

**Bündnis für
bezahlbares
Wohnen**
in Niedersachsen

Plenum

Hannover, 24.10.2018

„Entwicklung im Bestand“

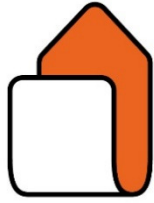
Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2018 folgenden Beschluss gefasst:

Die Empfehlungen der AG 5 „Entwicklung im Bestand“ enthalten zahlreiche Anregungen, aus denen die Akteure im Bündnis für bezahlbares Wohnen die für ihre Aufgaben zweckmäßigen Handlungsansätze herausgreifen und voranbringen können. Darüber hinaus werden zahlreiche Problemlagen und Zielkonflikte angesprochen, für die keine kurzfristigen Lösungen in Sicht sind und für deren Bearbeitung Akteure außerhalb des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen Verantwortung tragen (z.B. zu den Vorgaben zur gebäudebezogenen Energieeffizienz). Gleichwohl hält das Bündnis es für wichtig, diese Themen anzusprechen.

Besondere Bedeutung kommt aus der Sicht des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen den Empfehlungen zu „Neuen Möglichkeiten der Nachverdichtung und Flächennutzung – Umbau/Umnutzung“ durch zeitlich begrenzte Aussetzung noch im Einzelnen zu bestimmender Anforderungen entsprechend den Nummern 1, 2 und 4 der Empfehlungen zu. Das Bündnis bietet an, bei der konkreten Ausgestaltung mitzuwirken und gemeinsam mit dem Bauministerium konkrete Vorschläge für das dafür notwendige Gesetzgebungsverfahren zu entwickeln.

Hervorzuheben sind auch die Empfehlungen zum Brandschutz.

Darüber hinaus unterstützt das Bündnis insbesondere die Empfehlungen zu integrierten Handlungskonzepten zum Quartiersmanagement und zur Gemeinwesenarbeit sowie zu den sozialen Aspekten insgesamt.



Bündnis für
bezahlbares
Wohnen
in Niedersachsen

AG 5 Entwicklung im Bestand

Empfehlungen für die Bereiche Bestandsentwicklung und soziale Aspekte

Datum: 15.10.2018

Teilnehmerkreis: AG 5

Bereich „Bestandsentwicklung“

I. allgemeine Ausgangslage

1. Darstellung des Themas

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, mit dem Schwerpunkt Mietwohnraum, ist gerade im Bestand in einigen Regionen in Niedersachsen eine Herausforderung, da der Wohnraum begrenzt ist, der Wohnraummarkt ein Anbietermarkt ist, und sich kaum in naher Zukunft durch entsprechende Neubautätigkeiten entspannen wird. Deshalb ist die Entwicklung des Bestandes auch für eine kurz- bis mittelfristige Entspannung des Marktes und zur Schaffung für bezahlbaren Wohnraum eine wichtige Handlungsoption für alle Akteure in Niedersachsen.

Die AG 5 beschränkt sich in der Betrachtung und bei den Handlungsoptionen nur auf den Mietwohnungsmarkt ausgehend von den Kernaussagen der gemeinsamen Erklärung des Bündnisses.

2. Problemanalyse

Der bestehende Wohnungsmarkt stellt sich in Niedersachsen als Flächenland sehr heterogen dar. Grds. ist Niedersachsen eine Einfamilienhausland. Mehr als 50% der Menschen in den Haushalten in Nds. leben im selbstgenutzten Wohneigentum. Nur knapp 50% der Menschen wohnen zur Miete, wobei hiervon ca. 63% ein maximales Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000,- Euro haben. Das sind ca. 1 Million Haushalte in Niedersachsen, die als grobgerasterte Zielgruppe identifiziert wurde. In den urbanen Regionen (z.B. Region Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Oldenburg oder Harburger Land etc.) wird der Wohnraum immer knapper. Bezahlbaren Wohnraum zu finden, wird für die oben genannte Zielgruppe schwer bis unmöglich. Dieser Um-

stand kann zu einer Migration ins Umland dieser Regionen führen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes auch im ländlichen Raum führt. Da aber der Wohnungsmarkt ein Anbietermarkt ist, sind Anreize für Eigentümer, Investoren oder allgemein für die Wohnungswirtschaft gering, um den Bestand derart zu entwickeln, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die geringen Leerstandsquoten in den angespannten Regionen untermauern eine derartige Strategie, wobei auch im ländlichen Raum selbst höhere Investitionen nicht zu einer Vitalisierung führen. Vor diesem Hintergrund müssen Vermieter/ Investoren/ Wohnungswirtschaft seitens des Landes bzw. der Kommunen besondere Anreize bekommen, damit auch im Bestand die Mieten nicht weiter steigen und der Anteil an bezahlbarem Wohnraum, gerade in Metropolregionen, stetig erhöht wird.

