

Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive

gemäß 10-Punkte-Programms durch die Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

Zielsetzungen, Erfahrungen, Initiativen und Projekte der
Länderarchitektenkammern (LAK) / Bundesarchitektenkammer (BAK)
(Stand 14.07.2016)

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben

1.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

Innen- vor Außenentwicklung!

Die BAK steht zum Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“. Die Entwicklung der Innenräume muss weiterhin mit Vorrang vor der Bebauung neuer Flächen im Außenbereich verfolgt werden. Siedlungsentwicklung muss sich auf solche Ortsteile konzentrieren, die mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen ausgestattet sind. Die Kommunen müssen deshalb darin unterstützt werden, vorhandene Flächenpotenziale zu identifizieren, zu mobilisieren und Brachflächen nachzunutzen. Allerdings kann eine geordnete siedlungsräumliche Entwicklung nicht gänzlich auf die Nutzung freier Flächen verzichten. – Seite 2

Möglichkeiten der Bebauungsplanung ausschöpfen!

Bislang knüpfen zu wenige Kommunen Grundstücksverkäufe oder die Schaffung von Baurecht an Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Architektenkammern der Länder fordern die Kommunen auf, von dieser Möglichkeit regelmäßig Gebrauch zu machen und in den Bebauungsplänen Quotierungen für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. – Seite 8

BauNVO überprüfen!

Den Kommunen sollte es möglich sein, bei Bedarf und angemessener Abwägung abweichend von den gebietsbezogenen Bestimmungen der BauNVO Wohnnutzung festsetzen zu können. Entsprechende Vorschläge siehe Kap. 1.2 (Urbane Zone).

Flächenkataster nutzen!

Freiwerdende und brachliegende Grundstücke in städtischen Lagen müssen konsequent entwickelt und genutzt werden. Baulücken können geschlossen, großzügige Bebauungen verdichtet und vor allem Konversionsflächen erschlossen werden. Auf ein erfolgreiches Programm der Baulückenberatung können viele Städte zurückblicken. Immerhin 50 Prozent der vorhandenen Baulücken konnten geschlossen werden. Für eine erfolgreiche Bewirtschaftung der Grundstücke müssen diese mit ihren möglichen Potenzialen kartiert und in Flächenkatastern erfasst werden. Sinnvoll ist zudem, die GIS-Systeme der Kommunen für Architekten und Stadtplaner zu öffnen. – Seite 9

Flächen und Bauland für den Wohnungsbau aktivieren!

Eines der zentralen Probleme für den geförderten Wohnungsneubau bildet insbesondere in den Stadtstaaten sowie den dichtbesiedelten Regionen der Bundesrepublik Deutschland das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes. Hier bedarf es auch eines Umdenkens beim Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), den Ländern und in den Kommunen. Auf allen Ebenen werden Grundstücke häufig noch immer ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben.

Die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen und der Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung können das Angebot an Grundstücken im Innenbereich erhöhen.

Kommunen und Länder sollten für den Wohnungsbau Grundstücksflächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Kommunen sollten überdies wieder eine aktive Vorratspolitik zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues betreiben, um so Grundstücke nach Erwerb und Baureifmachung an Bewerber, unter Beachtung sozialer Gesichtspunkte, preisgünstig zu veräußern. Auch bietet sich eine Rückbesinnung der Kommunen auf ihre über Jahrzehnte vorhandene Bauherrenrolle („Wiener Modell“) an.

Sinnvoll erscheint überdies die flächendeckende Erstellung von Baulückenkatastern, um Baulücken zu aktivieren. – Seite 11/12

Grunderwerbsteuer zugunsten der sozialen Wohnraumförderung differenzieren!

Die Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hat in verschiedenen Bundesländern im Verlauf der letzten Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer geführt (NRW, SH und SL haben derzeit einen Steuersatz von 6,5 Prozent).

Gerade für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bedeutet eine hohe Grunderwerbsteuer eindeutig das falsche Signal an potenzielle Investoren. Sinnvoll wäre daher die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer. Eine entsprechende Anpassung

bundesrechtlicher Normen könnte dann ein Bundesland in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen. – Seite 12

1.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

- 1.2.1** Das BauGB bietet verschiedene Instrumente für die kommunale Bodenpolitik zur Baulandentwicklung. Werden in den Kommunen alle Instrumente genutzt? Welche Instrumente sind im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielführend? Welche Instrumente sollten oder könnten stärker eingesetzt werden, um zeitnah Flächen für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Die Architektenkammer Baden-Württemberg empfiehlt den Kommunen, Grundstücke nicht nach Höchstgebot sondern dem besten Konzept zu vergeben. Wünschenswert wäre zudem, wenn Grundstücke für den geförderten, sozialen Wohnungsbau mit einem reduzierten Baulandpreis veräußert würden.

Flächen für Wohnungsbau sollten vorrangig behandelt, behindernde FFH-Belange eine andere Wertigkeit beigemessen werden – vor allem wenn höhere Dichten in der BauNVO angestrebt werden.

In ländlich geprägten Regionen spielt die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen eine geringe Rolle. Hier ist das Instrumentarium des BauGB ausreichend.

Potentiale für die Nachverdichtung bestehen im Bereich der Einfamilienhaussiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren und in ländlichen Ortskernen. Um diese Potentiale nutzen zu können, sind Hilfestellungen für die Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich.

Bayerische Architektenkammer:

In Bayern sind die Unterschiede zwischen den Ballungsgebieten und strukturschwachen Regionen groß. Vor diesem Hintergrund sind auch die erforderlichen Maßnahmen unterschiedlich. Größere Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit über die Städtebauförderung integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu erstellen und damit die

Wohnraumentwicklung im Stadtraum und im einzelnen Quartier zu steuern. Ein Instrument insbesondere zur Innenentwicklung von Dörfern und ländlichen Gemeinden ist der s.g. Vitalitäts-Check, ein datenbankgestütztes Analysetool, um die bauliche, funktionale und soziale Situation als Basis für Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung sowie ILE-Prozesse zu erfassen.

(<http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php>)

Wichtig ist, dass im BauGB weiterhin die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Das übergeordnete Ziel, Flächen nicht zu versiegeln oder zu überbauen, d.h. „zu sparen“ darf keinesfalls Aspekten einer wünschenswerten Verfahrensbeschleunigung zum Opfer fallen.

Das Bestreben mit der Einführung eines neuen Baugebietstyps „Urbane Gebiete“ dem Erfordernis nach Vielfalt und Wandel im Städtebau gerecht zu werden und damit neue Durchmischungen und Dichten zu ermöglichen, bietet Potential, auch wenn bei den Details Nachbesserungsbedarf besteht.

Hamburgische Architektenkammer:

Zahlreiche Faktoren haben das Bauen in den letzten Jahren immer weiter verteuert. Unter den gegenwärtigen Bedingungen ist in Hamburg kaum noch ein Wohnungsbau möglich, der Menschen mit mittleren oder geringen Einkommen zu Gute kommt. Die HAK sieht die Stadt Hamburg deshalb in der Pflicht, eine aktivere Bodenpolitik zu betreiben, in dem sie verstärkt Bauland für den Wohnungsbau ausweist und auch selbst zu moderaten Preisen veräußert. Auch die langwierigen Bebauungsplanungsverfahren und teilweise problematischen und zeitintensiven Baugenehmigungsverfahren sind für Kostensteigerungen mitverantwortlich. Sie resultieren nicht allein aus komplizierten Prozessabläufen, sondern auch aus einer zu geringen Personaldecke in den Planungs- und Bauämtern der Bezirke. Ein weiteres Moment sind die immer weiter steigenden Standards und Auflagen im Wohnungsbau.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Nach BauGB bietet sich u.a. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme an. Vielfach nutzen die Kommunen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

SRL – für die Stadtplaner:

Die Einrichtung eines Fonds zum Erwerb kommunaler Flächen und zur kommunalen Bebauung für sozialen Wohnungsbau, gespeist z.B. aus der Grunderwerbssteuer und/oder der Grundsteuer (beide Steuern sind an den nicht vermehrbaren Boden gebunden und deshalb inhaltlich besonders gut geeignet).

Baulücken- und Bauflächenkataster werden bislang noch unzureichend genutzt. Ggf. sind Förderprogramme zum Aufbau der Kataster einzurichten.

- 1.2.2** Die Grundstücksvergabe der öffentlichen Hand erfolgte in der Vergangenheit überwiegend zum Höchstpreis. Durch Ausrichtung der Vergabeentscheidung (auch) an anderen Kriterien werden Marktteilnehmer in die Lage versetzt, Grundstücke zu erwerben, die im Höchstpreisverfahren nicht zum Zuge kämen. Welche Erfahrungen machen die Kommunen und Entwickler mit derartigen Konzeptvergaben?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

In Städten mit Wohnungsdruck werden Konzeptvergaben diskutiert und in einzelnen Fällen auch angewandt; im ländlichen Bereich spielt die Konzeptvergabe keine Rolle. Aufgrund mangelnder Nachfrage werden hier die Grundstücke in der Regel nach dem Bodenrichtwert vergeben. Diesbezüglich versuchen die Kommunen nach wie vor über die Grundstücksverkäufe finanzielle Mittel für öffentliche Einrichtungen und Erschließung zu generieren.

Bayerische Architektenkammer:

In München wurden zunächst drei Pilotprojekte zum „konzeptionellen Mietwohnungsbau“ erprobt. Im Rahmen dieses Modells werden 30 Prozent der Grundstücksfläche mit Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus belegt. Gleichzeitig verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Dieser fällt niedriger aus, weil das städtische Bewertungsamt ihn unter Berücksichtigung der Bindungen ermittelt. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der im Ausschreibungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert. Ein ähnliches Pilotprojekt gibt es bspw. in Nürnberg, auch Regensburg sammelt Erfahrungen im Bereich der Konzeptvergabe.

Hamburgische Architektenkammer:

Die Stadt Hamburg vergibt seit 2011 städtische Grundstücke nicht mehr im Höchstgebotsverfahren, sondern mittels Konzeptverfahren. Der Kaufpreis schlägt sich in der Bewertung seitdem nur noch mit 30 Prozent nieder; zu 70 Prozent definiert das Konzept den Zuschlag. Hierzu gehören die Gewährleistung von wohnungspolitischen Vorgaben (wie die Anzahl der geplanten geförderten Mietwohnungen, WA-Bindungen, barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen), städtebauliche Vorgaben wie Architektur und Freiraumplanung sowie energetische Standards. Dennoch bleibt zu konstatieren, dass Konzeptverfahren nicht zu einer Senkung der Preise beim Verkauf städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau geführt hat.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Das Instrument Konzeptvergabe gewinnt in den NRW-Kommunen an Bedeutung. So wird in Köln das Clouth-Gelände mit Baugemeinschaften, Sozialer Wohnungsbau etc. entwickelt. Nicht mehr der Meistbietende soll künftig ein Grundstück erhalten, sondern derjenige, der das beste Projekt-Konzept für das Grundstück vorweisen kann.

Allerdings können die meisten Kommunen in NRW nur im Einzelfall auf Höchstpreisverfahren verzichten, weil sie unter Haushaltssicherung stehen.

Architektenkammer Rheinland-Pfalz:

Das Instrument der Konzeptvergabe wurde innerhalb des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz intensiv diskutiert und mit einem gemeinsamen Positionspapier unterstützt. Als eine der ersten Kommunen hat die Stadt Landau ein innerstädtisches Grundstück auf dem Gelände der Landesgartenschau 2016 per Konzeptvergabe vergeben. Als Zuschlagskriterien wurden architektonische, aber vor allem auch soziale Aspekte berücksichtigt. Die Bieter mussten über 50 Prozent Sozialwohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein anbieten. Aufgrund der attraktiven Lage war die Durchführung einer Konzeptvergabe kein Problem.

