



Bildquelle: AdobeStock

# Bauprojekte à la Matrix

Künstliche Intelligenz erfindet die Baurechtschaffung in Deutschland neu.

Kerstin von Staa

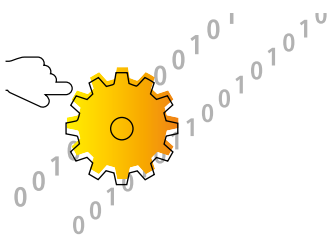
Wer sich regelmäßig mit Baurechtschaffung beschäftigt, der weiß nur zu gut, dass bereits der Schritt in die Digitalisierung – ganz ab von künstlicher Intelligenz – ein großer ist: Zwar gibt es bereits seit 2017 das Onlinezugangsgesetz (OZG), das Bund und Länder verpflichtet hat, ihre Verwaltungsleistungen bis Ende 2022 auch elektronisch anzubieten. Zu oft zeigt aber die Praxis, dass die Kapazitäten (technisch, personell, finanziell) hierfür noch gar nicht ausreichen. Am Ende bedeutet Digitalisierung nicht mehr, als ein Formular herunterzuladen, um es anschließend auszudrucken, zu unterzeichnen und per Post zu versenden.

Sicherlich ist es da erfreulich, wenn zum Beispiel das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Juni vermelden konnte, dass nun mehr als zwei Drittel der bayerischen Bauaufsichtsbehörden Bauanträge auch digital annehmen – und nicht wie in NRW, wo die Anzahl der digitalen Bauaufsichtsbehörden noch im einstelligen Prozentbereich liegt. Selbst wenn der Antrag

digital an die Behörde geht, heißt dies noch lange nicht, dass es dann auch schneller geht mit der Baurechtschaffung, denn auf den „Faktor Mensch“ kommt es am Ende stets (noch) an.

Mit anderen Worten: Digitalisierung bedeutet gerade in der Baurechtschaffung viel zu oft noch „elektronische Prozessoptimierung“: Natürlich sind alle Beteiligten froh, wenn der Papierberg kleiner wird, der Antrag von jedem Ort der Welt aus gestellt und bearbeitet werden kann oder der Status der Bearbeitung flugs mit einem Zugangscode abgefragt werden kann, denn das erleichtert den Alltag. Und natürlich ist es ein Gewinn für Eigentümer, Architekten, Fachplaner, Bauherren, Fachgutachter, Rechtsberater, Bauunternehmer und all die vielen weiteren in der Baurechtschaffung beteiligten Gruppen, wenn große Datenmengen „smart“ gehostet und gemeinsam bearbeitet werden können. Aber die „Denkleistung“ wird in der Regel noch vor dem Bildschirm erbracht.

◀ „Kollege KI“ spart Zeit, Kosten und Nerven.



## Erster Paradigmenwechsel durch BIM

BIM (Building Information Modeling) hat hier bereits einen ersten Paradigmenwechsel bewirkt, weil bessere Planungs-, Steuerungs- und Koordinationsmöglichkeiten am Ende Zeit und Geld sparen, die beide in der Baurechtschaffung stets Mangelware sind. BIM bringt die Beteiligten zusammen, BIM verwaltet Informationen, BIM schafft Transparenz, und all dies ist von überragend großer Bedeutung bei einem Prozess mit unterschiedlichsten Stakeholdern und unterschiedlichsten Aufgabenbereichen. BIM schafft zudem Emotionen, denn BIM ermöglicht virtuelles „Anfassen und Erleben“. In einer Zeit, in der auch die Öffentlichkeitsbeteiligungen in den Planungsprozessen vorrangig auf die digitale Beteiligung umstellen, wie die jüngste Neufassung des Paragraphen 3 Absatz 2 BauGB unterstreicht, stellt BIM einen zusätzlichen Baustein zur Schaffung von mehr Akzeptanz dar.

Künstliche Intelligenz muss aber mehr können als Prozesse automatisiert abzuwickeln oder Datenmengen „smart“ zu verwalten. Künstliche Intelligenz muss lernen, Probleme selbst zu lösen, für die es zuvor „menschliche“ Intelligenz brauchte. An genau dieser Problemlösungskompetenz setzen derzeit erste Anbieter im Markt an, die versprechen, mit künstlicher Intelligenz das Baurecht zu optimieren. Die Idee ist eigentlich simpel: Wie ermittelt man für eine Fläche das maximale und effiziente Baurecht, um Potenziale bestmöglich zu identifizieren – und zwar möglichst schnell?

