



Positionierung des VhU-Bauausschusses „Kostengünstiger Wohnungsbau“

Problem

Seit Jahren übersteigt – besonders in Ballungsräumen – die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum das Angebot. Diese Entwicklung wird durch die internationale Zuwanderung nach Deutschland verschärft.

Hintergrund

Seit 2009 sind in Deutschland ca. 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Eine Studie des Pestel-Instituts ergab, dass bis 2021 mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten – vor allem kostengünstige Wohnungen in Ballungsgebieten.

Die Diskussion über die Flüchtlingsunterbringung hat den Bedarf an kostengünstigen und sozial integrierten Wohnungsbau wieder verstärkt auf die Agenda gebracht. Flüchtlinge wie auch die zahlreichen Bürger auf den Wartelisten der kommunalen Wohnungsgesellschaften benötigen nachhaltigen und kostengünstigen Wohnraum. Die vorhandenen Finanzressourcen und Planungskapazitäten sollten für den nachhaltigen Wohnungsbau, statt für Provisorien eingesetzt werden.

Mit dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz und der Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz hat der Bund Regelungen für temporäre Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte geschaffen. Es werden bis Ende 2018 befristete Erleichterungen im Baugesetzbuch, dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgenommen.

Zusammenfassung

Die hohe Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum in vielen Städten in Deutschland und Hessen, insbesondere in der Metropolregion Rhein-Main, kann am einfachsten durch eine Erhöhung des Angebots befriedigt werden. Daher sollten die Kommunen mehr Bauland ausweisen. Daneben ist eine Deregulierung erforderlich. Nötig ist, die Regelungen des Bauordnungs- und des Baunebenrechts, sowie die hessische Bauordnung und die kommunalen Satzungen auf kostentreibende Standards zu überprüfen und Verordnungen wie beispielsweise die für Stellplätze flexibler zu handhaben.



Mögliche Ansatzpunkte aus Sicht der VhU wären:

- zeitlich befristete Absenkung der Lärmschutzstandards
- geringere Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen
- Verzicht auf Fassaden- und Dachbegrünung
- keine Verschärfung des Baurechts durch höhere Brandschutzanforderungen
- Überprüfung kommunaler Satzungen bzgl. weiterer Chancen zur Deregulierung, z.B. in Milieuschutz-, Erhaltungs-, Baugestaltungs- und Vorgartensatzungen.
- Überprüfung der HBO, ob darin über die Musterbauverordnung des Bundes hinausgehende kostentreibende Standards enthalten sind. Mittelfristig sollten Bund und Länder aus Sicht der VhU den Empfehlungen der Baukostensenkungskommission des Bundesbauministeriums folgen, die sich für eine bundesweit einheitliche Bauordnung ausgesprochen hat.

Forderungen im Einzelnen:

Mehr Bauland vergeben

Die angespannte Lage vieler hessischer Wohnungsmärkte geht häufig einher mit einem Mangel an freigegebenem Bauland. Zum Beispiel stehen im aktuellen regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein-Main rund 2.300 Hektar Wohnfläche. Bebaut sind bisher aber nur zehn Prozent. Kommunen und Länder sollten für den Wohnungsbau Grundstücksflächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Grundstücke sollten nach Erwerb und Baureifmachung an Bewerber, unter Beachtung sozialer und qualitativer Gesichtspunkte veräußert werden. Sinnvoll erscheint zudem die flächendeckende Erstellung von Baulückenkatastern, um Baulücken zu aktivieren.

Zudem sollten die Kommunen ihre Planungshoheit nutzen und unter der Voraussetzung, dass städtebauliche und baukulturelle Aspekte dies zulassen, eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes für die bauliche Nutzung aus städtebaulichen Gründen ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO). In den jeweiligen Quartieren müssen Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Siedlungsstrukturen geprüft werden.

