wie die Bedürfnisse des Gemeinwohls, angepasst werden können.

- ↑ Die Behörde ist bereits tätig
- Vertiefung lohnend
- ↓ Derzeit nicht konsensfähig

Kommunikationskultur

Ein zentraler Ansprechpartner

Auf dem Weg eines Projektes durch die verschiedenen Instanzen der Behörde gehen durch den häufigen Wechsel der Sachbearbeiter oftmals wertvolle Projektinformationen verloren. Fehlentscheidungen und Verzögerungen sind die Folge. Gewünscht wird ein qualifizierter und verantwortlicher Ansprechpartner mit Entscheidungsbefugnis, der ein Projekt über alle Instanzen hinweg vertritt.

Terminmanagement

Lange Wartezeiten auf den Fluren der LBK und mitunter ineffiziente Beratungsgespräche sind für alle Beteiligten unbefriedigend. Die Etablierung eines effizienten Managements der Beratungstermine könnte hier Abhilfe verschaffen. Stichpunkte: Neuordnung der Öffnungszeiten. Beratung nur nach Terminvereinbarung. Less is More.

Besprechungsvorbereitung

Viele Beratungsgespräche sind von den Bauherren wie der Behörde schlecht vorbereitet und damit ineffizient. Die Gründe dafür sind vielfältig: Bauherren haben dem Sachbearbeiter vorab keine Informationen zukommen lassen, weil Sie glauben, im persönlichen Gespräch besser überzeugen zu können. Sachbearbeiter hatten keine Gelegenheit oder Zeit, sich gedanklich auf ein Gespräch vorzubereiten. Die Etablierung eines Vorbereitungsmanagements könnte hier Abhilfe verschaffen.

Schiedsstelle

Nach Abschaffung des Widerspruchsverfahrens in Bayern hat der Markt das Bedürfnis nach einer Schiedsstelle, an die er sich im Falle der Ablehnung vor Ablauf der Rechtsmittelfrist wenden kann.

Entwicklung eines Leitbildes

Die Beteiligten am Genehmigungsprozess haben teilweise verschiedene Interessen sowie unterschiedliche Funktionen und Aufgaben. Aus dieser Ambivalenz entstehen auf allen Seiten häufig Vorurteile, die den Umgang miteinander erschweren und Entscheidungsfindungsprozesse stören können. Die Entwicklung eines Leitbildes, in dem die Akteure der Behörden und des Marktes ihr Rollenverständnis artikulieren, ihre Interessen formulieren und Verhaltensregeln im Umgang miteinander definieren, kann dazu beitragen, im Interesse einer positiven Baurechtsfindung, Vorurteile abzubauen.

Verbindlichkeit

Eine der ganz wesentlichen Forderungen des Marktes sind verbindliche Absprachen. Absprachen, die nicht eingehalten werden, können zu erheblichen wirtschaftlichen Schäden führen. Eine Kultur der Verbindlichkeit, im Interesse der Investitionssicherheit, die Sachbearbeiter der Behörden dazu anhält, Beratungsinhalte und Zusagen einzuhalten, auch wenn kein Rechtsanspruch darauf besteht, könnte hier Abhilfe schaffen.

Transparente und schnelle Kommunikation

Die Bauherren und Bauherrenvertreter wünschen sich eine nachvollziehbare und (jederzeit) einsehbare Information über den Status des Genehmigungsprozesses sowie Informationen darüber, welcher Sachbearbeiter bei welcher Behörde wann welche Unterlagen zur weiteren Prüfung/Bearbeitung erhalten hat. Das Fehlen dieser Information ist mitunter dafür verantwortlich, dass sich Prozesse erheblich verzögern.

eGouvernement (elektronischer Bauantrag)

IT-Projekte sind aufwendig und teuer, dennoch könnte die Prüfung der Genehmigungsprozesse hinsichtlich ihrer Eignung für die Einbindung in Internettechnologien zu einer Verbesserung im Sinne einer transparenten und schnellen Kommunikation zwischen der Behörde und den Baurechtssuchenden aber auch behördenintern führen.

Unterschiedene Beratungsprotokolle

Demselben Motiv entspringt die Forderung nach unterschriebenen und damit verbindlichen Beratungsprotokollen.

Ombudsmann

Viele, insbesondere auswärtige Bauherren, tun sich schwer mit der Orientierung innerhalb der Behörde sowie dem Umgang mit dem Bürokratismus der Genehmigungsprozesse. Ein kompetenter Ombudsmann, der den Baurechtssuchenden durch den Baugenehmigungsprozess führt und zu den verschiedenen Anlaufstellen begleitet, könnte hier Abhilfe verschaffen.