Die Arbeitsgruppe 5 des Bündnisses hat in dem Zusammenhang drei Themencluster identifiziert, die aus der Sicht der Teilnehmer zu einer positiven Verbesserung der Angebote beim Mietwohnraum führen können und neben den Neubautätigkeiten, die entscheidend sind für eine Entspannung im Mietwohnraummarkt, wesentliche Aspekte für bezahlbaren Wohnraum darstellen.

Das sind:

- 1. Die Bestandsentwicklung**
- 2. Soziale Aspekte**
- 3. Politische/ kommunale strategische Ansätze**

Davon ausgehend wurden für jeden Themenbereich sowohl Handlungsempfehlungen als auch Hinweise erarbeitet. Dazu werden bei den jeweiligen Themenbereichen die einzelnen Themen für sich separat betrachtet.

II. Handlungsempfehlungen für den Bereich "Bestandsentwicklung"

Thema: Lösungen zur Mobilisierung der Bestände für angemessenen und bezahlbaren Wohnraum aufzeigen

Neue Möglichkeiten der Nachverdichtung und Flächennutzung - Umbau/ Umnutzung

1. Ausgangslage

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand ist eine Nachverdichtung bestehender Flächen erforderlich. Dazu zählen u.a. folgende Maßnahmen:

- o Umbau/Ausbau bzw. Änderung des Grundrisses (Bedarfsorientierte Zuschnitte) / Grundrissänderungen = bedarfsorientierte Zuschnitte
- o Aufstockung von Geschossen / Dachausbau, um Wohnraum zu generieren
- o Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohnraum
- o Schließen von Baulücken
- o Umnutzung von Stellplätzen / Parkhäusern
- o Bebauung von hinterliegenden Flächen

2. Problemanalyse

a) Darstellung der Problematik

Errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz. Dieser wird jedoch aufgehoben, sobald eine Umbaumaßnahme umgesetzt wird. Dies führt dazu, dass bei den oben genannten Maßnahmen neben dem betroffenen Gebäudeteil an das ganze Gebäude zusätzliche Anforderungen gestellt werden.

Beispielsweise müssen bei einem Dachgeschossausbau sämtliche Wohnungseingangstüren mit Obentürschließern versehen werden, das zu einem Austausch sämtlicher Türen führt und somit erhebliche Kosten verursacht. In einem anderen Beispiel muss nach einer Umnutzung einer Gewerbeeinheit in einem Wohnhaus das gesamte Treppenhaus brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Bei einer geplanten Grundrissänderung mit dem Ziel kleinere Wohnungen für Senioren zu schaffen, müssten für diese Wohnungen zusätzliche Stellplätze geschaffen und Kinderwagenabstellplätze vorgesehen werden.

Diese Anforderungen umzusetzen, ist in Bestandsgebäuden nahezu unmöglich bzw. mit enormen Kosten verbunden. Aus diesem Grund wird von den oben genannten Maßnahmen in vielen Fällen Abstand genommen und die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum verhindert.

b) Lösungsvariante

Bei einer Maßnahme bleibt der Bestandsschutz bezüglich der übrigen Gebäudeteile bestehen, sodass hier keine über die Umbaumaßnahme hinausgehenden Anforderungen gestellt werden können.

Die geplanten Maßnahmen (also alle geplanten Veränderungen im Bestand) müssen grundsätzlich den aktuellen Standards entsprechen, allerdings wird den Umständen der Nachverdichtung Rechnung getragen und von zusätzlichen Anforderungen mit zusätzlichem Flächenbedarf außerhalb der Maßnahme selbst abgesehen. Dazu zählen beispielsweise Abstellflächen und Stellplätze.

c) Auswirkung der Lösungsvariante auf bezahlbares Wohnen

Mit dieser Erleichterung kann im Bestand und in Baulücken deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund vorhandener Infrastrukturen und der vorhandenen Erschließung des Gebäudes sind die Maßnahmen im Vergleich zum Neubau deutlich wirtschaftlicher. Besonders in Ballungsgebieten mit hoher Nachfrage kann auf diese Weise gezielt eine Nachverdichtung stattfinden. Die Kosten für das Grundstück entfallen gänzlich, sodass ein hohes Einsparpotential besteht.