SRL – für die Stadtplaner:

Immer noch sind die Konzeptvergaben weder inhaltlich einheitlich geregelt, noch immer nachvollziehbar. Zu klären ist insbesondere, die soziale Bindung der Vergabe. So sind Genossenschaften i.d.R. benachteiligt, obwohl sie dauerhaft preisgünstigen Wohnungsbau bieten.

- 1.2.3** Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterstützt die Kommunen beim Erwerb von Liegenschaften, indem sie ihnen den bevorzugten Direkterwerb anbietet und ihnen für bestimmte Nutzungszwecke Kaufpreisminderungen gewährt. Die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) trat am 26. November 2015 rückwirkend zum 1. Januar 2015 in Kraft. Welche Erfahrungen machen speziell die Kommunen, aber auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Zusammenarbeit mit der BImA?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Der Architektenkammer Baden-Württemberg wurde berichtet, dass die bisherigen Erfahrungen eher negativ sind: Zuständigkeiten und insbesondere Entscheidungen laufen zu lang und wenig pragmatisch. Völlig unverständlich ist die (interne) Bewertung der Liegenschaften durch eigene Mitarbeiter. Dadurch ergeben sich Preiskonstellationen, die nicht den realen Wert der Liegenschaft entsprechen. Die Architektenkammer Baden-Württemberg empfiehlt, für die Bewertung die örtlichen Gutachterausschüsse zu beauftragen.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Die AKNW hat hierzu wenige Erkenntnisse. Die Verhandlungen sind offensichtlich langwierig und die Auffassungen über die Preisgestaltung sehr unterschiedlich.

SRL – für die Stadtplaner:

In Gesprächen wird deutlich, dass vielfach über die Schwierigkeiten der Verfahren geklagt wird.

- 1.2.4** Neben dem Bund sind auch die Länder und Kommunen gefordert, Grundstücke verbilligt abzugeben. Sehen Sie Fortschritte bei den Verbilligungsmaßnahmen in den Ländern und Kommunen? Können Sie uns Länder/Kommunen nennen, die hier eine Vorreiterrolle einnehmen?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Die Städte Ulm und Tübingen verfolgen konsequent eine aktive Bodenbevorratungspolitik. Weitere Vorreiter sind nicht bekannt. Die neue Landesregierung Baden-Württemberg „ermuntert“ in ihrem Koalitionsvertrag auch andere Kommunen zur aktiven Bodenbevorratungspolitik. Die Architektenkammer Baden-Württemberg fordert die gezielte Förderung eines aktiven Liegenschaftsmanagements der Kommunen durch das Land.

Bayerische Architektenkammer:

U.a. ist uns das München Modell geläufig. Die Stadt vergibt sozial gebundene Grundstücke zum einheitlichen, lageunabhängigen Preis von 375 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) in einem Auswahlverfahren an Bauträger oder Genossenschaften zum Bau von Miet-/Genossenschaftswohnungen. Das Modell bietet Münchner Haushalten mit mittleren Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, preisgünstiges Wohneigentum in der Stadt zu erwerben. Das Haushaltseinkommen darf bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Für Käufer gibt es zwei Modelle, das „München Modell Eigentum“ auf städtischen Grundstücken und das „München Modell aus der Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) auf privaten Flächen.

Hamburgische Architektenkammer:

Siehe 1.2.1

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Der BLB NRW muss seine Grundstücke und Gebäude nicht mehr zwangsläufig meistbietend verkaufen, sondern kann geeignete Flächen nach sozialen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Kriterien an kommunale Wohnungsunternehmen oder Investoren verkaufen, die sich vertraglich zur Umsetzung geförderter Wohnungsbaus verpflichten. Darüber hinaus sollen Grundstücke zum Verkehrswert an Investoren mit der Maßgabe verkauft werden können, dass darauf mindestens 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Auf dem Düsseldorfer BLB-Areal Ulmer Höh' entstehen nach diesem Modell 200 Sozialwohnungen.

SRL für die Stadtplaner:

Die Frage der Veräußerung des Bodens an Dritte wurde oben schon angesprochen. Eine Maßnahme entsprechend der SOBON ist gesetzlich zu regeln und nicht durch verbilligte

Abgabe des Bodens.

1.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2016 an Alte Weberei in Tübingen-Lustnau: Das Projekt zeigt das gesamte Spektrum an Herausforderungen, die zu bewältigen sind, um aus einer sehr problematischen Industriebranche ein attraktives Stadtquartier zu machen. Über die ohnehin komplexe Projektentwicklung hinaus werden intelligente Lösungen für die schwierige Dekontamination der Fabrikflächen und aufgefüllten Flussarme sowie für den Gewässer- und Hochwasserschutz gefunden. Den Verantwortlichen gelingt aber nicht nur das. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs entsteht ein starkes Stück Stadt. Die Grundstücke werden zu Festpreisen meist an Baugemeinschaften verkauft, die mit Nutzungsmischung und architektonischer Qualität bauliche Vielfalt und Atmosphäre bieten. Die sanierten Bestandsbauten zeugen von der alten Fabrik und stärken den besonderen Quartierscharakter. Der maßstäbliche Städtebau schafft differenzierte Raumfolgen und Grünräume. (Jurybegründung)

2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen

2.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Regionalplanung stärken!

Regionalplanung ist das Instrument, um auch unter den aktuellen demografischen und sozialen Bedingungen Voraussetzungen für Flächenausweisungen und Umwidmungen zu schaffen. Regionalplanung muss Anreize für kommunale Stadtentwicklung schaffen. Der heterogenen Siedlungsstruktur Deutschlands und der gleichwertigen Entwicklung der Lebensräume ist dabei Rechnung zu tragen.

Interkommunale Zusammenarbeit nutzen!

Bei der Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen hat sich der Grundsatz der interkommunalen Zusammenarbeit bewährt. Für die Schaffung von Wohnbauflächen muss dieses Instrument dagegen noch erprobt werden. Im Gegenstromprinzip der Regionalplanung müssen die Kommunen auf kommunale Konkurrenz verzichten, ihren prognostizierten Wohnflächenbedarf und ihr angestrebtes Wohnflächenangebot abstimmen und untereinander ausgleichen.

Wohnungsangebote dort schaffen, wo es Arbeitsangebote gibt!

Einige Regionen Deutschlands leiden vor allem durch Wegzug junger Menschen an steigenden Wohnungsleerständen. Es muss sorgfältig geprüft werden, ob solche Leerstände für geflüchtete Menschen ein sinnvolles Angebot sein können. Aber nicht Wohnen allein, sondern auch gute Infrastruktur und vor allem passende Arbeitsplatz-Angebote führen zu sozialer Integration. Zusätzliche Wohnungsangebote müssen daher schwerpunktmäßig in den Ballungsräumen, aber auch in solchen ländlichen Regionen geschaffen werden, die durch Handwerk und mittelständische Industrie geprägt und von der Abwanderung junger Menschen in die Städte betroffen sind. – Seite 2

Neue Nutzungskategorie „Experimentelle Zonen zur Funktionsmischung“ schaffen!

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bildet die geänderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse in unserer Gesellschaft nicht mehr hinreichend ab. Um weiteres Bauland, insbesondere im Innenbereich, für den Wohnungsbau zu mobilisieren, fehlt eine Nutzungskategorie für Wohnnutzung in Nachbarschaft von störendem Gewerbe. Dieser Gebietstyp kann die Lücke zwischen Wohnnutzungen im Mischgebiet MI (gleichrangig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig) und dem Gewerbegebiet GE (Wohnen ist ausnahmsweise zulässig, wenn es dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet ist) schließen.

Der Vorschlag der Bauministerkonferenz, einen neuen Baugebietstyp „Mischgebiet der Innenentwicklung“ („urbanes Quartier“) einzuführen, reagiert auf veränderte städtebauliche Anforderungen und wird daher unterstützt. – Seite 2/3

Städtebauliche Dichte erhöhen!

Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten fehlt in der Regel Bauland für den aktuell erforderlichen Wohnungsneubau. Um den Außenbereich zu schützen, müssen unsere Städte dichter und kompakter werden. Die Kommunen sollten dafür ihre Planungshoheit nutzen und in Einzelfällen, wenn die Wohngesundheit sowie städtebauliche und baukulturelle Gründe dies zulassen, die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes für die bauliche Nutzung aus städtebaulichen Gründen ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO). In den vorhandenen Quartieren muss geprüft werden, welche Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Siedlungsstrukturen bestehen. Betont wird, dass es nach Abwägung städtebaulicher Vor- und Nachteile auch Grenzen der Nachverdichtung gibt. Der Vorschlag des Bundesbauministeriums, einen neuen Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ einzuführen, reagiert auf veränderte städtebauliche Strukturen und wird daher unterstützt. – Seite 3

Maßvoller übergreifender Bestandsschutz!

Oft erlischt bei Nutzungsänderungen der Bestandsschutz, weil ursprünglich mit der Genehmigung des Gebäudes auch dessen Nutzung genehmigt wurde. Die neue Nutzung löst eine Neubetrachtung bauordnungsrechtlicher Anforderungen wie z.B. der Abstandsflächen, der Barrierefreiheit, des Brandschutzes, von Schall- und Wärmeschutz oder des Stellplatznachweises aus. Die Länder sollten einen übergreifenden Bestandsschutz einführen, der dann greift, wenn sich die neue Nutzung in ihren Auswirkungen nicht wesentlich von der bisherigen Nutzung unterscheidet. - Seite 9

„Flächenausweisung nach Opportunitätskostenprinzip entscheiden!

Nachverdichtung und Baulückenschließungen bieten viele Vorteile für die Kommunen: Die bestehende Infrastruktur wird weiter genutzt, einzelne Stadtviertel erhalten vitalisierende Impulse und die Stadt bleibt attraktiv und lebenswert. Auch ökonomisch ist die Nutzung innerstädtischer Brachen sinnvoll: Eine exemplarische Vergleichsrechnung im Auftrag der AKNW zeigt, dass für die Entwicklung einer Wohneinheit im Außenbereich 26.000 Euro aufgewendet werden mussten; für eine vergleichbare Erschließung im Innenbereich lag der Wert lediglich bei etwas über 1.000 Euro je Wohneinheit. Das so durch den Verzicht auf Neuausweisungen von Bauland eingesparte Geld kann von den Kommunen eingesetzt werden, indem der Bestand durch Zuschüsse nach dem Opportunitätskostenprinzip mit kommunalen Mitteln gefördert wird.“ – Seite 12

Aufstockungen als Wohnraumpotential erkennen und nutzen!

Baulandflächen sind knapp. Alle Potentiale sollten genutzt werden, so auch die Möglichkeit der Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Insgesamt ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten ein erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei mittlerer Wohnfläche von ca. 85 m². Aufstockungen sind unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft – es werden keine Grundstücksflächen neu versiegelt, der obere Gebäudeabschluss nach neuestem Standard verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes und die beim Neubau üblichen Kosten für die erforderliche Infrastruktur entfallen.

