

/// Herausforderung der Zukunft – Kommunale Forderungen an die Politik

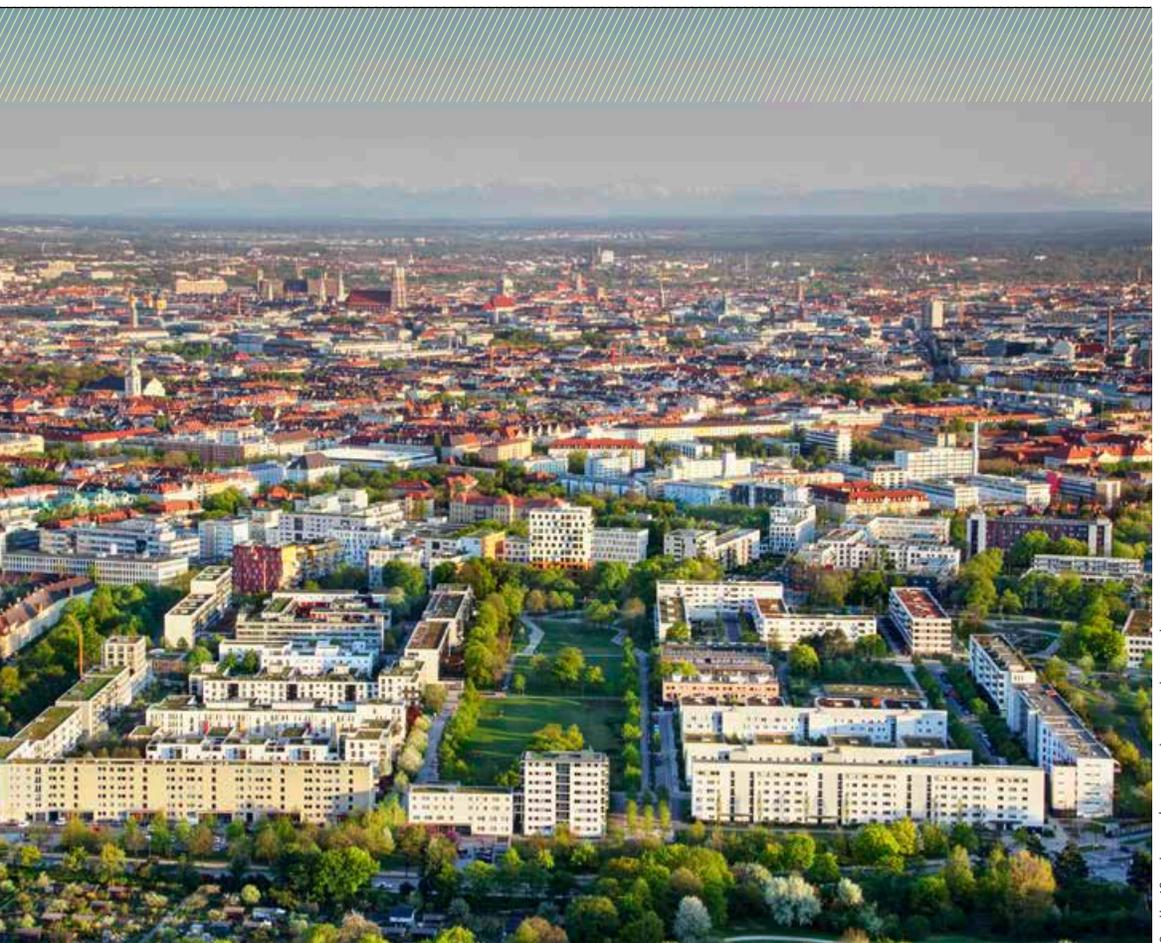
DAS GUTE WOHNEN IN STADT UND LAND

FRANZ DIRNBERGER, MATTHIAS SIMON /// Sozialgerechtes und gutes Wohnen wird auch im kommenden Jahrzehnt eine Herausforderung für unsere Städte und Gemeinden bleiben. Die zu bewältigenden Aufgaben sind hierbei deutlich komplexer geworden, als dies noch vor eine paar Jahren der Fall war. Politik und Gesetzgeber sind daher aufgefordert, sich des Themas in seiner ganzen Breite anzunehmen.