3. Ergebnis

Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe empfiehlt:

1. In Anlehnung an die baurechtlichen Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte werden bestimmte bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Schaffung von bezahlbaren Miet-, aber auch Eigentumswohnungen,

im Bestand für einen Zeitraum von 5 Jahren (alternativ bis 2025) ausgesetzt.

2. Die Gebäudeteile, die nicht von der geplanten Maßnahme betroffen sind, behalten ihren Bestandsschutz.

3. Die Regelung wird an eine Miet- bzw. Kaufpreisobergrenze gekoppelt.

4. Nach den fünf Jahren (alternativ nach 2025) besteht für die in dieser Zeit errichteten Maßnahmen Bestandsschutz.

5. Gekoppelte Förderung von Maßnahmen im Bestand zur Energieeinsparung und Schaffung von gefördertem Wohnraum.

6. Infokampagne zur Mobilisierung von Flächenpotentialen bei privaten Eigentümern.

Thema: Lösungen zur Mobilisierung der Bestände für angemessenen und bezahlbaren Wohnraum aufzeigen

**Neue Möglichkeiten der Nachverdichtung und
Flächennutzung - Die Zukunft des Wohnens
Wohnboxen**

1. Ausgangslage

Ein Beispiel für eine untergeordnete Micro-Nachverdichtung wurde 2009 in Braunschweig in der Siedlung Lehdorf (Bauzeit des Bestandes ab 1934) erarbeitet. Im Ergebnis des Bundeswettbewerbs „Zukunft Planen – kostengünstiges, klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand“ schlägt der Berliner Architekt Michael Reichenecker (Anmk.: Der Architekt hat auf diese Wohnboxen das Patent und wird deshalb als Quelle genannt) Wohnboxen in Holzrahmenbauweise mit einer Grundfläche von 58 qm in verschiedenen Grundrissvarianten vor. Ausgenutzt werden hierbei die Außenanlagen.

Auswirkungen auf Wohnkosten bzw. Potential für mehr bezahlbaren Wohnraum

Nachverdichtung ist ein großes Thema für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Vorteile:

Die Wohnboxen sind industriell gefertigt und aufgrund dieser modularen Bauweise kostengünstig umzusetzen. Die Bauweise ermöglicht ein breites Spektrum an Nutzungen, von der behindertenfreundlichen Gestaltung, Seniorenwohnungen bis zu kleinen Wohnungen. Die Mindestgrößen für Wohnungen werden also erreicht.

Wichtig hierbei ist die feste Zuordnung zum Bestand. Die Wohnboxen können in die vorhandene Infrastruktur eingefügt werden. Die Anzahl der Wohnboxen

muss eingeschränkt (maximal 10) werden, damit Nachverdichtung nicht den Charakter der Wohnanlage verändert. Es ist eine Bestandsergänzung ohne neue Adresse. Der Medienanschluss (Strom, Wasser) ist wegen der Nähe zum Bestand leicht herzustellen. Der Abwasseranschluss als kostenintensiver Faktor ist unmittelbar neben den Wohnboxen. Die Boxen dienen der Stärkung klassischer Quartiere, ohne deren Charakter zu stark zu verändern. Da die Boxen keine neue Adresse haben, aber im Gegensatz zu den Bestandswohnungen leicht barrierefrei ausgestaltet werden können, ist es möglich, dass ältere Bewohner/-innen einer Wohnung, die ihnen mittlerweile zu groß geworden ist, in eine der Wohnboxen umziehen, ohne das Quartier zu verlassen und sogar ohne die Adresse zu wechseln. Die Bewohner/-innen sind stark mit ihrem Stadtteil verhaftet. Die Wohnboxen ermöglichen einen schnellen Wechsel von Wohnungen, sodass größere Wohnungen wieder für Familien frei werden. Die Wohnboxen könnten daher ein Ansatz sein, auch soziale Belange der Bewohner/-innen zu berücksichtigen.