Um das Potenzial für neuen Wohnraum auf dem Dächern nutzen zu können, sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln – insbesondere hinsichtlich Bebauungsplan, Maß der baulichen Dichte sowie Trauf- und

Firsthöhenbeschränkung. Zudem sind bei Eingriffen in die Gebäudestruktur, in das Straßenbild oder das Stadtquartier schon in den ersten Überlegungen baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Die gestalterische, städtebauliche und nachbarrechtliche Verträglichkeit wird bei jeder Aufstockungsmaßnahme individuell zu prüfen sein. Mieter müssen angemessen beteiligt werden, um Aufstockungen zu akzeptieren. Für Wohnungseigentümergeinschaften sind Regularien zu schaffen, die Gebäudeaufstockungen erleichtern. (im Entwurf, zur nächsten Aktualisierung vorgesehen)

In der Wohnungsbauförderung sollten gleichgestellt mit den anderen Maßnahmen in Bestand und Neubau auch die Aufstockungen berücksichtigt werden. Eine gesonderte Förderung von Initialberatungen würde gerade für private Investoren ein Anreiz sein, neue Wohnungen zu schaffen.

2.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

- 2.2.1 Die Zugänglichkeit von relevanten Informationen zu einem Grundstück (u.a. Eigentümer, Bebauungspläne, sonstige Auflagen etc.) ist ein Baustein für eine zügige Realisierung von Bauvorhaben. Der Stand der Digitalisierung von Planungsunterlagen spielt dabei eine entscheidende Rolle. Welche Erfahrungen mit dem Thema Digitalisierung und Zugänglichkeit von Planungsunterlagen haben Sie gemacht? Kennen Sie Kommunen, in denen die Digitalisierung bereits weit vorangeschritten ist?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg sind die Erfahrungen im Allgemeinen positiv. Selbst kleinere Gemeinden verfügen heute über gutes Datenmaterial. Zum Teil haben die Kommunen Baulückenkataster oder gute Übersichten über Flächenanteile sonstiger öffentlicher Träger. Wünschenswert wäre, dass auch die Denkmalbehörden ihren Verpflichtungen (Denkmalkataster) nachkommen würden.

Bayerische Architektenkammer:

Die Onlinestellung der Planungen wird grundsätzlich als vorteilhaft erachtet. Nach unserer Kenntnis praktizieren die meisten Gemeinden und Städte bereits eine Internetlösung; eine Bereitstellung der Pläne auf den Webseiten der jeweiligen Kommunen ist für die Planer hilfreich und ausreichend. Sinnvoll ist eine Bereitstellung nicht nur als PDF, sondern auch in einer Form, die von den Planern direkt in ihre CAD-Systeme eingelesen werden kann.

Hamburgische Architektenkammer:

Im Zuge des Trends zum E-Government wollen die Hamburger Ämter und Behörden Verwaltungsvorgänge weitestgehend digitalisieren. Auch die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens wird derzeit auf den Weg gebracht. In den Bezirken Mitte und Harburg läuft das Verfahren bereits im Probetrieb und soll im Laufe des Jahres 2016 auf die anderen Bezirke ausgeweitet werden. Künftig soll jeder Bauvorlageberechtigte nach einer einmaligen Registrierung Bauanträge online stellen und den Verfahrensstand online einsehen können. Registrieren können sich Einzelpersonen als auch Firmen. Nachforderungen von Unterlagen könnten durch einfaches Hochladen der entsprechenden Unterlagen erledigt werden. Als Anreiz zur Nutzung des Verfahrens werde es eine reduzierte Gebühr geben.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Viele Kommunen in NRW nutzen die digitalen Medien, um Informationen über Baugrundstücke bereit zu stellen. Dies sind Baulückenkataster, die Darstellung der Bebauungspläne oder die Bereitstellung eigener Baugrundstücke.

Zudem nutzen viele Kommunen digitale Bauantragsverfahren, allerdings nur in einem Parallelverfahren zum schriftlichen Antrag. Zur verbindlichen elektronischen Antragstellung

sind uns keine Praxiserfahrungen bekannt, was daran liegen mag, dass § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW Schriftform für die Einreichung des Bauantrages samt der Bauvorlagen vorsieht und, jedenfalls so weit ersichtlich, die Möglichkeiten des § 3 a VwVfG NRW von den Bauaufsichtsbehörden (noch) nicht genutzt werden.

SRL – für die Stadtplaner:

Die Digitalisierung ist zwar hilfreich aber nicht der Grund für nicht zügige Realisierung. Ein Termin vor Ort und ein Termin im Amt reichen gewöhnlich aus, um die Grundbedingungen der städtebaulichen Lösung zu klären. Verzögerungen kommen aus den Ausnahmen und Befreiungen, die zur höheren Grundstücksausnutzung angestrebt werden.

- 2.2.2** Die Regionalplanung ist das Bindeglied zwischen Landesplanung und kommunaler Gebietsentwicklungsplanung. Sie regionalisiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und gibt Planungssicherheit für die Gemeinden und Fachplanungsträger. Es gibt Bestrebungen, die Flexibilität zwischen Regionalplanung und kommunaler Planung zu erhöhen. Welche Erfahrungen haben Sie gemacht? Wird die Regionalplanung flexibler gehandhabt?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Das Thema Regionalplanung spielt in Baden-Württemberg bis jetzt eine untergeordnete Rolle bezüglich des Themas „Bezahlbares Bauen/Bündnis Wohnen“.

Bayerische Architektenkammer:

Es ist zu befürchten, dass durch weitere Flexibilisierungen wesentliche Inhalte im jeweiligen Landesentwicklungsplan (LEP) und dann in der Folge durch Regionalisierung und Kommunalisierung in den weiteren Planungsebenen verloren gehen. Das Potential der Region als der heute im Alltag eigentlich reale Lebensraum der Menschen sollte aber durch eine Stärkung der Regionalplanung aktiviert werden. Dies vor dem Hintergrund, dass sich aufgrund der zeitgenössischen Lebens- und Erwerbsweisen am Übergang von einer industriellen zu einer postindustriellen, urbanen Gesellschaft die Gegensätze zwischen Stadt und Land auflösen bzw. schon aufgelöst haben, (sub-)urbanisierte Stadtlandschaften seit Jahrzehnten entstehen und täglich neu gebaut werden. Diese Phänomene sollten strukturell in der Landesplanung und konkret in den Regionen städtebaulich und landschaftsarchitektonisch räumlich geplant und gestaltet werden.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

In NRW haben die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen eine Planungsgemeinschaft gegründet und einen gemeinsamen regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) erarbeitet, der 2010 als der erste RFNP in Deutschland in Kraft getreten. Die Besonderheit des Planungsinstruments RFNP besteht darin, dass der Plan gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans übernimmt, was durch die Zusammenfassung der Instrumente die Flexibilität erhöht.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat die Regionalplanung übernommen und erarbeitet einen neuen (einheitlichen) Regionalplan für das Ruhrgebiet, womit der RFNP auslaufen wird.

SRL – für die Stadtplaner:

Die Erfahrungen gehen je nach Bundesland weit auseinander. Einige Länder haben mit der Neuregelung der Landesplanung und der Regionalplanung gute Erfahrungen gemacht, in anderen ist es zur Zersplitterung der Planung gekommen. Die teilweise permanente Neuordnung der Kreise zu Großkreisen oder ähnliche Bestrebungen haben zur Verunsicherung und zu Unklarheiten geführt. Bewährt haben sich Regionale Planungsgemeinschaften, wie in Brandenburg.

- 2.2.3** Nachverdichtungen nehmen in angespannten Wohnungsmärkten mit nur noch geringen Flächenpotenzialen für Neubauvorhaben einen wichtigen Stellenwert ein. Nachverdichtungen können in Form von Dachausbauten, Aufstockungen, Neubau oder Umwandlung erfolgen. Welche Erfahrungen haben Sie mit Nachverdichtungen im Wohnungsbestand gemacht? Welche Form der Nachverdichtung ist im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielführend? Was sind die aus Ihrer Sicht zentralen Hemmnisse? Kennen Sie erfolgreiche und beispielhafte Nachverdichtungsprojekte? (Gerne mit Ansprechpartnern)

BAK:

Die BAK sieht große Chancen in weiterer Wohnraumschaffung durch Aufstockung: Rund 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten durch Dach-Aufstockung entstehen. Die BAK hat daher mit Verbänden der Bau- und Wohnwirtschaft die „Deutschland-Studie 2015: Wohnraumpotentiale durch Aufstockung“ der TU Darmstadt und des Pestel-Institut Hannover beauftragt. Für eine verstärkte Nutzung der Wohnraumpotentiale sollte die Bundesregierung Anreize schaffen und Aufstockungen in der Fördermaßnahme gleichwertig berücksichtigen.

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Um dem großen Wohnraumbedarf entgegenzuwirken, sollten Kommunen aus baden-württembergischer Sicht für Aufstockungen das Instrument der Befreiung aufgrund unverhältnismäßigen Aufwands stärker nutzen.

Bayerische Architektenkammer:

Das Instrument der Aufstockung und Lückenschließung wird von der Bayerischen Architektenkammer als sehr wirksam empfunden. Besonders bei anstehenden, zumeist energetischen Sanierungsmaßnahmen, kann sich für Bauherren eine Aufstockung oder zumindest ein zusätzlicher Dachausbau lohnen. Doch auch die Nutzung von „Brachflächen“ (zumeist ehem. gewerbl. Nutzungen) und die Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ sind relevant.

Das Bauen im Bestand und die Innenentwicklung sind von besonderer Bedeutung.

Im ländlich geprägten Raum tritt der baukulturelle Handlungsbedarf beim Erhalt historischer Ortskerne hervor. Die Umnutzung leerstehender Gebäude und die Sanierung sind wichtige Bausteine für die Innenentwicklung. Sie reduzieren den Flächenverbrauch, verbessern die Energiebilanz und beleben das kulturelle Angebot. Zudem geben sie der Region oftmals wirtschaftliche Impulse und erhalten bzw. schaffen neue Arbeitsplätze. Die Maßnahmen für Ballungsgebiete und ländlichen Raum können unterschiedlich sein, die Vorgehensweise ist die gleiche. Es gilt, den Bestand aufzunehmen, Potentiale zu analysieren und auf diese dann konsequent zu reagieren.

Hamburgische Architektenkammer:

In Hamburg wird seit vielen Jahren zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen – die gesamte Stadtentwicklungsstrategie ist unter dem Motto „Mehr Stadt in der Stadt“ darauf ausgerichtet. Im Geschosswohnungsbau will sich Hamburg künftig konsequent an der fünf- bis sieben Etagen hohen gründerzeitlichen Bebauung orientieren und nach kompakteren und städtischeren Bauweisen suchen, sowohl im Neubau als auch bei Aufstockungen. Um die Lebensqualität auch in einer dichter werdenden Stadt zu wahren, sollen bestehende Straßen- und Freiräume aufgewertet werden und auch neue Freiraumpotentiale (z.B. Dachgärten und Dachterrassen) erschlossen werden. Grundsätzlich sollen alle Maßnahmen immer im Hinblick auf das gesamte Quartier geplant werden.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Die Akzeptanz der Bevölkerung kann nur erreicht werden, wenn Projekte vorab hinreichend kommuniziert werden. Ein weiterer Aspekt, die Akzeptanz bei der Bevölkerung zu erhöhen, ist die Durchführung von Planungswettbewerben. Diese werden gegenüber

der Bevölkerung in der Durchführung und im Ergebnis offen kommuniziert. Nachverdichtung muss in der Regel maßvoll erfolgen.

SRL – für die Stadtplaner:

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum hat leider nur marginal mit der Frage, ob die Wohnungen auf dem Dach errichtet werden zu tun. Wichtiger ist, wer baut und mit welchen Absichten. Gerade Dachaufstockungen führen aufgrund ihrer Gebäudelage trotz möglicherweise günstiger Errichtungskosten zu hohen Miet- bzw. Verkaufspreisen. Gerade hier wäre die Verknüpfung mit Genossenschaften und vergleichbaren Trägern empfehlenswert. Und es gilt wie vorher gesagt, im Auge zu behalten, dass Bewohner mehr als nur Wohnraum benötigen (soziale und grüne Infrastruktur).