Diese Frage spielt im An- und Verkauf von Immobilien (Stichwort: Bewertung) eine mindestens genauso große Rolle wie bei der Baurechtschaffung selbst und nicht zuletzt für das laufende Asset-Management, weil Nutzungspotenziale für Flächen aufgezeigt werden, auf die man vielleicht selbst gar nicht gekommen wäre. Gerade jetzt ist aber die Zeit, um schnell verifizieren zu können, ob die leerstehende Einzelhandelsfläche nicht doch ein Büro sein kann, trotz tiefer Räume und wenig Belichtung. Gerade jetzt ist aber die Zeit für eine große Flächeneffizienz auch im Neubau, da zuvor die Einstandspreise hoch waren, die Kaufpreise jetzt aber niedrig sind. Gerade jetzt – und noch mehr in der Zukunft – wird es wichtig sein, den Lebenszyklus der vorhandenen Bausubstanz bestmöglich auszuweiten (Stichwort: „graue Energie“) statt frühzeitig abubrechen. Wenn es doch zum Neubau kommt, wird es umso wichtiger sein, dass dieser möglichst kompakt (Stichwort: „Flächenverbrauch“), aber umso effizienter ist.

## Die Stärken des KI-Architekten

Genau hier setzen die Anbieter an: Einmal mit dem entsprechenden Datenmaterial gefüttert, rechnet nun zuerst der Algorithmus und erst danach die Architekten und Fachplaner. Das Gute daran: Der Algorithmus schafft Gebäudekonfigurationen und Grundrissgestaltungen „out of the Box“: maximal unvoreingenommen, unpräventiös und ohne feste Glaubenssätze. Stattdessen: schlichte Mathematik, nicht immer ästhetisch, dafür abstandsflächenkonform. Hier spielt der „KI-Architekt“ seine Stärke gegen seine menschlichen Kolleginnen und Kollegen aus.

Das mag zwar auf den ersten Blick für die Branche bedrohlich wirken, in Wahrheit ist es aber eine große Chance für alle Beteiligten: Die Stakeholder erhalten einen raschen Überblick über die Potenziale, und den Planern wird abgenommen – oftmals unter erheblichem Zeitdruck – weitreichende Prognosen abzugeben, mit wie viel Bruttogrundfläche wohl zu rechnen sei. Stattdessen können sie sich damit beschäftigen, was die Gebäude neben all der Mathematik noch ausmacht, nämlich lebenswert zu sein. Denn der Kollege „KI“ mag zwar bei der Berechnung der Flächen seine Stärken spielen lassen, bei der emotionalen Intelligenz hat der Mensch dann aber doch die Nase vorne und dies nach Meinung vieler Experten auch noch länger, denn emotionale Intelligenz ist auch für den Computer erheblich schwerer zu lernen als mathematische Intelligenz.

Und: Der Kollege „KI“ braucht nach wie vor Hilfe, denn ohne die richtigen Eingangsparameter mag das Ergebnis zwar mathematisch überzeugen, ist aber dennoch eine Themaverfehlung. Nicht jedes Ergebnis, das mathematisch korrekt ist und auf richtigen Eingangsparametern beruht, entspricht auch den Vorstellungen der Genehmigungsbehörden und der Nachbarschaft.

## Angestammte Rollen werden hinterfragt

Hier ist man mit den menschlichen Erfahrungen und dem menschlichen Blick dann doch oft noch gut beraten. Noch. Denn mit Open Data wird Kollege „KI“ rasch lernen, wo er sich seine Eingangsparameter beschaffen kann: Er wird städtische Planungskonzepte genauso analysieren und verstehen wie die jüngste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum zulässigen Gebäudevolumen im unbeplanten Innenbereich. Dabei wird er noch im virtuellen Hinterkopf behalten, wie viele Stellplätze am Ende benötigt werden. Eine Dystopie? Schon eher eine Herausforderung an die Flexibilität der Dienstleister in der Baurechtschaffung. Angestammte Rollenverständnisse sind zu hinterfragen und neue Perspektiven einzunehmen, um die dahinterstehende Chance zu sehen: Mehr Zeit für die wesentlichen Aufgaben in einem ansonsten hochverdichteten Prozess. Denn Kollege „KI“ spart nicht nur Zeit und Kosten, sondern oft auch Nerven. ○

von **Kerstin von Staa**  
Rechtsanwältin und Partnerin bei GSK Stockmann