2. Ergebnisse

Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

Wohnboxen oder ähnliche Konzepte werden in Form von Modellversuchen – ggf. mit Ausnahmen von hindernden bauordnungsrechtlichen Anforderungen und mit einer entsprechenden Projektförderung – umgesetzt werden. (Die bisherige Umsetzung ist aufgrund anderer -vorrangiger- Projekte nicht erfolgt.)

**Thema: Bauleitplanung / Management / Sonstige Flächen
langfristiges Flächenmanagement / Ausweisen von Bauland**

1. Ausgangslage

Im Bestand gibt es zahlreiche Flächen und Baulücken, die zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum durch Nachverdichtung genutzt werden können. Durch eine proaktive Stadtentwicklung können diese Flächen festgestellt und gehoben werden.

Arbeitsgrundlage der Stadtplanung ist die Analyse und Identifikation von Flächenreserven (kommunale und private) in der Gemeinde. Dabei sind das Maß der baulichen Nutzung und der Aufbau eines Baulückenkatasters wesentliche Bestandteile des Stadtentwicklungskonzeptes, das unter anderem die Umnutzung von Mischgebieten und Nutzung von Freiflächen zur Nachverdichtung ausweist.

Dieser Prozess ist sowohl auf seine städtebauliche als auch auf seine soziale Nachhaltigkeit hin zu betrachten und zu begleiten. Gerade vor dem Hintergrund der besonderen Herausforderungen, sowohl durch den demographischen Wandel als auch durch die erhöhte Zuwanderung, zeigt sich die Notwendigkeit einer integrierten Stadtentwicklung, wie sie in der „Leipzig-Charta

zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verabschiedet wurde. Darin wird auch die herausragende Bedeutung einer sozialräumlichen Perspektive auf Quartiere und Wohngebiete deutlich.

Zwei zentrale Punkte dieser, im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik umgesetzten, Vereinbarung sind eine integrierte und ressortübergreifende kommunale Strategie und die Einbeziehung aller Akteursgruppen (insbesondere Bewohner/innen) durch quartiersbezogene Beteiligungs- und Koordinationsstrukturen unter Federführung der Kommunen.

Für die Umsetzung dieser nachhaltigen Prozesse braucht es förderfähige Instrumente.

Die beiden grundlegenden Instrumente zur integrierten Stadtentwicklung und Akteursbeteiligung wurden im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms „Soziale Stadt“ sowohl inhaltlich als auch strategisch entwickelt. Sie wurden vielfach evaluiert und auf andere Programme und Felder übertragen. Die Instrumente sind:

Integriertes Handlungskonzept

Kümmerer/Koordination vor Ort durch Gemeinwesenarbeit/Quartiersmanagement

Mit diesen beiden Instrumenten können die inhaltlichen und strategischen Schwerpunkte und die spezifischen Aufgaben für das Quartiersmanagement/Gemeinwesenarbeit für jedes Wohngebiet individuell gesetzt werden.

Zu den konkreten Aufgaben können auch gehören:

Bedarfsanalyse der häufig stark an das Quartier gebundenen Bürger/-innen, die auf Grund veränderter Lebenssituationen in ihren Wohnungen verbleiben, obwohl eine kleinere, bedarfsgerechte (dem Gesundheitszustand angepasste, Nutzung von AAL-Systemen) Wohnung besser wäre. Eine Analyse des im Quartier vorhandenen Wohnungsbestandes. Bis zu Fragen eines begleitenden Umzugsmanagements, wie z.B.: Ermittlung des angemessenen Wohnungsbedarfs (Größe, Ausstattung, Wohnumfeld, finanzieller Rahmen, besondere Wünsche, etc.) bedarfsweise komplette Organisation des Wohnungstausches
Prüfung von finanziellen Unterstützungen, vertragliche Abwicklungen etc.
Lösungen für die Alltagshemmnisse

Neben den Quartiersentwicklungsprojekten im Rahmen von „Sozialer Stadt“ finden sich über 100 Gemeinwesenprojekte unter www.lag-nds.de/projekte
35 Projekte aus dem städtischen und ländlichen Raum aus der „Modellförderung Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement“ unter www.gwa-nds.de/projekte. Und nicht zuletzt eine Sammlung von Projekten auf Initiative bzw. unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft auf www.wie-geht-quartier.de.