2.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

BAK:

Studie TU Darmstadt - Wohnraumpotentiale durch Aufstockung Kurzfassung, 29.02.2016:
<http://www.bak.de/berufspraxis/bezahlbarer-wohnungsbau-fuer-alle/studie-tu-darmstadt-wohnraumpotentiale-durch-aufstockung-kurzfassung.pdf>

Studie TU Darmstadt - Wohnraumpotentiale durch Aufstockung Langfassung, 29.02.2016:
<http://www.bak.de/berufspraxis/bezahlbarer-wohnungsbau-fuer-alle/studie-tu-darmstadt-wohnraumpotentiale-durch-aufstockung-langfassung.pdf>

Bayerische Architektenkammer:

http://beispielhaftebauten.byak.de/users/pdf/2006-138_aufstockung-und-energetische-sanierung.pdf

http://beispielhaftebauten.byak.de/users/pdf/2014-41_wohnbau-1958-modellerneuerung-in-holz.pdf

[http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/0.html?q\[j\]=2016&q\[t\]=6](http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/0.html?q[j]=2016&q[t]=6)

[http://architektouren.byak.de/touren/2012/suche/23.html?q\[j\]=2012&q\[t\]=4](http://architektouren.byak.de/touren/2012/suche/23.html?q[j]=2012&q[t]=4)

[http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/4.html?q\[j\]=2016&q\[t\]=4](http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/4.html?q[j]=2016&q[t]=4)

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Wohnanlage-Weckhoven--1937.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Quartier-21--1484.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Solarsiedlung-Garath--2415.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Neubau-Hauptverwaltung-der-Koelner-Wohnungsbaugenossenschaft--1879.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Umbau-Modernisierung-Aufstockung-von-50er-Jahre-Haeusern-im-Dichterviertel--64.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/H41-Aufstockung-und-Energetische-Sanierung--2870.htm>

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Penthouse-auf-einem-alten-Bunker--1097.htm>

3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken

3.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Finanzmittel sind vorhanden, sie müssen genutzt werden!“

Im Zuge der Föderalismusreform I hat sich der Bund im Jahr 2006 aus dem sozialen

Wohnungsbau zurückgezogen. Nach Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG liegt die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung nunmehr vollständig bei den Ländern. Mit der Übertragung der Wohnraumförderung auf die Länder entfielen auch die entsprechenden Bundesfinanzhilfen. Als Ausgleich erhalten die Länder vom Bund seit 2007 – und zunächst bis Ende 2013 befristet – jährlich 518,2 Mio. Euro als Kompensationsmittel, die gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (Entflechtungsgesetz - EntflechtG) an die Länder verteilt wurden. Die Mittel sind von den Bundesländern zweckgebunden für investive Zwecke der Wohnraumförderung einzusetzen.

Im Juni 2013 wurde eine Verlängerung der Zahlung der Entflechtungsmittel von 2014 bis Ende 2019 auf dem bisherigen Niveau beschlossen. Für die soziale Wohnraumförderung stehen den Ländern von Seiten des Bundes somit weiterhin 518,2 Mio. Euro zur Verfügung.¹ Ergänzt werden die Entflechtungsmittel des Bundes aus aktuellem Anlass durch eine Initiative des Bundes, welche den Bundesländern für weitere vier Jahre zusätzlich insgesamt 2 Mrd. Euro (500 Mio. p.a.) zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt – Verteilungsschlüssel ebenfalls gemäß § 4 Abs. 4 Entflechtungsgesetz.

Sozialen Wohnungsbau reaktivieren!

Das Instrument der sozialen Wohnraumförderung hat sich über Jahrzehnte in der Bundesrepublik Deutschland bewährt und sollte aufgrund der aktuellen und langfristigen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt einen Neustart erfahren. Die Architektenkammern der Länder setzen sich daher für den Wiedereinstieg in einen kostengünstigen und sozial integrierten Wohnungsbau ein.

Zur Renaissance des geförderten Wohnungsbaus bedarf es nach Auffassung der Architektenkammern der Länder bundesweit der Schaffung landesrechtlicher Regelungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetze) sowie damit einhergehend des (Wieder-)Aufbaus von Wohnungsbauvermögen. Das klassische Instrument der Darlehensförderung kann so Rückflüsse generieren, die üblicherweise wieder für die Wohnraumförderung des Landes zur Verfügung gestellt werden können.“ – Seite 11

3.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

3.2.1 Zur Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus wurden die Kompensationsmittel des Bundes erhöht. Macht sich dies in neuen Förderprogrammen und Programmelementen der Länder bemerkbar?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg ist in den letzten fünf Jahren das Landeswohnraumförderungsprogramm erhöht und stärker auf den Mietwohnungsbau ausgerichtet worden. Damit ist es wieder möglich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dennoch ist nach Meinung der Architektenkammer Baden-Württemberg das Fördervolumen noch viel zu gering und die Auflagen seither zu technokratisch. Der Bedarf im ländlichen Raum wird im Förderprogramm derzeit leider noch nicht berücksichtigt.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg forderte zur Landtagswahl 2016 eine Neukonzeption der Landeswohnraumförderung, die programmatisch den künftigen gesellschaftlichen und ökonomischen Anforderungen Rechnung trägt, sowie eine Förderung von Modellvorhaben für zeitgemäße Wohnformen und Bauweisen zur optimalen Nutzung von Wohnbauflächen. Die Fördermittel müssen deutlich erhöht werden und kombinierbar sein mit Förderungsprogrammen der anderen Ministerien. Darüber hinaus wird ein eigenes Engagement des Landes erwartet.

Bayerische Architektenkammer:

Das Bayerische Kabinett hat mit dem Wohnungspakt Bayern im Oktober 2015 ein

umfangreiches Maßnahmenpaket, zur Schaffung von 28.000 neuen Wohnungen, beschlossen. Der Wohnungspakt zielt auf eine Allianz der Staatsregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen, der Wohnungswirtschaft und weiteren Beteiligten. Das Programm enthält Sofortmaßnahmen zur Bewältigung der sog. „Flüchtlingskrise“, aber auch Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Der Wohnungspakt wird grundsätzlich begrüßt, ob dadurch die gewünschten Auswirkungen erzielt werden können, muss sich in Zukunft erst noch zeigen.

Architektenkammer Niedersachsen:

Ja, das Wohnraumförderprogramm in Niedersachsen ist um 400 Millionen Euro aufgestockt worden. Damit sollen rund 5000 Wohnungen gefördert werden. Darüber hinaus werden noch knapp 80 Millionen Entflechtungsmittel zur Verfügung gestellt. Inhaltlich neu ist, dass der Wohnungsbau nun niedersachsenweit gefördert wird und nicht nur mehr in Städten und das eine neue Förderstufe eingeführt wurde.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

NRW hat im Vergleich zu anderen Bundesländern einen hervorragend ausgestatteten sozialen Wohnungsbau. Nach dem Jahresergebnis 2015 wurden im vergangenen Jahr in NRW rund 9.200 Wohneinheiten mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung und damit 28 % mehr als im Vorjahr gefördert. Erstmals seit langer Zeit werden die zur Verfügung gestellten Mittel i.H.v. 800 Mio. € nicht nur ausgeschöpft sondern sind überzeichnet. Daher müssen die Mittel der Wohnraumförderung dringend erhöht werden. Dies gilt auch für die Finanzierung der Tilgungsnachlässe, die über den Landeshaushalt oder entsprechende Bundesmittel sichergestellt werden müssen. Eine Aufstockung auf 1,1 Milliarde Euro ist beabsichtigt.

Architektenkammer Rheinland-Pfalz:

Die Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung macht sich in Rheinland-Pfalz durch attraktivere Förderkonditionen bemerkbar. Insbesondere der eingeführte Tilgungszuschuss wird von den Investoren als ausschlaggebendes Kriterium dafür benannt, dass nun auch der geförderte Wohnungsbau attraktiv sei. Vereinzelt wurde die geförderte Miethöhe nach oben angepasst, so dass auch dadurch die Finanzierung der Investitionen erleichtert wurde. Von der Anzahl geförderter Wohnungen und der Höhe der Fördermittel wurden die Werte des Jahres 2015 bereits in den ersten 6 Monaten des Jahres 2016 erreicht.

SRL – für die Stadtplaner:

Ja. Insbesondere sind die Länder nunmehr gehalten die Mittel auch dafür einzusetzen und sie nicht dem Gesamthaushalt zuzuführen.

3.2.2 Kommen **neue** Instrumente oder Maßnahmen zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens in Bezug auf den Neubau bzw. zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften zur Anwendung?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg ist ein solcher Ansatz leider nicht erkennbar. Eine Privilegierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wäre wünschenswert.

Bayerische Architektenkammer:

Grundstücke auf dem freien Münchner Immobilienmarkt können sich Wohnungsbaugenossenschaften in der Regel nicht leisten. Sie sind deshalb auf die Unterstützung der Stadt angewiesen. Momentan gibt es in München knapp 40 Wohnungsbaugenossenschaften. Mit Unterstützung der Mitbauzentrale München, einer Anlauf- und Koordinationsstelle, die im Auftrag der Landeshauptstadt München arbeitet, haben sich im Jahr 2015 fünf neue Wohnbaugenossenschaften gegründet. Um diese Struktur zu fördern, werden in den großen städtischen Siedlungsgebieten Grundstücke in einem Umfang von 20 bis 40 Prozent der Gesamtflächen an Baugemeinschaften und

Genossenschaften vergeben. Bereits in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren wird versucht darauf zu achten, dass durch eine zielgruppengerechte Planung geeignete Wohnbaugrundstücke für die unterschiedlichen Anforderungen gebildet werden können.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

NRW fördert bereits seit längerem im Rahmen der WFB NRW die Beratung zur Gründung von Genossenschaften.

3.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Bayerische Architektenkammer:

[http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/5.html?q\[j\]=2016&q\[t\]=6](http://architektouren.byak.de/touren/2016/suche/5.html?q[j]=2016&q[t]=6)
[http://architektouren.byak.de/touren/2015/suche/1.html?q\[j\]=2015&q\[t\]=6](http://architektouren.byak.de/touren/2015/suche/1.html?q[j]=2015&q[t]=6)

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Wohnen-am-Tabakspeicher--2888.htm>
<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Gemeinschafts-Wohn-Projekt-Poestenhof-Lemgo--2420.htm>
<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Wohnen-unter-einem-Dach-in-Duisburg--2416.htm>

Architektenkammer Berlin

<http://www.bsl-architekten.de/projekte/projekte/gleimstrasse/>
 Mietwohnungsbau Berlin-Mitte, Gleimstraße/Graunstraße DEGEWO AG – Architekten Bernrieder, Sieweke Lagemann

4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

4.1 **BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:**

„Grunderwerbsteuer zugunsten der sozialen Wohnraumförderung differenzieren!

Die Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hat in verschiedenen Bundesländern im Verlauf der letzten Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer geführt (NRW, SH und SL haben derzeit einen Steuersatz von 6,5 Prozent).

Gerade für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bedeutet eine hohe Grunderwerbsteuer eindeutig das falsche Signal an potenzielle Investoren. Sinnvoll wäre daher die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer. Eine entsprechende Anpassung bundesrechtlicher Normen könnte dann ein Bundesland in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen.

Abschreibungen verkürzen!