Regionalplanung: Innen- vor Außenentwicklung

Die VhU unterstützt das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“. Die Entwicklung der Innenräume sollte vorrangig vor der Bebauung neuer Flächen im Außenbereich verfolgt werden. Die Kommunen müssen darin unterstützt werden, vorhandene Flächenpotenziale zu identifizieren, zu mobilisieren und Brachflächen nachzunutzen. Eine geordnete siedlungsräumliche Entwicklung kann jedoch nicht gänzlich auf die Nutzung freier Flächen verzichten.

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 verstärkt werden. Die Kommunen sollten auf kommunale Konkurrenz verzichten und stattdessen ihren prognostizierten Wohnflächenbedarf und ihr angestrebtes Wohnflächenangebot untereinander abstimmen und ausgleichen.



Städtebauliche Standards anpassen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss an die geänderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse in unserer Gesellschaft angepasst werden. Um mehr Bauland für den Wohnungsbau zu ermöglichen sollte eine Nutzungskategorie für Wohnnutzung in Nachbarschaft von störendem Gewerbe definiert werden. Dieser Gebietstyp kann die Lücke zwischen Wohnnutzungen im Mischgebiet (sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe zulässig) und dem Gewerbegebiet (Wohnen nur ausnahmsweise zulässig, wenn es dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet ist) schließen.

Die VhU begrüßt den Vorschlag der Bauministerkonferenz, einen neuen Baugebietstyp „Mischgebiet der Innenentwicklung“ („urbanes Quartier“) einzuführen, mit dem angemessen auf veränderte städtebauliche Anforderungen reagiert werden kann.

Technikoffen planen

Bei der Planung neuer Wohneinheiten sollten die Möglichkeiten wirtschaftlicher und ökologischer Vorteile modularer Bauweisen im Vergleich zu konventioneller Bauweise besser als bisher genutzt werden.

Durch optimierte Planungs- und Vorfertigungsprozesse kann serielles Bauen zu einer verkürzten Bauzeit und somit auch zu weniger Lärmbelastung für die Anwohner beitragen. Skaleneffekte können die Baukosten erheblich senken. Viele gebaute Beispiele zeigen, dass serieller Wohnungsbau in qualitätsvoller, nachhaltiger Weise realisiert werden kann und für die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums viel Potenzial birgt. Dabei gilt es, aus den Erfahrungen der Vergangenheit zu lernen und Ansprüche in zukunftsfähige Lösungen zu übersetzen.

Nachrüstbarkeit kostenintensiver Komponenten ermöglichen

Kostengünstige Lösungen im Bau können auch dadurch ermöglicht werden, dass Nachrüstungen kostenintensiver Gebäudekomponenten und Außenanlagen, wie z. B. Aufzüge, ermöglicht werden. Die notwendigen Flächen könnten geplant, der Einbau der Anlagen dann aber zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Digitale Planung durch Forschung und Pilotprojekte fördern

Der Einsatz von computergestützten Planungsmethoden, wie z.B. Building Information Modeling (BIM) kann Kostenvorteile und Zeitersparnisse bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zur Folge haben. Die VhU spricht sich für mehr Forschungsgelder und für eine Förderung anhand von Pilotprojekten aus.

Energieeinsparverordnung keinesfalls verschärfen

Seit 2000 wurden die Anforderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal erhöht mit dem Ergebnis, dass die Kosten um 6,5 Prozent anstiegen. Die ab Januar 2016 geltenden energetischen Anforderungen führen noch einmal zu Kostenerhöhungen um ca. 7,3 Prozent. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit ist aus Sicht der VhU insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit der EnEV 2014 erreicht.

Die VhU unterstützt eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG im Jahr 2016 mit dem Ziel einer hohen ökologischen Wirkung einerseits und niedrigen Baukosten andererseits. Hierzu muss überprüft werden, an welcher Stelle theoretische Einspareffekte der



EnEV in der Praxis wirksam werden. Die Anforderungen dürfen nicht weiter verschärft werden, sondern sollten teilweise wieder reduziert werden.

EnEV und EEWärmeG zusammenfassen

Anders als die EnEV basiert das EEWärmeG nicht auf dem Gebot der wirtschaftlichen Vertretbarkeit. Die VhU fordert eine Zusammenfassung von EnEV und EEWärmeG, damit die Anforderungen an regenerative Energien dem Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen.

