



19.02.2026

Stellungnahme zum „Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Neuerungen des Baugesetzbuches durch den sogenannten Bau-Turbo und andere Regelungen (BauGB-Novelle 2025)“

Sehr geehrte Damen und Herren im Stadtrat,

in der kommenden Stadtratssitzung am 26.02.2026 soll im Betreff genannter Beschluss gefasst werden. Wir begrüßen die Initiative und den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Gerne wird die Idee des „Bauen, bauen, bauen“ die sich im „Bau – Turbo“ ausdrückt verkürzt als rein quantitatives Instrument gelesen, was an der Komplexität der Thematik weit vorbei geht.

Der Beschlussvorschlag nimmt sich der Frage an, wie auch mit den erleichternden Rahmenbedingungen für mehr „Menge“ eine qualitätsvolle, nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung sichergestellt werden kann.

Mit der Erlangung von Baurecht geht für den Vorhabensträger eine Wertsteigerung des Bodens und eine entsprechende Wertschöpfung einher. Die Initiativen der Gesetzgebung im Sinne der Nachhaltigkeit, dichter und nun auch schneller bauen zu können, zahlen darauf ein.

Es ist Konsens und angemessen, Vorhabensträger im Wohnungsbau ab einer gewissen Größenordnung (und entsprechender Wertschöpfung) über Kompensationsmaßnahmen an den Folgekosten zu beteiligen. Diese entstehen für die Kommune eben aus der Notwendigkeit der Bereitstellung ausreichender zusätzlicher Infrastruktur neben dem Wohnraum, von Flächen der Naherholung, des ökologischen Ausgleichs über Kinderbetreuung, Schulen und weiteren sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Zum Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Bauausschusssitzung am 3.02.2026 wird nun ein Änderungsantrag dem Stadtrat vorgelegt.

Damit sollen die Schwellenwerte, ab denen Vorhabensträger Kompensationsleistungen, beispielsweise für soziale Infrastruktur aber auch Grünflächen erbringen müssen, deutlich angehoben werden:

„3.3 Kompensationsverpflichtungen

*Werden durch Anwendung der Regelungen der BauGB-Änderungen u.a. durch Befreiungen oder Abweichungen neue Wohnflächen von mehr als **7000 m² Nettogeschoßfläche (statt vorher 2.500 m² Geschossfläche)** geschaffen, werden städtebauliche Verträge analog dem jeweils gültigen Baulandmodell der Stadt Regensburg geschlossen.*

...“

Dies so ohne weiteres zu beschließen wäre aus unserer Sicht fahrlässig und fachlich nicht vertretbar. Von einer Zustimmung raten wir nachdrücklich ab. Der Vorschlag des Schwellenwertes von 2500 m² Geschoßfläche ist etabliert, sachgerecht und beizubehalten.

Angemessener, bezahlbarer, Wohnraum ist ein Grundrecht. Und Stadtentwicklung wie auch städtebauliche Entwicklung beinhaltet mehr als die reine Produktion von Wohnfläche. Die Bereitstellung von Wohnraum geht einher mit der Verpflichtung zur gemeinwohlorientierten Entwicklung städtischer, sozialer Infrastrukturen.

Mit der im Änderungsantrag geforderten Erleichterung für Vorhabensträger gäbe Regensburg ein wichtiges Instrument der Finanzierung und Realisierung der städtischen Infrastruktur aus der Hand.

Mit dem Beschluss der Anhebung der Schwelle von 2.500 m² Geschoßfläche auf ca. 9000 – 10.000 m² Geschoßfläche (was sich aus der Umrechnung von „Nettogeschoßfläche“ auf Geschoßfläche ergäbe) fielen viele Vorhaben relevanter Größe aus der Verpflichtung, über Kompensationsmaßnahmen verhandeln zu müssen. „Relevante Größe“ meint hier sowohl die Wertschöpfung für den Vorhabensträger als auch die Bedeutung für den Nachzug der städtischen Infrastruktur.

Die Folge wäre eine erhebliche zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts, mit dem der notwendige Zuwachs an Infrastruktur dann ohne Kompensation abgebildet werden müsste. Das ist gegenüber der Stadtgesellschaft nicht vertretbar.

Ein Beitrag zum Gemeinwohl ist für Vorhabensträger ab einer Fläche von 2500 m² Geschoßfläche absolut angemessen.

Aus gutem Grund hat die Stadt Regensburg deswegen dazu ein Baulandmodell eingeführt. An dem grundsätzlichen Anspruch und der Berechtigung eines solchen Instruments bestehen keine Zweifel. Vergleichbare Instrumente bestehen in vielen Kommunen. Übrigens ist mit der Anhebung der Schwelle im Kontext der Erleichterungen über das BauGB auch eine wesentliche Schwächung bis hin zur vollständigen Wirkungslosigkeit des Baulandmodells anzunehmen.

Die wiederkehrende Kritik an derartigen Instrumenten - auch zuletzt gegenüber dem Regensburger Modell geäußert - die Bautätigkeit würde durch bürokratische Vorgänge verzögert, ist ernst zu nehmen. Der Schluss darf aber nicht sein, den Anspruch an gesellschaftlichen Ausgleich weitestgehend aufzugeben. Das wäre mit dem vorgeschlagenen Beschluss des Änderungsantrags der Fall.

Der Schluss muss sein den Ausgleich mit einfachen, unbürokratischen Mitteln zu erreichen und, falls gegeben, eine „bremsende“ Komplexität des Regensburger Baulandmodells zu verringern.

Generell ist im Übrigen nicht nachzuvollziehen, welche Zielsetzung, welche Erwartungshaltung hinter der durch den Änderungsantrag entstehenden Erleichterung für Vorhabensträger steht.

Angenommen wird vermutlich, dass eine Vereinfachung für die frei marktwirtschaftlich tätigen Akteure zu einer Erhöhung der Bautätigkeit im Wohnungsbau führte und damit zu einer besseren Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum.

Diese Annahme ist falsch. Das zeigt die Geschichte der letzten Jahrzehnte zweifellos. Die Devise, dass „Bauen, bauen, Bauen“ unter rein marktwirtschaftlichen Bedingungen alleine über die Angebotsmenge irgendwann dann bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen verfügbar macht hat sich nachweislich nicht bestätigt und entbehrt auch unter den heutigen Rahmenbedingungen (weiterhin und erst recht) der Logik. Ein Anreiz zur Produktion eines wirksam preisdämpfenden Überangebots an Wohnraum kann vor dem Hintergrund der sehr wirksamen Preistreiber Grundstückspreis, Baupreis und Fachkräftemangel kaum unterstellt werden, auch nicht mit dem „Bau – Turbo“. Das dürfte in den Fachkreisen außerhalb der Politik breiter Konsens sein.

Diese Erleichterungen so zu beschließen setzte demnach auch grundsätzlich ein völlig falsches Signal. Auch was die Erwartungshaltung der BürgerInnen betrifft, die konfrontiert sind mit einem schwierigen Wohnungsmarkt und nach unserem Eindruck kommunale Einflussnahme und wirksame Maßnahmen (zurecht) erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKTURKREIS REGENSBURG e. V.

Andreas Eckl

für Vorstand und Beirat