Das Thema „Wohnen“ entwickelte sich in den vergangenen Jahren aus vielerlei Gründen zu einem der Hauptpolitikfelder in Deutschland. Viele Stellen befassen sich derzeit intensivst damit, wie für alle Menschen ein bezahlbares Dach über dem Kopf geschaffen werden kann. Der Gemeinde kommt dabei naturgemäß eine besondere Rolle zu. Nach § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung samt einer dem Wohle der Allge-

meinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind Planungsleitplanken, die hierbei vordringlich zu beachten sind. Ein Blick in den diesbezüglichen und sehr klaren § 1 Abs. 5 BauGB führt dabei nicht selten zu überraschten Gesichtern.

Das Thema Wohnraum ist derzeit sehr **AKTUELL**.



Quelle: iStock.com / nogreenabovetwothousand

Es wird zunehmend enger in den Städten, und der Wohnraum nicht nur in München immer knapper und teurer.

Herausforderungen

Die Herausforderungen, die sich einer Gemeinde auf dem Weg zum bedarfsgerechten, sozialgerechten, bezahlbaren, (flächen)nachhaltigen sowie zum ökologisch und klimatologisch guten Wohnraum stellen, sind heute jedoch gewaltig. Und sie sind in den vergangenen Jahren deutlich größer geworden. Die Debatte über den verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden sowie der gemeindliche Wille zu generationengerechten Handlungsweisen verlangen nach einer Strategie der Wohnraumschaffung, die vorrangig auf

die Innenentwicklung setzt beziehungsweise dafür sorgt, dass ausgewiesenes Bauland auch effizient und zeitnah der Bebauung zugeführt wird. Der demografische Wandel, eine älter werdende Bevölkerung sowie sich ändernde Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche einer heterogenen Bevölkerung erfordern anpassungsfähige und individuelle Wohnräume und -formen. Rentner, alleinstehende Menschen, Junge, Alte, Auszubildende und Studenten sowie junge Familien haben allesamt unterschiedliche Wohnbedürfnisse, die es aufzugreifen gilt.

Der Klimawandel verlangt nach städtebaulichen Strategien, die das Binnenklima eines Siedlungsbereichs mit Blick auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mitdenken. So werden beispielsweise durchdesignte Steingärten mehr und mehr zum Ärgernis nachhaltig denkender Kommunalpolitiker, da diese ein ohnehin schon angespanntes Stadtklima noch zusätzlich aufheizen. Der Schutz der Artenvielfalt bedarf zielführender Strategien zur Schaffung von Stadtgrün sowie der naturvielfältigen Durchgrünung der Siedlungsbereiche. So mehren sich die Wortmeldungen aus Städten und Gemeinden zu kommunalen Biodiversitätsstrategien, bei denen Schnittzeiten optimiert und sogenannte Eh-da-Flächen optimal und mit heimischen Blühharten bepflanzt werden.

Die Hochpreissituation, gerade um und in den Ballungsräumen unseres Landes, erfordert zielführende Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums für alle Teile der Bevölkerung. Hierzu gehören zum einen sozialgerechte Bindungen, die dem Projektanten im Planungsprozess auferlegt werden, die Zweitwohnungssteuer, Festsetzungen im Bebauungsplan sowie unter Umständen der gemeindliche und städtische Wohnungsbau. Allesamt komplexe Aufgaben. Die Abwanderungssituation sowie der Strukturwandel in vielen ländlichen Räumen unseres Landes erfordern schließlich kluge Strategien zur Umnutzung sowie zur Sanierung bestehenden Wohnraums sowie zur Innenentwicklung und zur Planung im Bestand. Begleitet werden diese Themen regelmäßig von Fragen des Immissionsschutzrechts, des Denkmalschutzes, des Nachbarrechts sowie einer – oft aus nachvollziehbaren Gründen – mangelnden Eigentümerinitiative.

Es braucht mehr **PREISGÜNSTIGEN** Wohnraum.