Die Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau von 50 Jahren entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr. Der hohe Anteil technischer Anlagen an der Gesamtinvestition mit Lebensdauern deutlich unter 50 Jahren erfordert eine deutlich verkürzte lineare oder eine degressive Ausgestaltung. In Zeiten größerer Wohnungsnot hat der Gesetzgeber durch Verbesserung der Gebäudeabschreibung reagiert und damit der Bau von neuen Wohnungen gefördert. In Anbetracht der heutigen Situation ist eine Verbesserung der Abschreibungssätze geboten. Die Reduzierung der Abschreibungsdauer auf 30, maximal 40 Jahre ist in Anbetracht der Randbedingung dringlich. Eine generell verbesserte

Abschreibungsmöglichkeit würde den Wohnungsbestand deutlich erhöhen und damit der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet. In der Folge würden sich die Mieten eher entspannen. So ausgestaltete Abschreibungsmöglichkeiten gestatten geringere Kaltmieten und führen durch die ansonsten unterbleibende Investition in den Wohnungsbau zu Steuermehreinnahmen, höheren Sozialabgaben und Einzahlungen in private Sicherungssysteme.

Umsatzsteuer reduzieren!

Einen erheblichen Investitionsanreiz würde eine halbierte Umsatzsteuer für Bauleistungen an Wohnungen nach § 12 Umsatzsteuergesetz darstellen. Aufgrund der kurzfristig gebotenen Verbesserung der Wohnraumsituation könnte für eine beschränkte Zeit eine Rückerstattung eines Teils der Umsatzsteuer die Investitionstätigkeit erheblich beleben. Eine Erstattung der Hälfte der Umsatzsteuer wäre ohne weiteres vertretbar, da durch den Zusatzbedarf an Wohnraum eine Belegung entstehen wird. Die Reduzierung der Mehrwertsteuer würde eine unmittelbare Reduzierung der Baukosten bedeuten und möglicherweise bei entsprechender Einschränkung der Geltungsdauer eine schnelle Wirkung entfalten können. – Seite 12

4.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

- 4.2.1** Im Bündnis wurde über die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer diskutiert. Angesichts der absoluten Höhe der Grundsteuer und der Umlagemöglichkeit auf Mieter: Inwiefern sollten Ihrer Ansicht nach über die Grundsteuer wirksame Anreize für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau geschaffen werden?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Nach Auffassung der Architektenkammer Baden-Württemberg wirken sich Änderungen bzw. Erhöhungen der Grundsteuer bzw. der Grunderwerbssteuer negativ auf die Gesamtkostensituation aus (höhere Gestehungspreise); ausschlaggebend für eine Investition sind sie letztlich nicht. Vorstellbar wäre eine nach Nutzung differenzierte Grundsteuer bzw. eine Differenzierung der Grunderwerbssteuer zugunsten des sozialen Wohnungsbaus. Denkbar wäre auch eine „Wohnsteuer“, kompensiert durch die Reduzierung des Solidarbeitrages, ähnlich dem Wasserentnahmeentgelt („Wasserpfennig“).

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Der Bundesfinanzhof erachtet die aktuelle Grundsteuer als nicht mehr verfassungskonform. Verschiedenste Modell wurde diskutiert. Allen Modellen der aktuellen Debatte ist gemein, dass die Grundsteuerberechnung nicht mehr auf den bisherigen Einheitswerten basieren soll. Darüber hinaus sollen die Kommunen bei allen Reformmodellen den Hebesatz weiterhin selbst bestimmen dürfen, um die Verhältnisse vor Ort berücksichtigen zu können und sich das Ergebnis aufkommensneutral gestaltet. Die AKNW präferiert wie das Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln eine reine Bodensteuer. Bei dieser lägen die Steuern für ein unbebautes Grundstück etwa sechsmal so hoch wie bislang. Hieraus erwarten wir eine Aktivierung von Grundstücken, die bislang spekulativ oder aus welchen Gründen auch immer dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

SRL – für die Stadtplaner:

Zwei Dinge erscheinen bei der Grundsteuerdiskussion noch nicht ausreichend geklärt: Die Umlage auf die Miete ist mietrechtswesensfremd und gehört abgeschafft Die angeblich notwendige „Aufkommensneutralität“ der Grundsteuer ist eine rein populistische Forderung. Es gibt keinen Grund, dass für den nicht vermehrbaren Boden nicht auch Steuersteigerungen erfolgen sollten.

4.2.2 Spielt vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage die Grunderwerbsteuer nach Ihrer Einschätzung eine Rolle bei der Entscheidung, ob ein Wohnungsneubau realisiert werden kann?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Nein, das hat in Baden-Württemberg kaum eine Relevanz.

Architektenkammer Niedersachsen:

Ja. Infolge der steigenden Baupreise und der steigenden Grundstückspreise wirkt die Grunderwerbssteuer als Multiplikator. Insofern sollten die Länder der Versuchung einer Anhebung unbedingt widerstehen, sofern nicht ohnehin schon geschehen.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Die Grunderwerbsteuer ist ein Kostenbestandteil von vielen, die gemeinsam dazu führen können, dass sich ein Investor entscheidet, einen Wohnungsneubau nicht zu realisieren. Die Lage und Rentabilität des Bauprojekts ist letztlich ausschlaggebend. Nach Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hatte Nordrhein-Westfalen die Grunderwerbsteuer im Jahr 2011 von 3,5 Prozent auf 5 Prozent angehoben. Zum 01.01.2015 erfolgte eine weitere Anhebung auf 6,5 Prozent. Dies bedeutet fast eine Verdoppelung des Steuersatzes innerhalb von vier Jahren. In NRW ist die Grundsteuer im Vergleich zu Bayern und Sachsen nahezu doppelt so hoch. Damit liegt Nordrhein-Westfalen im Vergleich an der Spitze der Bundesländer. Das Land NRW sollte die Grunderwerbsteuererhöhung zurücknehmen, mindestens jedoch eine Absenkung des Steuersatzes für Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglichen.

SRL – für die Stadtplaner:

Nein. Die Grunderwerbssteuer macht so wenig aus, dass dies kein Grund ist. Grundstückskosten sowie Baukosten sind sehr viel höher und werden nicht infrage gestellt.

4.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner

BAK:

Maßnahmenvorschläge der Aktion Impulse für den Wohnungsbau (Januar 2016):

<http://www.bak.de/bundesarchitektenkammer/projekte/aktion-impulse-fuer-den-wohnungsbau/01-2016-wohnungsbauoffensive.pdf>

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Aktion Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen: Baukosten in Nordrhein-Westfalen Entwicklung und Ursachen steigender Baukosten im Wohnungsbau

5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren

5.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Beschleunigung durch Konzentrationswirkung!

In verschiedenen Ländern hat die Baugenehmigung keine Konzentrationswirkung mit anderen Rechtsbereichen. Es sollte einheitlich gelten, dass die Bauaufsichtsbehörde im Sternverfahren oder in Amtskonferenzen die übrigen relevanten Behörden beteiligt, sodass mit der Baugenehmigung auch ggf. weitere Genehmigungen als erteilt gelten. Mit dem

Schlusspunktmodell wird die Prüfungslast bei parallelen Zulassungsverfahren im Interesse der Bürgerfreundlichkeit in die Hand der Behörde gelegt.

Befristete Baugenehmigung!

Das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz sieht u.a. zeitlich befristete Erleichterungen im Bauplanungsrecht für Flüchtlingsunterkünfte zur vorübergehenden Unterbringung vor. Um diese Regelungen bauordnungsrechtlich nutzen zu können, sollten die Länder das Instrument der Baugenehmigung auf Zeit und Widerruf gewährleisten.

Maßvoller übergreifender Bestandsschutz!

Oft erlischt bei Nutzungsänderungen der Bestandsschutz, weil ursprünglich mit der Genehmigung des Gebäudes auch dessen Nutzung genehmigt wurde. Die neue Nutzung löst eine Neubetrachtung bauordnungsrechtlicher Anforderungen wie z.B. der Abstandsflächen, der Barrierefreiheit, des Brandschutzes, von Schall- und Wärmeschutz oder des Stellplatznachweises aus. Die Länder sollten einen übergreifenden Bestandsschutz einführen, der dann greift, wenn sich die neue Nutzung in ihren Auswirkungen nicht wesentlich von der bisherigen Nutzung unterscheidet.

Genehmigungen beschleunigen!

Die kommunalen Bauaufsichtsbehörden sind oft unterbesetzt. Das Personal der Bauaufsichtsbehörden muss aufgestockt werden, um die Baugenehmigungsverfahren wieder zu beschleunigen. Verwaltungshandeln braucht Fachkompetenz: Architekten und Ingenieure bieten diese an.

Investition in qualifiziertes Verwaltungspersonal!

Die Länder bieten derzeit nicht im gebotenen Umfang Qualifizierungsangebote für die Verwaltungsaufgaben an. Die Architektenkammern der Länder fordern eine Offensive sowohl für das Hochbaureferendariat als auch das städtebauliche Referendariat, um Leitungsfunktionen im öffentlichen Dienst nicht nur mit Verwaltungsjuristen, sondern auch mit qualifizierten Architekten und Ingenieuren besetzen zu können.“ – Seite 9

5.2 Fragenkatalog Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

Hierzu stellt die Fachagentur keine Fragen, da auf andere Quellen, z.B. Berichte, Statistiken und Studien zurückgegriffen werden soll.

5.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Um insbesondere mehr sozialen Wohnungsbau zu fördern, wäre es aus Sicht der Architektenkammer Baden-Württemberg wünschenswert, die Grundstücke dafür günstiger anzubieten (s. a. 1.2.1), Baugenehmigungsgebühren in diesen Fällen zu reduzieren und entsprechende Bauanträge beschleunigt zu genehmigen.

Bayerische Architektenkammer:

Nur das Bauen für Alle kann Integration fördern sowie Vorurteile und Sozialneid abbauen. Langfristig wird nicht nur die schnelle Unterbringung von Flüchtlingen oder Bedürftigen wichtig sein, sondern auch die Integration durch Durchmischung und die Akzeptanz, wenn dadurch für alle Vorteile entstehen, wie z. B. mehr Wohnungen für alle sozialen Schichten oder der Ausbau von KiTa-Plätzen, der Erhalt von Schulen usw.. Das Bauen von sozial verträglichem Wohnungsbau und Wohnraum für alle Bürger wird als originäre Aufgabe der Kommunen betrachtet. Städte und Gemeinden sollten diese Aufgabe künftig noch aktiver in die Hand nehmen.

6. Standards im Bauwesen auf den Prüfstand stellen

6.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Ein Moratorium für den Schallschutz vereinbaren!

Der geforderte Schallschutz darf nicht über dem Niveau des Beiblatts 2 der DIN 4109: 1989-11 liegen. Die Folgekosten aus der aktuellen Überarbeitung der DIN 4109, die sich aus komplexen Rechenverfahren zur Berücksichtigung der Raumabhängigkeit von Bauteilen und konstruktivem Mehraufwand ergeben, müssen vor deren bauaufsichtlicher Einführung ermittelt werden. Zivilrechtlich gilt die DIN 4109 nur dann als ausreichend, wenn der vertraglich vereinbarte Schallschutzstandard von der Norm auch tatsächlich erfasst wird. Sind vertragliche Vorgaben unklar, besteht die Gefahr, dass sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nicht nach der DIN 4109, sondern nach sonstigen technischen Regeln richten müssen, z.B. der VDI-Richtlinie, was mit erheblichem konstruktivem und finanziellem Mehraufwand verbunden ist.

Barrierefreies Bauen im Sinne der Barrierearmut marktgerecht gestalten!