Der Runde Tisch bei komplexen Bauvorhaben

Oftmals entstehen enorme Verzögerungen dadurch, dass zu verschiedenen, für sich genommen einfachen Sachverhalten, eine Reihe von relevanten Sachbearbeitern und Fachleuten konsultiert werden müssen. Die Informationswege und Bearbeitungszeiten sind dann mitunter extrem kompliziert und langwierig. Wenn es gelänge, die relevanten Entscheidungsträger an einen Tisch zu bringen und die Themen in einer gut vorbereiteten Runde zu diskutieren, könnte nicht nur sehr viel Zeit gespart werden, sondern auch Kompromisse erarbeitet werden, die ohne Probleme genehmigt werden. Dieses organisatorisch aufwendige Verfahren eines „Runden Tisches“ bietet sich insbesondere bei komplizierten Bauvorhaben an.

Teilnehmer

Richard Adam

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

Dr. Robert Biedermann

Tittel, Hauth & Partner Rechtsanwälte

Andreas Bittkau

Avokado Rechtsanwälte

Anke Bombach

Tittel, Hauth & Partner Rechtsanwälte

Hinrich Böttcher

SCHÖNFELD+ Süd

Gernot Brauer

Münchner Forum

Dr. Mark Butt

*GSK Stockmann & Kollegen
Rechtsanwälte Standort München*

David Christmann

Patrizia Projektentwicklung

Bernhard Donhauser

Versicherungskammer Bayern

Jürgen Drumm

USP Projekte GmbH

Wolfgang Emrich

Grassinger Emrich Architekten

Michael Gerstner

JK Wohnbau GmbH

Lothar Grassinger

Grassinger Emrich Architekten

Jörg Haller

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Hans Hammer

Hammer AG

Prof. Dr. Michael Hauth

Tittel, Hauth & Partner Rechtsanwälte

Albert Heineremann

*Jost Hurler Beteiligungs- und
Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG*

Philipp Hlousek

*Fondara Gesellschaft für Immobilien-
entwicklung und Projektmanagement mbH*

Albert Hofmann

BAYWOBÄU Baubetreuung GmbH

Martin Hölzl

*Fondara Gesellschaft für Immobilien-
entwicklung und Projektmanagement mbH*

Peter Kadereit

Stadtwerke München GmbH

Jens Kamischke

Bilfinger Berger Hochbau GmbH

Kurt Kapp

Landeshauptstadt München, Wirtschaftsförderung

Ulrike Klar

Landeshauptstadt München, Bauaufsicht - Bezirksleitung Ost

Jan Korensky

Tittel, Hauth & Partner Rechtsanwälte

Thomas Kuck

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Dr. Michael Kummer

BAF Bauaufsicht Frankfurt

Alexander Kurbasik

LBBW-Immobilien Development GmbH

Roberto Kutter

CBP Consulting Engineers CBP Projektmanagement GmbH

Cornelius Mager

Landeshauptstadt München, Leiter Bauaufsicht

Michael Munske

Oberste Bauaufsicht Hamburg

Stefan Murner

Landeshauptstadt München, Wirtschaftsförderung

Norbert Peine

Bilfinger Berger Hochbau GmbH

Joachim Pfisterer

JK Wohnbau GmbH

Simone Pöhlmann

Mediation

Thomas Rehn

Landeshauptstadt München, Stadtplanung

Beate Reinartz

Hines Immobilien GmbH Projektbüro München

Florian Rixner

Zirngibl Langwieser Rechtsanwälte Partnerschaft

Sonja Rube

USP Projekte GmbH

Bernhard Rückert

BÖCKENHOFF & RÜCKERT

Rudolf Saller

*Landeshauptstadt München,
Kommunalreferat - Grundstücksverkehr*

Fabian Schäfer

Preuss Projektmanagement GmbH

Josef Schmidbauer

LBK

Johann Schmall

*Landeshauptstadt München,
Bauaufsicht - Zentrale Dienste*

Dr. Ralf Schneider

VIVICO Real Estate GmbH

Götz Schönfeld

SCHÖNFELD+

Hermann Stegschuster

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

Stefan Wiegand

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG Region Süd

Jakob Willibald

Bayerische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG

Norbert Wögler

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG Region Süd

Dr. Wolfgang Würfel

*GSK Stockmann & Kollegen
Rechtsanwälte Standort München*

Univ. - Prof. Dr. Ing. Josef Zimmermann

Technische Universität München



Dialogpartner



Grassinger Emrich human architecture

Die Grassinger Emrich Architekten GmbH plant und realisiert als Architektur- und Stadtplanungsbüro mit derzeit 15 Mitarbeitern Bauvorhaben in München und ganz Deutschland. Das Leitbild des Büros – human architecture – rückt den Menschen in den Mittelpunkt des eigenen Handelns. Die Bedürfnisse der Bauherrn und Nutzer sind gleichberechtigt zu gestalterischen Prinzipien. Von der architektonischen Unternehmensberatung bis zur Realisierung, als Architekt oder Generalplaner werden Bauaufgaben aller Größenordnungen realisiert.