Forderungen an die Politik

All diese Fragen gilt es, heute von unseren Städten und Gemeinden zu bewältigen. Von Bürgermeistern, Bauamtsleitern, unseren Beschlussgremien sowie den Menschen, die unsere Kommunen bei diesen Aufgaben unterstützen. Die genannten Herausforderungen machen den Weg zur Schaffung des richtigen und guten Wohnraums entsprechend kompliziert. Die zum Teil neuen Entwicklungen werden überdies begleitet von einer komplexer werdenden Rechtslage. Und nicht immer sind die gesetzlichen Regelungen hilfreich, die teilweise gegebenen Zielkonflikte im Sinne des Gemeinwohls und im Sinne einer guten Ortsentwicklung zu bewältigen. Schließlich sind viele dieser Themenbereiche nur interdisziplinär zu bewältigen, wenn Verwaltung, Juristen, Architekten, Städteplaner, Entwickler und die Politik zielführend zusammenarbeiten und ihr jeweiliges Know-how einbringen. Mit anderen Worten: Die Städte und Gemeinden wünschen sich Rückenwind von Politik und Gesetzgeber und haben nachfolgende kommunale Forderungen an die Politik.

Das Geheimnis gelungener Projekte, gerade auch des Wohnens, liegt sehr häufig im Grundstückseigentum der Stadt und Gemeinde. Mit anderen Worten: Ein Grundstück ist bei unseren Gemeinden immer in guten Händen, da diese bei der Planung dem Gemeinwohl

verpflichtet sind. Eine kommunal-freundliche und gemeinwohlorientierte Politik besteht demnach auch darin, die Zugriffsinstrumente des Baugesetzbuchs wie beispielsweise das gemeindliche Vorkaufsrecht zu vereinfachen und für die Gemeinden zu stärken.

Bei Planung ohne Grundstückseigentum der Stadt oder Gemeinde bedarf es der gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten im Planungsprozess. Beispiele hierfür sind zu vereinbarende Baupflichten oder städtebauliche Bindungen zur Schaffung und Sicherung günstigen und sozialgerechten Wohnraums. Häufig stößt das hierbei zur Verfügung stehende Instrumentarium jedoch an seine Grenzen. Politik und Gesetzgeber sollten deshalb prüfen, wie die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuchs ausgeweitet, konkretisiert und noch besser am Bedarf der Praxis ausgerichtet werden können. Mit Blick auf die Steuerung und Bindung sozialgerechten Wohnraums geht es hierbei konkret auch darum, das rechtlich Mögliche auszuweiten. Dieser Tage wird häufig auf den vorbildlichen sozialen Wohnungsbau in Wien verwiesen. Die Bindungen und kommunalen Forderungen, die dort als angemessen angesehen werden, lässt unser Rechtsrahmen in weiten Teilen jedoch schlichtweg nicht zu. Dies liegt freilich auch an einem fehlinterpretierten Eigentumsbegriff in der Bundesrepublik Deutsch-

land. Warum geht in Österreich, was in Deutschland nicht geht? Es wäre zu wünschen, dass die Politik diesem Thema auf den Grund geht.

Die Erfahrungen, die im Bereich der energetischen Optimierung neuer Quartiere in den vergangenen Jahren gemacht wurden, zeigen, dass das Festsetzungsinstrumentarium des Baugesetzbuchs häufig an seine Grenzen stößt, wenn eine Gemeinde mit kreativen und modernen Ideen in der Planung voranschreiten möchte. Beispiele hierfür sind PV-Aufdachanlagen oder das Vorsehen bestimmter Heizstoffe und Stromquellen. Eine konkrete Forderung an die Politik besteht demnach darin, die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs betreffend die Beförderung erneuerbarer Energien auf den Prüfstand zu stellen und anhand neuester Erkenntnisse weiterzuentwickeln.

Mit Blick auf die Binnenklimatologie sowie die Biodiversität in unseren Quartieren sorgen sich mehr und mehr Gemeinden über den Trend zum flächigen Steingarten, oder wie die FAZ kürzlich titelte, über die „Gärten des Grauens“. Viele Gemeinden fragen sich derzeit, wie Festsetzungen in Bebauungsplänen oder die Satzungen der Bayerischen Bauordnung das Entstehen flächiger Steinwüsten einhegen können. Der Gesetzgeber ist aufgefordert zu prüfen, ob und wie die diesbezüglichen Steuerungsinstrumente in den Bauordnungen der Länder sowie im Baugesetzbuch mit Blick auf diesen Trend weiterentwickelt werden könnten.

