Erfolgreich vor Ort
Erwartungen der hessischen Wirtschaft an die Politik nach der Kommunalwahl in Hessen 2021

# 8| Bauen und Wohnen

## Mehr neue Bauflächen schaffen, private Investitionen erleichtern

**Mehr neue Bauflächen in Ballungsräumen schaffen**
Mieten und Immobilienpreise steigen in vielen Orten Hessens, gerade in Ballungsräumen. Immer weniger Bürger haben die Möglichkeit, sich dort die Mieten zu leisten oder Wohneigentum zu kaufen. Das erschwert die Fachkräftegewinnung und -sicherung der Unternehmen. Der wichtigste Schlüssel zur Lösung ist: Das Angebot an neuen Wohnungen muss steigen. Aber damit überhaupt gebaut werden kann, müssen die Kommunen weit mehr neue Bauflächen schaffen als bisher.

**Für Wachstum in der Bevölkerung werben**
Wenn neue Baugebiete diskutiert werden, bilden sich oft Bürgerinitiativen, die gegen Veränderungen und neue Baugebiete sind. Die Parteien und Mandatsträger müssen in der Bevölkerung besser für die Vorteile des Wachstums der Kommunen werben. Die Akzeptanz für Wachstum und Erweiterungen muss in der Bevölkerung steigen. Besonders kleineren Gemeinden in Nähe der Ballungsräume bietet Wachstum große Chancen. Mehr Bewohner sorgen für wirtschaftliche Attraktivität. Die Gebiete werden folglich interessanter für Einzelhandel, Gastronomie, Ärzte und Betriebe. Vorhandene Strukturen können besser erhalten und ausgebaut werden.

**Bauämter: Personalengpässe beseitigen**
Bauprojekte dürfen nicht länger wegen zu geringer personeller Ausstattung in den Bauämtern in Verzug geraten. Vielerorts dauert es zu lange, bis Bauanträge bearbeitet werden. Die Kommunen müssen sicherstellen, dass genug und gut qualifiziertes Personal zur schnelleren Bearbeitung der Vorgänge vorhanden ist. Wenn die Ämter nicht genug eigenes Personal finden, müssen Alternativen genutzt werden: Zum einen sollten die Landkreise nach Möglichkeiten suchen, wie sie im Bedarfsfall einzelne Städte und Gemeinden unterstützen können. Zum anderen sollten die Bauämter Kooperationen mit Dienstleistern und Planungsbüros eingehen. Zudem müssen die kommunalen Auftraggeber den Prozess der Auftragsabwicklung deutlich beschleunigen und insbesondere Rechnungen rascher prüfen und bezahlen.

**Bauämter: Digital modernisieren**
Digitale Methoden der Bauplanung (Building Information Modeling) werden zunehmend von Bauherren genutzt, wozu auch die Kommunen als öffentliche Auftraggeber zählen. Die Magistrate müssen gewährleisten, dass die Bauämter die technischen Voraussetzungen für moderne Planungen erfüllen. Die nötige IT-Infrastruktur und Software muss vorhanden und das Personal dafür gut geschult sein. Die IT-Infrastruktur kann auch durch externe Dienstleister gewährleistet werden.

**Grundstücksvergabe: Wohnungsförderung durch günstige Grundstücke**
Wenn eine Kommune neue Wohngebiete entwickelt, müssen private Investoren faire Zugangschancen zu den Grundstücken und Projekten haben. Kommunale Wohnungsunternehmen dürfen nicht privilegiert werden. Wenn die Stadtverordneten beabsichtigen, dass auf einer Fläche auch oder ausschließlich günstige Wohnungen errichtetet werden sollen, dann muss dies im Verkaufspreis des Grundstücks berücksichtigt werden. Denn bei einem niedrigen Grundstückspreis können auch private Bauherren günstigen Wohnraum anbieten.

**Öffentliche Unternehmen: Auf geförderte Wohnungen beschränken**
Kommunale Wohnungsgesellschaften sind oft auch auf dem freien Wohnungsmarkt aktiv und bieten nicht-geförderte Wohnungen an. Das ist abzulehnen. Gebäude und Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt sollen ausschließlich von privaten Bauherren gebaut und von Privaten betrieben werden. Private Akteure bauen tendenziell günstiger und schneller und sie sind effizienter in der Verwaltung von Gebäuden. Denn letztlich haften sie mit ihrem persönlichen Vermögen. Der oftmals relativ schlechtere Zustand öffentlicher Bestandsimmobilien – u. a. Folge unterlassener Renovierungen – sollte eine abschreckende Mahnung sein. Kommunale Unternehmen sollten sich strikt auf den Bau und die Bereitstellung geförderter Wohnungen fokussieren.

**Bausatzungen vereinfachen**
Aufwendige Genehmigungsverfahren erschweren und verzögern den Bau neuer Wohnungen in vielen Städten und Gemeinden. Die Gemeindevertreter und Stadtverordneten müssen prüfen,

wie durch Anpassungen der Bausatzungen mehr neue Bauflächen entstehen können. Verhinderungspolitik aufgrund fragwürdiger Bausatzungen muss beendet werden. Dachgeschossausbauten oder geeignete Kellerraumwohnungen müssen einfach umsetzbar sein. Ebenso müssen die kommunalen Entscheider einfache Regelungen zum Aufstocken von Gebäuden schaffen.

**Stellplatzsatzungen lockern**
Die Stellplatzsatzungen von Städten und Gemeinden dürfen den Bau neuer Wohnungen nicht verhindern, wie es leider vielerorts geschieht. Die kommunalen Mandatsträger müssen die Satzungen kritisch überarbeiten. Verändertes Mobilitätsverhalten der Bürger, gerade in Städten, und der Ausbau des ÖPNV tragen dazu bei, dass die Anforderungen an Stellplätze beim Bau neuer Wohnungen in den Satzungen gesenkt werden können.

**Versorgungsinfrastruktur an Erschließung neuer Bauflächen anpassen**
In bestehenden Wohngebieten und Gewerbegebieten gibt es vielerorts noch zahlreiche ungenutzte Bauflächen. Neue Bauflächen können nur da entstehen, wo auch die Versorgung gewährleistet ist. Die Kommunen müssen sicherstellen, dass in Folge des Baus neuer Häuser die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung inklusive ausreichender Kapazitäten der Kläranlagen gewährleistet sind. Auch der Abfluss von Regenwasser auf neu versiegelten Flächen muss angesichts drohender Starkregenereignisse gewährleistet sein. Im Rahmen der Erschließung ist auch eine gute digitale Infrastruktur unabdingbar. Sie leistet einen erheblichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Kommunen.