www.ge-architekten.de



Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe (BBIG) ist eines der größten Immobilienunternehmen in Deutschland. Mit einem Immobilienportfolio im Wert von rund 2,1 Milliarden Euro nimmt sie insbesondere in ihrem Stammmarkt München eine Spitzenposition ein. Rund 600 Mitarbeiter tragen zu diesem Erfolg bei. Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe koordiniert alle Aktivitäten in den Bereichen Bauen und Immobilien der Schörghuber Unternehmensgruppe.

www.bbikg.de



GSK Stockmann + Kollegen ist eine Corporate und Real Estate Kanzlei mit weiteren Schwerpunkten in den Bereichen Banking und Infrastruktur. GSK konzentriert sich auf die Betreuung von Projekten und die Beratung von nationalen und internationalen Unternehmen, Banken und Finanzinstituten, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Regierungen und Ministerien.

www.gsk.de



Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ist eine 100 %ige Unternehmenstochter der PATRIZIA Immobilien AG mit Sitz in Augsburg. Sie erbringt sämtliche Leistungen der gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklung und dies auch als Dienstleister für Dritte.

Von der Konzeption über den Ankauf geeigneter Grundstücke und Objekte, über die Planung- und Bauphase bis hin zur Vermietung und/oder der Veräußerung des entwickelten Objekts.

www.patrizia.ag



Die SWM sind das kommunale Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen der Landeshauptstadt München. Seit Jahrzehnten stehen die SWM für eine sichere und Ressourcen schonende Versorgung der bayerischen Metropole und ihrer Region mit Energie (Strom, Erdgas, Fernwärme) und quellfrischem Trinkwasser aus dem bayerischen Voralpenland. Zu den Leistungen der SWM gehören neben der Energie- und Wassergewinnung zudem das Netzmanagement, die Verteilung und der Vertrieb. Die Verkehrstochter MVG ist verantwortlich für U-Bahn, Bus und Tram und damit ein wesentlicher Pfeiler im Münchner ÖPNV. Darüber hinaus betreiben die SWM mit 18 Hallen- und Freizeitbädern eine der modernsten Bäderlandschaften Deutschlands.

www.swm.de



Die Rechtsanwälte Tittel, Hauth & Partner sind eine deutschlandweit agierende Sozietät, die seit 1977 Unternehmen und Privatpersonen eine spezialisierte Beratung im öffentlichen und privaten Immobilienrecht sowie im Unternehmensrecht anbietet. Wir betreuen Mandanten im Baubereich von der Planung über den Bau bis hin zur Verwertung/ Vermietung der Immobilie. Unternehmen bieten wir eine umfassende Beratung und Vertretung in allen Aspekten des Wirtschaftsrechts, insbesondere im Gesellschaftsrecht sowie Kreditsicherungsrecht.

www.consilia-recht.de



Die Partnerschaftsgesellschaft ZIRNGIBL LANGWIESER ist eine renommierte Wirtschaftskanzlei mit Büros in München, Berlin, Frankfurt / Main und Wien. Wir beraten und vertreten unsere Mandanten in unseren rechtlichen Kernbereichen auf höchstem fachlichem Niveau – national wie international – in komplexen, strategischen und rechtlichen Fragen. Zu unseren Kernbereichen gehören das Immobilien- und Baurecht, sowie das Gesellschafts-, Bank- und Kapitalmarktrecht.

f.rixner@zl-legal.de



„Wir haben den Dialog mit großem Interesse begleitet, denn er hat uns vor allem eines gezeigt: Wir können unsere verschiedenen Aufgaben und Rollen in den Prozessen der Baurechtschaffung nicht ändern. Aber wir können unsere Zusammenarbeit erheblich verbessern, wenn wir unsere Interessen professionell managen, d. h., die Interessen und Bedürfnisse des Anderen in unserer Arbeit und Kommunikation als wesentlichen Bestandteil mit berücksichtigen.“

Cornelius Mager



„Wir konnten einen intensiven und fruchtbaren Dialog führen. Das gegenseitige Verständnis zwischen privaten Investoren und der öffentlichen Hand ist gewachsen und eine Reihe von konstruktiven Verbesserungsvorschlägen liegen auf dem Tisch. Jetzt kommt es darauf an, im Gespräch zu bleiben und die Impulse des Dialogs in konkrete Massnahmen umzusetzen.“

David Christmann

Impressum

SCHÖNFELD+
Am Bahngleis 1, 30900 Wedemark
T +49.51 30 - 58 44 61
gs@schoenfeldplus.de
www.schoenfeldplus.de

Gestaltung, Layout und Illustrationen:
Rispler&Rispler Designer Partnerschaftsgesellschaft,
Düsseldorf

Fotografie:
Thomas von Aagh – Fotos von 01 These, 02 Antithese
Nils Schwarz – Fotos von 03 Synthese