Die gewünschte Biodiversität in unseren Quartieren verlangt nach heimischer Bepflanzung und optimierten Schnittzeiten auch in den Hausgärten. Es geht heute nicht mehr um die gerade Linie und den akkurat geschnittenen

Es muss mehr **SOZIALGERECHTER Wohnraum geschaffen werden.**

**Die gesetzlichen Steuerungs-
instrumente sollten überprüft und
AKTUALISIER**T** werden.**

Rasen, sondern um einen wünschenswerten und vielfältigen „Mut zur Unordnung“ in unseren Gärten. Die Politik ist aufgefordert, diesen guten Trend aufzugreifen und ihm auf Ebene der Öffentlichkeitsarbeit sowie im Bereich der Förderpraxis und der Gesetzgebung Rückenwind zu verleihen.

Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung halten unsere Städte und Dörfer sowie ihr soziales Gefüge intakt und jedes Grundstück, das im Siedlungsbereich der Bebauung zugeführt wird, spart Fläche im Außenbereich. Dies haben unsere Städte und Gemeinden seit langem erkannt und sie haben selbst ein reges Interesse an einer funktionierenden Innenentwicklung und vitalen Ortskernen. Der Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung liegt dabei häufig in rechtlichen Instrumenten mit mobilisierender Wirkung. Eine flächennahhaltige Bau- und Bodenpolitik sollte darum daraufhin angelegt sein, den bodenrechtlichen Rahmen immer mit Blick auf seine bestandsmobilisierende Wirkung hin auszurichten.

Flächennachhaltigkeit kann jedoch auch dadurch erreicht werden, dass fachgesetzliche Vorgaben bzgl. bestimmter Baustandards gemacht werden. Warum muss ein großflächiger Logistiker, der das Gut der Fläche in einem die Allgemeinheit belastenden Maße in Anspruch nimmt, nicht nachweisen,

dass sein Geschäftsmodell nur ebenerdig bzw. eingeschossig darstellbar ist? Könnte man demnach nicht beispielsweise darüber nachdenken, dass bereits der Fachgesetzgeber die Entscheidung trifft, dass Stellplätze ab einer bestimmten Bedarfszahl mehrgeschossig auszuführen sind?

Gute Ideen für guten Wohnraum werden auch dadurch erschwert, gebremst und verteuert, weil Vorschriften komplizierter, Standards höher und Verfahren länger werden. So kann es beispielsweise nicht sein, dass in unseren Dörfern ein genossenschaftliches Wohnprojekt für alleinstehende alte Menschen daran scheitert, dass sich in der Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, in dem eben diese Menschen zuvor 70 Jahre gewohnt haben. Der Gesetzgeber muss dem Trend zur Verkomplizierung, Verteuerung und Verlangsamung des guten Bauens entgegenwirken. Hierüber besteht in unseren Städten und Gemeinden ein breiter Konsens.

Schließlich: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Die Politik muss begreifen, dass nur ein gemeinwohlorientierter, sozialgerechter und nachhaltigkeitsorientierter Eigentumsbegriff samt seiner fachgesetzlichen Umsetzung zu dem gemeinsamen Ziel des optimalen Wohnraums führt.

**Nur ein sozialgerechter, gemeinwohl-
und nachhaltigkeitsorientierter
EIGENTUMSBEGRIFF führt erfolgreich
zum Ziel.**

Fazit

Das sozialgerechte, (flächen)nachhaltige, bedarfsgerechte, mithin das gute und richtige Wohnangebot wird gelingen, wenn die Städte und Gemeinden die skizzierten Herausforderungen aktiv angehen und Politik und Gesetzgeber einen guten Rahmen für die Herausforderungen schaffen. Es handelt sich deshalb um nicht weniger als die gerne zitierte „gesamtgesellschaftliche Aufgabe“. Packen wir es deshalb auch gemeinsam an. ///



/// DR. FRANZ DIRNBERGER

ist Geschäftsführendes Präsidialmitglied
beim Bayerischen Gemeindetag, München.



/// MATTHIAS SIMON, LL.M. DIPL.SC. POL.UNIV.

ist Verwaltungsdirektor beim Bayerischen
Gemeindetag, Referat für Bauen, Wohnen
und Landesentwicklung, München.