

Nur viele Schritte helfen

Baureferent Daniel Ulrich zu **BAYERNS PLÄNEN** für das Baurecht.

Eine „kleine Revolution“ im Baurecht soll den Wohnungsbau voranbringen (*wir berichteten*). Wie sieht man die Pläne der Staatsregierung im Nürnberger Rathaus? Baureferent Daniel Ulrich ist skeptisch.

Herr Ulrich, nach 90 Tagen muss ein Projekt genehmigt sein, danach darf automatisch gebaut werden. Richtig so?

Es ändert nicht viel. Für eine Baugenehmigung braucht es vollständige



Foto: Eduard Weigert

Daniel Ulrich beklagt, dass Bauanträge oft unvollständig eingereicht werden.

Unterlagen. Die sind im Schnitt erst nach 70 Tagen komplett. Dass wir bis zu sechs Monate bis zum Plazet brauchen, ist zu lang. Aber das liegt auch an der Qualität der Anträge.

Was würden Sie vorschlagen?

Ein Drittel aller Baugenehmigungen wird nie umgesetzt, wir arbeiten da leider für den Mülleimer. Mit einer Sicherheitsleistung könnte man das verhindern. Dann wären eben 150000 Euro fällig, wenn binnen vier Jahren nicht gebaut wurde und

wir hätten mehr Zeit für „echte“ Bauvorhaben. Leider ist das nicht in Sicht.

Automatisch bauen dürfen, klingt aber verführerisch.

Vorsicht, die baurechtliche Verantwortung liegt dann allein beim Bauherren. Nachbarn können – und werden häufiger klagen, das hören wir aus Bundesländern mit dieser Regel. Und es heißt nicht, dass es ohne Architekt geht.

Gilt das auch fürs Dachgeschoss, das künftig genehmigungsfrei ausgebaut werden darf?

Auch hier müssen die Vorgaben vom Fluchtweg über den Brandschutz bis hin zur Treppe aus Stein erfüllt werden. Wenn es nämlich brennt, steht schnell der Staatsanwalt vor der Tür. Die größten Bremsen auf dem Weg zu mehr Wohnraum unterm Dach sind übrigens Eigentümergemeinschaften, die einem Ausbau nicht zustimmen.

Die Abstandsregel soll flexibler werden...

Das ist sie in Nürnberg schon seit drei Jahren. Wir sind da das Vorbild, weil wir damit sehr erfolgreich sind. Genossenschaften konnten so nachverdichten, es landen weit weniger Fälle vor Gericht.

Also doch eine „kleine Revolution“?

Nur wenn wirklich viele Schritte zusammenkommen, könnte das den Wohnungsbau voranbringen. Das gilt übrigens auch für das geplante Vorkaufsrecht der Kommunen. Unbebaute Grundstücke könnten wir dann zum Marktpreis erwerben und damit die Strategie der Entwicklung bestimmen – und nicht die Bauträger. **INTERVIEW: CLAUDINE STAUBER**