

# Umgebungsgesetz

Das niederländische Modell zur Entschlackung von Baugesetzen und Planungsvorschriften



**Im Zuge des Kongresses zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wurde unter dem Motto „Was kann Deutschland von anderen europäischen Ländern lernen“ das niederländische Modell zu Gesetzesvereinfachungen vorgestellt: das „Umgebungsgesetz“.**

In den Niederlanden ist es in den letzten 30 Jahren, ebenso wie in Deutschland, zu einer stetigen Überregulierung durch Politik und Verwaltung gekommen, am Ende steckten die Niederlande in einer Woh-

nungsmarktkrise. Die Politik war verstrickt in Gesetze und Vorschriften mit dem Ziel der risikolosen Gesellschaft. Effektive Entscheidungen mit Platz für Freiraum und individuelle Lösungen waren dabei nur noch schwer möglich, das Planen und Bauen zu einem juristischen Apparat geworden.

Was würde passieren, wenn rund 30 Prozent der Vorgaben gestrichen werden? Ebenso wie in Deutschland sind die Baukosten in den Niederlanden zwischen 2003 und 2015 angestiegen, u.a. aufgrund von Vorschriften, Gesetzen und Zeitverlusten durch administrative Planverfahren und ineffektive öffentliche Verwaltung. Kostete ein Gebäude im Jahr 2003 noch 250.000 Euro, so waren es im Jahr 2015 rund 290.000 Euro, rund 40.000 Euro verursacht allein durch gesetzliche Vorgaben und Verwaltungsprozesse. Im Zuge dessen ist in den Niederlanden eine Grundsatzdebatte entstanden, wie man die gesetzlichen Vorgaben entschlacken kann, um schneller, preiswerter und flexibler für alle Interessengruppen bauen zu können. Besonders für die Nachfrager und Endkonsumenten, aber auch für die Investoren und Bauträger. Gesetze und Vorschriften wurden auf den Prüfstand gestellt, mit der Frage, ob wirklich alle benötigt werden und noch zeitgemäß sind. Was würde passieren, wenn rund 30 Prozent der Vorgaben gestrichen werden? Aus dieser Diskussion entstand das Umgebungsgesetz mit dem Ziel einer integralen Annäherung an die Lebensräume: Statt 26 einzelnen Gesetzen gibt es nur noch eins. Statt 60 Vorschriften gibt es nur noch vier.

Das gesamte Grundgerüst der „Entschlackung“ steht auf zwei Säulen. Erstens der starken Reduzierung von Vorschriften, Normen und Leitfäden und zweitens der Besinnung auf den normalen Menschenverstand, auf Einstellung, Mentalität und Kommunikation. Persönliche Gespräche sind oft effektiver als ein Brief mit 20 Seiten.

## Alle Beteiligten sind gefordert

Zur Umsetzung dieses Prozesses müssen alle Beteiligten ihren Beitrag leisten. Von den Projektentwicklern/Bauherren wird 100-prozentige Transparenz über Kosten, Risiken und Gewinn/Verlust erwartet. Es wird erwartet, dass die Projektentwickler eine ausgezeichnete Marktkennntnis haben, also auch einschätzen können, wo Wohnraumbedarfe bestehen, welche Preise und Qualitäten am Markt zur Effizienzsicherung gewährleistet werden können. Es wird zudem erwartet, dass die Entwickler selbstständig die Kommunikation und Abstimmung mit Bürgern und Unternehmen in der Umgebung des Projekts organisieren. Zu den Aufgaben und Pflichten der öffentlichen Verwaltung und Politik zählen, dass sich Ämter auf die zentralen Themen konzentrieren, es muss 100-prozentige Transparenz zwischen allen Beteiligten herrschen. Entscheidungen sollten durch die gesamte politischen Führung getroffen werden und nicht mehr durch einen einzigen Dezernenten oder Stadtbaurat, dabei sollte auch immer die Motivation von Projekten, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum, im Mittelpunkt stehen.

Bis zum Jahr 2018 soll das Umgebungsgesetz in den Niederlanden umgesetzt und abgeschlossen sein. In den kommenden zwei Jahren werden 26 bestehende Gesetze in einem neuen Gesetz münden. Pro Gemeinde und Stadt wird es nur noch einen Umgebungsplan geben, der alle Bebauungspläne, lokale Gesetze, Verordnungen und Vorschriften umfasst. Alle Daten und Informationen zum Projekt werden zentral bis auf Gebäude- und Grundstücksebene erfasst und sollen digital für Bürger und Unternehmen 24 Stunden an 365 Tagen verfügbar sein. Somit stehen Informationen für ein bestimmtes Gebiet inkl. aller Vorschriften, auch die von Bund und Land, permanent zum Abruf bereit. Genehmigungsverfahren sollen beschleunigt werden



und innerhalb von 24 Stunden bis maximal acht Wochen abgeschlossen sein. Das kurze Zeitfenster wird durch digitale Abstimmung und Prüfung erreicht. Seit 2015 läuft bereits die erste Phase, in der es um die Umgebungsgenehmigung geht. Bürger und Unternehmen erhalten nur noch eine Genehmigung für das geplante Vorhaben, die alle anderen einschließt, wie z.B. Brandschutz, Umwelt- und Energieauflagen. Über eine Online-Plattform lässt sich der aktuelle Bearbeitungsstand abrufen. Ab 2020 sollen Planungsverfahren für Wohnungsbauprojekte insgesamt nur noch acht Wochen dauern. Kostensicherheit soll durch die transparenten neuen Vorgaben gewährleistet werden. Wenn das kostengünstige Bauen von Politik und Bürgern gewünscht wird, können bestimmte Vorschriften ignoriert werden, wie z.B. Stellplätze, Architektenwettbewerbe.

Ob das beschriebene Umgebungsgesetz auch in Deutschland so oder in ähnlicher Form umgesetzt werden könnte, muss anhand der in Deutschland geltenden Gesetze überprüft werden. Der Ansatz, sich mit der „Entschlackung“ von Gesetzen aktiv auseinanderzusetzen und zu überprüfen, welche wirklich noch benötigt werden, gehört zwingend auf die politische Agenda, gerade hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



**ANDREAS BEULICH**

Leiter der BFW-Europageschäftsstelle,  
Referent für Europapolitik, Markt,  
Digitalisierung  
Telefon: 030 32781-107  
andreas.beulich@bfw-bund.de



## Komplexe Gewerbeimmobilien schnell und einfach abrechnen

**ista übernimmt für Sie wichtige Aufgaben:**

- Liegenschaftsanalyse und Datenaufnahme
- Individuelles Messkonzept als Abrechnungsbasis
- Überwachung und Abnahme der Installation
- Kundenbetreuung und Dokumentation



**ista Deutschland GmbH**  
Grugaplatz 2 ▪ 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de ▪ www.ista.de