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Standards können das Bauen deutlich verteuern. Die Architektenschaft beobachtet, dass sowohl barrierefreie als auch rollstuhlgerechte Wohnungen nicht in allen Quartieren gleichermaßen nachgefragt werden. Für bezahlbaren Wohnraum genügen barrierearme Standards, die alten Menschen ebenso wie jungen Familien hinreichenden Komfort bieten. Dabei können für die bauliche Vorbereitung von Wohnungen zunächst einfache Mindestanforderungen umgesetzt werden, damit später oder bei Bedarf mit geringem Aufwand nachgerüstet werden kann. Die Architektenkammern der Länder setzen auf Beratungsangebote der Architekten und bedarfsorientierte Lösungen der Bauherren.

Weitergehende privatrechtliche Anforderungen begrenzen!

Öffentlich-rechtliche Standards des Baurechts werden in der Baupraxis regelmäßig durch Forderungen aus dem Baunebenrecht oder privatrechtlich erhobene Ansprüche des Schuldrechts wie beispielsweise beim Schallschutz kostenexzessiv übersteigert. Durch Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs des jeweiligen Standes der Technik hat die Rechtsprechung bedeutenden Anteil an dieser Entwicklung. Der Gesetzgeber müsste daher selbst die Normgebung stärker regulieren, wenn er die kostensteigernde Dynamik der Rechtsprechung kontrollieren will. Der Gesetzgeber könnte Bauherren und Planer vor privatrechtlichen Ansprüchen, die heute weit über das öffentlich-rechtliche Schutzniveau hinausgehen und die wahren Kostentreiber im Wohnungsbau sind, schützen. Dazu müsste er die Gültigkeit solcher derzeit aufgrund einer postulierten Üblichkeit geschuldeten Erwartungen begrenzen. – Seite 7

„Normen

Schon lange gehen Normen über ihren ursprünglichen Zweck hinaus, durch Standardisierung die Herstellung von Produkten zu rationalisieren. Durch die fortwährende technische Entwicklung und das hohe Maß an Spezialisierung werden die signifikanten Regelwerke immer komplexer und auf Spezialwissen zugeschnitten. Technische Baubestimmungen, Normen und Qualitätsstandards treiben die Baukosten in die Höhe. So wurden die Eurocodes als europaweit vereinheitlichte Bemessungsregeln im Bauwesen als Grundlage für die Berechnung der Statik von Gebäuden eingeführt. Bezogen auf den Wohnungsbau sind die Regeln im Vergleich zur früheren Rechtslage überzogen. Die Dicken von Stahlbetondecken bei Bemessung nach Eurocode 2 liegen bis zu 20 Prozent über denen der ursprünglichen DIN 1045, obwohl die früher üblichen Konstruktionen weder Standsicherheits- noch Verformungsprobleme aufwiesen. Die Architektenkammern der Länder fordern die Anpassung der Beteiligungsverfahren zur Einbindung der betroffenen Normenanwender. Bestehende Normen müssen auf ihre Kostenwirkungen überprüft werden. Zu jeder neuen Norm muss eine Aussage zu den Folgekosten erfolgen“. – Seite 10

6.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

- 6.2.1 Der DIN-Sonderpräsidialausschuss „Bauen und Gebäude“ (PBG) hat seine Arbeit am 17. Februar 2016 aufgenommen. Ziel des Ausschusses ist es, für den Bereich Planen und Bauen eine auf breiter, nationaler Ebene abgestimmte Meinung zu entwickeln. Wie schätzen Sie die Arbeit im Hinblick auf eine Verschlinkung des Normungswesens ein?

BAK:

Die Einrichtung des PBG ist ein erster, wichtiger Schritt, das Normwesen im Bereich Planen und Bauen sowie die Folgen der Verbindlichkeiten DIN, CEN und ISO kritisch zu beleuchten und hieraus mit einer Normungsroadmap Bauwesen übergeordnete strategische Leitlinien zu entwickeln. Eine Verschlinkung des Normungswesens wäre wünschenswert, kann aber nicht allein durch den PBG gelöst werden, sondern Bedarf eines stringenten politischen Einwirkens zusammen mit der Bundesregierung insbesondere gegenüber der Europäischen Kommission.

Zu diskutieren ist auch, in welchem Umfang man zukünftig politisch gesetzte Standards in der Normung umsetzen will.

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Die wahren Kostentreiber im Wohnungsbau sind die heute weit über das öffentlich-rechtliche Schutzniveau (z.B. beim Schallschutz) hinausgehenden privatrechtlichen Ansprüche. Vor diesen müssen Bauherren und ihre Planer geschützt werden. Die Architektenkammer Baden-Württemberg fordert eine Bundesratsinitiative, damit künftig die öffentlich-rechtlichen Anforderungen die geschuldete Leistung darstellen, privatrechtliche Ansprüche hingegen vertraglich zwischen Bauherr und Planer zusätzlich zu vereinbaren sind.

Bei Einführung neuer Normen sollte eine wirtschaftliche Aussage zu Kosten getroffen werden und eine Aufsichtsbehörde die Sinnhaftigkeit der Norm überprüfen.

Bayerische Architektenkammer:

Normen sind ein wichtiger Bestandteil der Qualitätsdefinition. Sie tragen dazu bei, vertragliche Vereinbarungen präzise und übersichtlich zu gestalten. Aus ihrer Bedeutung hinsichtlich des geschuldeten Standards erwachsen Vertrags- und Planungssicherheit sowie haftungsrechtliche Relevanz. Zentral ist hierbei die sogenannte „Vermutungswirkung“, dass DIN-Normen nach deutschem Recht die anerkannte Regel der Technik wiedergeben.

Wie die aktuelle Diskussion des Deutschen Baugerichtstages zeigt ist diese jedoch vermehrt in Frage zu stellen. Ursachen hierfür sind u. a. das zunehmende Gewicht europäischer und internationaler Normung zulasten bewährter nationaler Regelungen sowie der Normungsprozess als solcher – Stichworte hier: Zusammensetzung der interessierten Kreise, Abstimmungsmodalitäten, Transparenz, Verfügbarkeit, Kontrolle, Anwenderfreundlichkeit.

Die Zukunftsfähigkeit von Normung ist in hohem Maße abhängig von ihrer Einordnung in die nicht zuletzt auch rechtliche Regelungssystematik und ihre Praxiskompatibilität. Um Normung zukunftsfähig zu machen bedarf es einer grundlegenden konstruktiven Neuorientierung und -strukturierung.

SRL – für die Stadtplaner:

Wir unterstützen sehr die Forderung nach einer Normungsroadmap, die darauf abzielt, das Normen(un-)wesen zu begrenzen, sowohl auf DIN-Ebene, als auch auf CEN und Iso-Ebene.

6.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

BAK:

Netzwerk Normung gemeinsam mit Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft, das gemeinsam auf aktuelle Normungsverfahren einwirkt, um praxisgerechte und im Anforderungsniveau angemessene Norminhalte zu erreichen.

Initiative der kommunalen Spitzenverbände und Verbänden der Planer, Bau- und Wohnungswirtschaft zur Einrichtung einer Reformkommission zum Thema „Beteiligungsverfahren und Relevanzprüfung bei der Normung“

7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren

7.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Der serielle und modulare Wohnungsbau ist eine Chance, wenn er baukulturellen Werten verpflichtet ist!“

Der serielle Wohnungsbau ist keine neue Erscheinung: Es waren stets Architekten, die vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot hierzu innovative Beiträge geleistet haben. Viele gebaute Beispiele zeigen, dass serieller Wohnungsbau in qualitätsvoller Architektur realisiert werden kann. Dabei muss die Prämisse leiten, aus den Erfahrungen der Vergangenheit zu lernen und Ansprüche in zukunftsfähige Lösungen zu übersetzen.

Wohnungsneubauten müssen sich heute kleinteilig in das vorhandene Siedlungsgefüge integrieren und an vorhandene Infrastruktur angebunden sein. Serielles Bauen findet Akzeptanz, wenn es gelingt den städtebaulichen und gestalterischen Bezug zum Standort herzustellen. Durch den optimierten Planungs- und Vorfertigungsprozess verkürzt sich die Bauzeit und somit auch die Belastung (Lärm, Einschränkungen usw.) für die bestehende Nachbarschaft.

Eine Grundvoraussetzung sind städtebauliche, architektonische, funktionale und ökonomische Zielformulierungen bereits in der Bedarfsplanung (Leistungsphase 0). Fällt die Entscheidung auf den Einsatz vorgefertigter Komponenten, muss die Planung konsequent hierauf ausgerichtet werden, um mögliche Rationalisierungseffekte zu nutzen. Planungswettbewerbe und eine frühzeitig vom Bauherrn in Auftrag gegebene integrale Planung der Architekten und Fachingenieure verbessern die Akzeptanz von seriellen Bauten und bieten Einsparpotentiale. Zudem kann Bauen mit Modulen, seriellen Bauteilen und Halbfertigzeugen insbesondere dann Kosten sparen, wenn Skaleneffekte durch wiederholtes Bauen gleicher Gebäude entstehen. Die Wirksamkeit der Einspareffekte ist jedoch sehr unterschiedlich. Das Forschungsfeld „serieller Wohnungsbau“ ist daher dringend weitergehend zu erschließen: Dazu müssen Experimentierfelder und Modellprojekte im seriellen Wohnungsbau eröffnet werden. Der Planungswettbewerb ist das Instrument der Wahl. Ebenso muss Wissenschaft und Forschung an den Architekturfakultäten der Hochschulen befördert werden. – Seite 6

7.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

- 7.2.1 Das BMUB hat die Arbeitsgruppe serielles Bauen eingerichtet. Ein Wettbewerb der Wohnungs- und Bauwirtschaft, unterstützt durch das BMUB, zum seriellen und modularen Bauen ist in Vorbereitung. Sind Ihnen Aktivitäten anderer Akteure zum verstärkten Einsatz seriellen Bauens mit dem Ziel der Senkung der Kosten im Wohnungsbau bekannt?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Ja, der Architektenkammer Baden-Württemberg sind Einzelbeispiele bekannt; ob sich allerdings dadurch schnellere Baugenehmigungen ergeben, wird angezweifelt.

Bayerische Architektenkammer:

Das serielle Bauen kann zu Vorteilen führen, doch zu schnelleren Baugenehmigungen wird die Maßnahme vermutlich nicht beitragen, da für jeden neuen Standort andere Bedingungen herrschen, die komplett neu geprüft werden müssen. Wichtig ist die Bedeutung des öffentlichen Raums insbesondere auch bei seriellen Baukonzepten nicht zu vernachlässigen. Dass die Schaffung von günstigen Wohnraum auch fernab vom seriellen Bauen möglich ist, hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr mit ihren Projekten zur Wohnraumschaffung für Menschen in besonderen Lebenssituationen gezeigt.