Baustandards überprüfen

Dort, wo Baustandards überzogen sind, erschweren sie kostengünstiges Bauen ohne Mehrwert. Die Regelungen des Bauordnungs- und des Baunebenrechts, sowie die hessische Bauordnung und die kommunalen Satzungen sollten daher auf kostentreibende Standards überprüft werden.

Stellplatzforderungen flexibilisieren

Wohnungsbau löst bauordnungsrechtlich oder wie in den meisten Gemeinden Hessens durch kommunale Satzungen meist die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen aus. Die Hessische Bauordnung stellt es den Kommunen Hessens frei, ob sie Vorgaben für die Anzahl von Stellplätzen machen, meistens jedoch mit dem Ergebnis, dass kommunale Satzungen zur Stellplatzpflicht erlassen werden.

Die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die häufig in Tiefgaragen errichtet werden müssen, betragen etwa 10 Prozent der Gesamtbaukosten. Auch Nutzungsänderungen im Bestand bedingen eine neue Nachweispflicht für Stellplätze. Ablösezahlungen machen Existenzgründungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor oft unrentabel. Die VhU fordert, dass Stellplätze nach dem tatsächlichen Bedarf und nicht aufgrund von Pauschalregelungen errichtet werden müssen.

Die HBO sollte dahingehend überarbeitet werden, dass weder das Land Hessen, noch die Kommunen darüber entscheiden, wie viele Stellplätze im Rahmen von Neubauten errichtet werden. Stattdessen sollte es im Ermessen des jeweiligen Bauherrn liegen, der am besten weiß, zu welchem Zweck ein Gebäude errichtet werden soll und ob dafür Stellplätze sinnvoll sind. So macht es für ein Studentenwohnheim in zentraler Lage wenig Sinn Stellplätze vorzuschreiben, während für Eigentumswohnungen in derselben Lage durchaus Stellplätze genutzt und nachgefragt würden.

Zeitlich befristete Erleichterungen im Bauplanungsrecht ermöglichen

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, für den Fall, dass nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit der Realisierung / dem Bau begonnen wird, gewährleisten.

Bestandsschutz erweitern

Nutzungsänderungen führen häufig dazu, dass der Bestandsschutz seine Gültigkeit verliert und eine Neubetrachtung bauordnungsrechtlicher Anforderungen notwendig wird (z.B. der Abstandsflächen, der Barrierefreiheit, des Brandschutzes, von Schall- und Wärmeschutz oder des Stellplatznachweises). Die VhU fordert die Länder auf, sollten einen übergreifenden



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

Bestandsschutz einzuführen, der dann wirksam wird, wenn sich die neue Nutzung in ihren Auswirkungen nur unwesentlich von der bisherigen Nutzung unterscheidet.

Genehmigungen beschleunigen

Die Bauaufsichtsbehörden in Land und Kommunen sind seit Jahren verschlankt worden. Als Folge fehlen häufig fachkompetente Ansprechpartner im komplexen Planungs- und Ausführungsprozess. Gerade Baugenehmigungen benötigen wegen Unterbesetzung zu viel Zeit. Die VhU fordert die Stärkung und den Ausbau der Kompetenz und der Kapazitäten der Bauverwaltungen

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten degressiv ausgestalten

Um wieder mehr Investitionen in den Wohnungsbau zu erreichen, sollten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten dem tatsächlichen Werteverzehr im Wohnungsbau angepasst werden. Bedingt durch den hohen Anteil technischer Anlagen im Bau ist der Werteverzehr der Anlagen heute deutlich kürzer als 50 Jahre. Dem kann am besten durch eine degressive Ausgestaltung der Abschreibung und kürzere Abschreibungszeiten entsprochen werden.

Grunderwerbsteuer reduzieren

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. Auch in Hessen. Die VhU fordert, dass die Grunderwerbsteuer wieder reduziert wird.