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/broschuere_einfach_wohnen.pdf

Hamburgische Architektenkammer:

Die Hamburger Bürgerschaft hat mit den Stimmen der rot-grünen Mehrheit jüngst die Einführung eines sogenannten „Hamburger Effizienzwohnungsbaus“ beschlossen, bei dem durch „Standardisierung und Typisierung“ eine Reduzierung der Baukosten um bis zu 40% erreicht werden soll. Einzelne Modellprojekte sollen sehr rasch auf den Weg gebracht werden. Die HAK hält Maßnahmen zur Schaffung von für breite Bevölkerungsschichten erschwinglichen Wohnraums für essentiell, sieht in der Beschlussgrundlage auch Defizite, weil sie sich zu sehr auf die Reduzierung der Planungs- und Baukosten fokussiert, ohne die konkrete Einsparpotentiale gerade in Bezug auf die Baukosten zu benennen, während weitere kostentreibende Faktoren (Bauland-Knappheit, hohe Bodenpreise, langwierige Bebauungsplanungsverfahren, teilweise problematische und zeitintensive Baugenehmigungsverfahren, steigende Standards und Auflagen im Wohnungsbau) ausgeklammert werden. Zudem fehle die genaue Definition, was unter „Standardisierung und Typisierung“ von Wohnbauten zu verstehen ist. Unbedingt vermieden werden müsse aus Sicht der HAK eine Bauweise, bei der immer gleiche Gebäude ohne ausreichende Berücksichtigung der städtebaulichen und stadtplanerischen Aspekte aneinandergereiht werden.

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen:

Die Kammer hat sich aufgrund der steigenden Flüchtlingszahlen zur baulichen Situation von Flüchtlingsunterkünften geäußert und für eine menschenwürdige und verantwortungsvolle Unterbringung plädiert, mit folgenden Forderungen:

1. Zentrale Ausarbeitung eines variablen, an die jeweilige Situation anpassbaren Typenentwurfs, vorzugsweise in Holz-Modulbauweise und im Rahmen eines Architektenwettbewerbs
2. Gestalterisch befriedigende, preiswerte Lösungen, um den Eindruck einer unwürdigen Unterbringung zu vermeiden und gleichzeitig ein Signal der Willkommenskultur auszusenden
3. Einführung einer Vorhaltepflcht von Gemeinschaftsunterkünften
4. Definition von verbindlichen Mindeststandards
5. Koordiniertes Vorgehen von Bund, Ländern und Kommunen

Ausführlich im Positionspapier „Flüchtlinge brauchen Wohnungen, keine Behälter!“:

http://www.akh.de/fileadmin/download/Pressedownloads/Positionspapier_zum_Bau_von_Flu_echtlingsunterkuenften.pdf

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

In NRW wurde das serielle Bauen mit einer Bündnis-Veranstaltung beworben

<http://www.buendnis-fuer-wohnen.nrw.de/fachtagung-serieller-wohnungsbau-viel-schnell-gut-am-04-april-2016/>

7.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Bayerische Architektenkammer:

Zum kostengünstigen Wohnungsbau allgemein:

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/wohnen/broschuere_einfach_wohnen.pdf

Noch ein nicht Bayerisches Projekt zum seriellen Wohnen, das Kieler Modell:

<http://www.arge-sh.de/pages/ev/fluechtlingswohnen>

Das Architektenpaar Zastrow + Zastrow stellten das Projekt in der Bayerischen Architektenkammer im Rahmen eines Seminars vor.

8. Stellplatzverordnung flexibler ausgestalten

8.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Stellplatzforderungen am Bedarf orientieren!

Wohnungsbau löst bauordnungsrechtlich stets die Pflicht zur Anlage von Stellplätzen aus. Die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die bei innerstädtischen Projekten in der Regel in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, betragen ca. 10 Prozent der Gesamtbaukosten. Auch Nutzungsänderungen im Bestand lösen eine neue Nachweispflicht für Stellplätze aus. Häufig führen Ablösezahlungen zur Unrentabilität von Existenzgründungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Die Architektenkammern der Länder fordern gegenüber den Kommunen, dass Stellplätze nur nach dem tatsächlichen Bedarf und nicht aufgrund von Pauschalregelungen nachgewiesen werden müssen. ÖPNV-Angebote, der Ausbau des Fahrradverkehrs und Car Sharing wurden inzwischen zu einer Alternative des motorisierten Individualverkehrs.

Die BAK befürwortet, dass die Stellplatzforderungen sich am Bedarf orientieren.

Wohnungsbau löst bauordnungsrechtlich stets die Pflicht zur Anlage von Stellplätzen aus. Die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die bei innerstädtischen Projekten in der Regel in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, betragen ca. 10 Prozent der Gesamtbaukosten.“ - Seite 8

8.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

- 8.2.1** Die Errichtung von Stellplätzen ist ein Kostenfaktor im Wohnungsbau. Die Baukostensenkungskommission hat sich für eine Flexibilisierung ausgesprochen; einige Kommunen praktizieren dies bereits. Kennen Sie gute Beispiele für die Nutzung von Spielräumen, die einige Landesbauordnungen den Kommunen einräumen? Welche konkreten Erleichterungen werden vorrangig genutzt?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg sind Einzelfälle bekannt, aber politisch traut man sich an eine Flexibilisierung nicht heran. Diesbezüglich sollten die Vorgaben der LBO stringenter gefasst werden: nicht die Werte flexibilisieren, sondern verbindliche Minimalwerte vorgeben und bei Ausnahmen entsprechende Begründungen anfordern (z.B. 0,5 Stp/WE; sollen mehr gebaut werden, bedarf dies ein ausdrücklichen Genehmigung)

Bayerische Architektenkammer:

Die Oberste Baubehörde in Bayern sieht nach unserer Information momentan keine Notwendigkeit, die Garagen- und Stallplatzverordnung zu ändern. Das Aufstellen von

kommunalen Satzungen wird ausdrücklich gewünscht, dadurch sieht die OBB nach unserer Einschätzung die Flexibilität gegeben.

Architektenkammer Hamburg:

Die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen ist in Hamburg 2013 abgeschafft worden. Allerdings können die Bezirke im Einzelfall eine Begründung der Bauherren verlangen, warum keine Stellplätze erforderlich sind. Der Parkplatzbedarf bleibt somit weiterhin Gegenstand des Genehmigungsverfahrens durch die Bezirke. Ende 2017 soll evaluiert werden, wie sich die Abschaffung der Stellplatzpflicht ausgewirkt hat.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

In NRW steht die Novelle der BauO an. Das Land will die Aufgabe an die Kommune als Satzungsrechtsmöglichkeit übergeben. Die Kommunen haben sich bisher auf eine veraltete Richtwerttabelle bezogen und oft eine maximale Anzahl an Stellplätzen gefordert. Der Entwurf der BauO NRW sieht vor, die Stellplatzverpflichtung zu kommunalisieren. Damit können die Verhältnisse vor Ort am besten berücksichtigt werden. Siehe Entwurf zu § 50 BauO NRW

http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Gesetze/Entwurf_BauO_NRW_Landtagsdrucksache_16-12119_16-06-07.pdf

Im Rahmen des bestehenden Rechts hat die Stadt Düsseldorf 2015 eine vorbildliche Stellplatzrichtlinie erlassen

<http://www.aknw.de/nc/aktuell/meldungen/detailansicht/artikel/stellplatzrichtlinie-der-stadt-duesseldorf/72/>

SRL – für die Stadtplaner:

Abschaffung der Stellplatzverordnung in Berlin. Hier war deutlich geworden, dass die erhobenen Ausgleichszahlungen bei Nichtnachweis der Stellplätze keineswegs zu errichteten Stellplätzen andernorts genutzt wurden.

8.2.2 Inwieweit akzeptieren Miet- oder Kaufinteressenten eine Flexibilisierung, z.B. einen Verzicht auf Tiefgaragenplätze im Neubau?

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Aus baden-württembergischer Sicht ist im Mietwohnungsbau, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, die verpflichtende Anmietung eines Stellplatzes zu prüfen. Eine Reduzierung wäre aus Sicht von in der Wohnungswirtschaft tätigen Architekten kein Hindernis, sondern eine Chance.

Architektenkammer Niedersachsen:

Ja, angesichts der sehr erheblichen Kostenrelevanz von Tiefgaragenplätzen ist dies durchaus ein wichtiger Parameter, abhängig natürlich von der zukünftigen wirtschaftlichen Nutzerstruktur.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Bei besonderer Lagegunst (attraktive Innenstadtlage) mag dies möglich sein. Auch ebenerdige Stellplätze werden als kostengünstigere Alternative akzeptiert, wenn Grundstückspreis und Grundstücksgröße diese ermöglichen. Zudem gibt es eine Klientel, die ohnehin auf ein Auto verzichtet.

Dem Verzicht als potentielles kostensenkendes Element steht in NRW entgegen, dass nicht hergestellte Stellplätze anderweitig nachgewiesen werden müssen oder gegen einen Geldbetrag abgelöst werden müssen.

SRL – für die Stadtplaner:

Es gibt zumindest in Ballungsräumen, explizit in Berlin, viele Bauherrengemeinschaften und Genossenschaften, die ohne Tiefgaragenplätze auskommen und dies auch so wünschen, da sie den ÖPNV und das Fahrrad oder Carsharing nutzen. Der Anteil solcher

Nachfrager dürfte noch weiter steigen. Selbst bei Luxuswohnungen, vor allem in sehr innerstädtischer Lage, werden weniger Stellplätze nachgefragt, da es sich häufig um Zweitwohnungen handelt.

8.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:
Politische Forderung nach Kommunalisierung der Stellplatzfrage
S. 18 der Stellungnahme <http://www.aknw.de/aktuell/berufspolitik/stellungnahmen/>

9. EnEV und EEWärmeG strukturell neu konzipieren

9.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Bezahlbare Standards im Neubau - Energieeinsparverordnung neu strukturieren!
Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Die anstehende Erhöhung der energetischen Anforderungen für Neubauten ab dem Jahr 2016 wird das Bauen um weitere ca. 7,3 Prozent verteuern. Bereits für den energetischen Standard EnEV ab 2016 kann die Wirtschaftlichkeit (Amortisationszeit < 20 a) i.d.R. nicht nachgewiesen werden. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist demnach mit der EnEV 2014 erreicht. Die Architektenkammern der Länder unterstützen den Beschluss der Bauministerkonferenz vom 29./30.10.2015 ausdrücklich, wonach eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG im Jahr 2016 notwendig sind. Diese Optimierung muss eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbaren. Hierzu gehört eine kritische Evaluierung der EnEV, die überprüft, ob die theoretischen Einspareffekte in der Praxis tatsächlich wirksam werden und Lebenszyklusbetrachtungen einbezieht.

EnEV und EEWärmeG zusammenfassen!

Das EEWärmeG basiert im Gegensatz zur EnEV nicht auf dem Energieeinsparungsgesetz mit seinem Gebot der wirtschaftlichen Vertretbarkeit. Vielmehr dient das technologieoffen formulierte EEWärmeG dem Ziel, durch die Nutzung erneuerbarer Energien fossile Brennstoffe einzusparen und den Ausstoß schädlicher Treibhausgase zu verringern. Die Architektenkammern der Länder fordern eine Zusammenfassung von EnEV und EEWärmeG, damit die Anforderungen an regenerative Energien dem Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen.“
– Seite 6/7

9.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

Hierzu stellt die Fachagentur keine Fragen, da auf andere Quellen, z.B. Berichte, Statistiken und Studien zurückgegriffen werden soll.

9.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:
Bei Bedarf können zahlreiche Links auf gute gebaute Beispiele (dokumentiert in Baukunst NRW und Tag der Architektur) zur Verfügung gestellt werden.

<http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Wohnbebauung-Suelzer-Freunde--2840.htm>
usw.

Architektenkammer Berlin:

http://www.heinhaus-architekten.de/wordpress/?page_id=373
Passiv-Mietwohnungsbau Berlin-Pankow, Arminplatz – heinhaus architekten

10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben

10.1 BAK-Positionspapier „Bezahlbarer Wohnungsbau für alle“:

„Integrierte Wohnungsangebote als Schlüssel für Integration schaffen!

Stabile Wohnquartiere und funktionierende Nachbarschaften sind die Voraussetzungen für den sozialen Frieden. Die Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, dass sie Flüchtlinge auf den Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau so verteilen können, dass es weder zu Konzentrationen in einzelnen Gebäuden noch in den Quartieren kommt. Das bewährte Ziel der sozialen Durchmischung muss gewahrt bleiben. Neben den unmittelbaren Belegungsrechten durch die Kommunen ist das Instrument der kommunalen Wohnungskonzepte und der Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft zu nutzen. – Seite 2

Mieter in die Planung einbeziehen!

Neubauten und Umbauten, Abriss und Neubau, Verdichtungen und der Zuzug neuer Mitbewohner verändern das gewohnte Umfeld der Mieter. Die Bewohner am Planungsprozess zu beteiligen, steigert die Akzeptanz der Maßnahmen, die Identifikation mit den geänderten Bedingungen und die Mieterzufriedenheit.

Wirtschaftlich und effizient planen!

Zu der Expertise deutscher Architektinnen und Architekten gehört das flächensparende Planen von Grundrissen ohne Abstriche an der Qualität. So gelingt es oft, die Wohnflächenobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus zu unterschreiten und damit Investitionskosten und Mietbelastungen zu senken. Angesichts der neuen Anforderungen müssen Grundrisse dabei aber variabler, teilweise ohne Raumhierarchien oder versehen mit zuschaltbaren Flächen konzipiert werden.

Planungslösungen im Wettbewerb optimieren!

Architektenwettbewerbe sind ein hervorragendes Instrument für innovative Ideen und qualitativvolles Bauen. Gut vorbereitet, können sie zu Kosteneinsparungen und rasch umsetzbaren Konzepten mit innovativen Lösungen führen. Die BAK fordert, für anstehende Aufgaben des Wohnungsbaus auf Planungswettbewerbe zu setzen. Die Architektenkammern der Länder bieten ihre Kompetenz in der Beratung zu Wettbewerben kostenfrei an. – Seite 5

Angebote zum Umzugsmanagement schaffen!

Vielerorts verfügen ältere Menschen aufgrund des demografischen Wandels und der Möglichkeit, lange selbstbestimmt zu Hause wohnen zu können, über sehr große Wohnungen, während für jüngere Familien und neu ankommende Flüchtlingsfamilien nur kleine Wohnungen angeboten werden können. Ein intelligentes kommunales Umzugsmanagement könnte Abhilfe schaffen und einen Wohnungstausch zwischen Jung und Alt im angestammten Quartier ermöglichen.

10.2 Fragenkatalog der Fachagentur Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen:

10.2.1 Beim Thema Neubauakzeptanz hat sich in den letzten Monaten einiges bewegt. Die umfangreiche Berichterstattung über den Wohnungsmangel vor allem in den Großstadregionen und Universitätsstädten trägt mittlerweile zu einer breiteren Zustimmung von Neubauvorhaben in der Bevölkerung bei – zumindest dem Grunde nach. Deckt sich dieser Eindruck mit Ihren Erfahrungen, wenn es um konkrete Neubauprojekte geht? Wo sehen Sie Handlungsbedarf?

BAK:

Die allgemeine Akzeptanz für den verstärkten Neubau von Wohnungen ist sicher vorhanden. Bei Maßnahmen im (zu Recht bevorzugten) Innenbereich ist bei vielen Maßnahmen jedoch der NIMBY-Effekt („not in my backyard“) zu beobachten. Verdichtung und Neubau bedürfen daher einer noch höheren Akzeptanz und eines veränderten Bewusstseins für die Notwendigkeit des „Zusammenrückens“ und der Bereitschaft, Veränderung nicht als Bedrohung, sondern auch als Bereicherung wahrzunehmen. Um die positive Einstellung der Bürgerinnen und Bürger zu stärken, wäre eine Werbekampagne sinnvoll, die auf humorvolle und gleichzeitig nachdenklich stimmende Art die Notwendigkeit des Neubaus deutlich macht. Hierzu wird auf die derzeit laufende Kampagne des BMWi „Deutschland macht’s effizient“ hingewiesen, die die Umsetzung der Energiewende befördern soll.

Architektenkammer Baden-Württemberg:

Hier gibt es in Baden-Württemberg regionale Unterschiede. Mancherorts ist eine grundsätzliche Akzeptanz gegeben, anderenorts wird jede Veränderung in der Nachbarschaft kritisch hinterfragt. Innenentwicklung ist somit immer mit erheblichem Kommunikationsaufwand verbunden.

Bayerische Architektenkammer:

Nur das Bauen für Alle kann Integration und Akzeptanz fördern. Entstehen Gebäude nur für Flüchtlinge oder sozial Schwache, führt dies zur Stigmatisierung der Bewohner. Besonders gravierend wird die Situation dann, wenn es sich um weniger wertige Gebäude, (z.B. Containerbauten) handelt. Integration wird dort oftmals schon durch die baulichen Rahmenbedingungen verhindert. Die Zustimmung für Neubauten erhöht sich in der Regel dann, wenn auch die ursprünglichen Bewohner von der Veränderung profitieren. Dies kann dann der Fall sein, wenn sich bspw. die Infrastruktur und die Angebote der Daseinsvorsorge verbessern.

Hamburgische Architektenkammer:

Größere Wohnungsbauvorhaben sind in Hamburg ohne Einbindung der lokalen Bevölkerung kaum noch möglich. Entscheidend ist dabei die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger, Dialogbereitschaft auf allen Seiten, aber auch die klare Kommunikation, auf welche Faktoren die Bürger Einfluss nehmen können und auf welche nicht. Wenn die Bürger sich gehört und eingebunden fühlen, akzeptieren sie durchaus auch größere Bauprojekte, wie dies etwa beim Projekt „Mitte Altona“ geschehen ist. Es hat sich auch gezeigt, dass ganz besonders in sensiblen, sozial komplexen Stadtbereichen, in denen z.B. Aufwertungsdruck und Gentrifizierungsangst herrschen, die Beteiligung der Bürger eine besonders hohe Bedeutung haben. Ein wegweisendes Beispiel für eine weitgehende und konstruktive Einbindung der Anwohner ist das Projekt „Esso-Häuser“ auf St. Pauli.

Architektenkammer Niedersachsen:

Ja, die Akzeptanz ist im Grundsatz da. Kritik gibt es sobald die Dichte der einzelnen Stadtteile sich erheblich verändert, also bei größeren Bauprojekten und bei der Bebauung von Plätzen, die bisher Freiraumcharakter für die Quartiere hatten.

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Grundsätzlich wird Wohnungsneubau akzeptiert, oft jedoch nicht, wenn unmittelbar eigene Interessen berührt sind. So wurden in Köln mögliche Wohnstandorte ermittelt, gegen die es alle Bürgerinitiativen gibt, einschließlich einiger lokaler Bezirksvertreter.

<http://www.ksta.de/koeln/stadtentwicklung-wohnungsbau-statt-schrebergarten-23630966>

<http://www.ksta.de/koeln/koeln-nippes-kleingaertner-leisten-widerstand-gegen-wohnungsbauplaene-23888780>

Weiteres Beispiel aus Münster

<http://www.wn.de/Muenster/Stadtteile/Wolbeck/2287883-Anwohner-kuendigen-Widerstand-gegen-moegliche-Erweiterung-des-Baugebiets-an-der-Petersheide-an-Kuschel-Kurs-waere-dann-vorbei>

Eine Option, die Akzeptanz bei der Bevölkerung zu erhöhen, ist die Durchführung von Planungswettbewerben. Diese werden gegenüber der Bevölkerung in der Durchführung und im Ergebnis offen kommuniziert.

SRL – für die Stadtplaner:

Die Erfahrung zeigt, dass Betroffene grundsätzlich zunächst opponieren. Bringt man ihnen aber sowohl die Notwendigkeit des Projekts nahe, als auch die Folgen, so ist bereits die Akzeptanz höher. Gibt man dann noch an möglichst vielen Stellen die Möglichkeit der Einflussnahme, so ist Akzeptanz in vielen Fällen erzeugbar. Die Prozesse müssen von Planern gut erläutert und moderiert werden.

Manche Projekte (Beispiel: grün zugewachsene Baulücke kontra Bebauung) sind möglicherweise nie einer Akzeptanz zuzuführen. Hier muss die Politik der Stadt Klarheit schaffen: Erhalt der Freifläche oder Bebauung. Zögerliche oder unklare Aussagen der Kommune sind nicht hilfreich.

10.3 Projekte/ Initiativen/ Einzelbeispiele der Architektenkammern, Architekten, Stadtplaner:

Architektenkammer Bremen und Architektenkammer Niedersachsen:

Die beiden o.g. Kammern haben mit weiteren Partnern einen offenen Wettbewerb „Wohnraum schaffen“ in zwei Phasen ausgelobt. Mit diesem Wettbewerb sollen Konzepte entwickelt werden, wie das örtliche Baugewerbe schneller als im konventionellen Bauen und dennoch in angemessener Qualität und Nachhaltigkeit Wohnungen zu bezahlbaren Kosten bauen können. Dabei soll das Augenmerk darauf liegen, trotz der bei den Baumaßnahmen gegebenen Dringlichkeit langfristig tragfähige und nachhaltige Lösungen zu entwickeln. In der ersten Phase wurde das Grundkonzept ohne Bezug zu einem Grundstück entwickelt, in der zweiten Phase werden die Konzepte in Bezug auf sechs konkrete Grundstücke überarbeitet. Alle Bauten sollen realisiert werden.

http://www.aknds.de/uploads/media/PI_Architektenwettbewerb.pdf

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

Die AKNW ist regelmäßig Kooperationspartner des MBWS NRW bei Landeswettbewerben. Diese widmen sich thematisch aktuellen Fragen des Wohnungsbaus, verlangen einen Mindestanteil gebauter Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und zielen auf Realisierung des Wettbewerbsergebnisses.

<http://www.aknw.de/baukultur-in-nrw/landeswettbewerbe-nrw/>

Architektenkammer Rheinland-Pfalz:

Die Kammer ist Mitglied im „Bündnis für bezahlbares Wohnen Rheinland-Pfalz“, in dem sich die Wohnungsbauverbände, die kommunalen Spitzenverbände sowie die relevanten Kammern zusammengeschlossen haben. Ziel des Bündnisses ist es, rasch zu bezahlbarem Wohnraum zu kommen. Als eines der ersten Projekte aus dem Bündnis

heraus, ist ein nichtoffener Ideenwettbewerb für bezahlbares Wohnen ausgelobt worden. Unter dem Motto „Sozial - Schnell - Gut“ wird beispielhaft und übertragbar das Modell eines schnell zu erstellenden, bezahlbaren, auf dem Gedanken des Seriellen basierenden, innovativen Wohnungsbaus erwartet. Dieses Modell denkt die Anpassbarkeit auf unterschiedliche Nutzergruppen, Nachrüstbarkeit, städtebauliche Kontexte sowie adäquate Freiräume mit. Es setzt auf hohe Qualität und Dichte. Am 18. Juli 2016 findet die Preisverleihung für den Ideenwettbewerb statt.
<http://www.diearchitekten.org/?id=news&newsidx=6726>

Beiträge:

Bundesarchitektenkammer (BAK) 23.06.2016 / 14.07.2016
Architektenkammer Baden-Württemberg 27.06.2016
Bayerische Architektenkammer 12.07.2016
Architektenkammer Bremen
Hamburgische Architektenkammer 14.07.2016
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 27.06.2016
Architektenkammer Niedersachsen 26.05.2016
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen 25.06.2016
Architektenkammer Rheinland-Pfalz 11.07.2016
SRL Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V. 27.05.2016