2) Ergebnisse

Empfehlung der Arbeitsgruppe

Das Quartiersmanagement und die Gemeinwesenarbeit sind aus der Sicht der AG 5 ein entscheidender Faktor, um im Bestand bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln und zu sichern.

Deshalb empfiehlt die Arbeitsgruppe 5:

- **Eine Förderung von integrierten Handlungskonzepten und Quartiersmanagement/Gemeinwesenarbeit zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand. Die inhaltlich/strategischen Handlungsfelder sollen sich an dem integrierten Ansatz des Leitprogramms „Soziale Stadt“, die förderrechtliche Umsetzung an der „Modellförderung Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement“ und dem KfW Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ orientieren.**
- **Die besondere Betonung auf die Erstellung einer Bestandsanalyse mit Baulücken- und Leerstandskataster, im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes als Grundlage für weitere Entscheidungen im Quartier. Ein möglicher Ansatz könnte ein Flächenmanagement wie zu Ziff. 3 im 10-Punkte-Papier zur Qualitätvollen Siedlungsentwicklung vom 19.07.2016, das u.a. vom NLT mit erstellt wurde, darstellen.**
- **Die besondere Betonung der Beteiligung aller Akteursgruppen (insbesondere Bewohner/innen) als wichtigen Aspekt des integrierten Handlungskonzeptes und als Kernaufgabe des Quartiersmanagements. Dabei können und sollen möglichst Kooperationen geschlossen und Vereine oder Stiftungen z.B. zusammen mit Eigentümern und Wohnbaugesellschaften gegründet werden, die Federführung des Prozesses bleibt bei den Kommunen.**

3) Anregungen

Die folgenden Punkte spielen bei dem Thema eine Rolle und sollen daher nicht unerwähnt bleiben. Teilweise werden diese Aspekte auch in anderen Arbeitsgruppen des Bündnisses bearbeitet.

Beratung / Leitfaden für (kleine) Kommunen, die Bauland ausweisen durch das Land/Akteure (NLT, NST, NSGB etc.)

Erleichterter Emissionsschutz auch im ländlichen Raum

Konzeptplanung statt Investorenplanung - insbesondere kommunale und landeseigene Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis verkaufen

Großräumige Betrachtung der Bauleitplanung

Akzeptanzsteigerung (von Baumaßnahmen) durch Beteiligung der Bürger/-innen

Suche nach anderen Akteuren.

Thema: Legalisierung des Dauerwohnens in Wochenendhausgebieten

1. Ausgangslage

In Niedersachsen gibt es zahlreiche Wochenendhausgebiete, die entgegen der Baugenehmigungen zum Dauerwohnen genutzt werden. Für die kommunalen Bauordnungsbehörden ist es sehr schwierig, gegen diese Verhältnisse effektiv einzuschreiten. Für die kommunalen Planungsbehörden ist es zugleich mit großem Aufwand und rechtlichen Problemen verbunden, diese Wochenendhausgebiete in allgemeine Wohngebiete umzuwandeln. Der Bundesgesetzgeber hat bereits mit der Schaffung des § 12 Abs. 7 BauGB reagiert. Dieser zielt unter anderem auf die beschriebene Konstellation ab, läuft in der Praxis aber in der Regel leer, weil sich alle Eigentümer in einem solchen Gebiet zusammenschließen müssten. In § 11 Abs. 2 BauNVO wurde es ebenfalls versäumt, Wochenendnutzung und Dauerwohnen in einem Gebiet zuzulassen. Bei Ferienwohnungen wurde dies erlaubt. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen solche Gebiete aus Wochenend- und Dauerwohnen nicht geschaffen werden.

Wenn der Bundesgesetzgeber die Möglichkeit schaffen würde, Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten zu legalisieren, könnte für viele Hauseigentümer Rechtssicherheit geschaffen werden. Zudem könne in ohnehin schon bebauten Gebieten, weiterer Wohnraum geschaffen werden.

2. Ergebnisse

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

Die Landesregierung nimmt sich unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sich dieses Themas an.

**Thema: Erneuerung der Bestände
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch
Mobilitätsmaßnahmen unterstützen**

1. Ausgangslage

In fast allen städtischen Wohnungsmärkten in Niedersachsen herrscht eine größere Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen als das Angebot hergibt. Gleichzeitig stehen in vielen ländlichen Gebieten Wohnungen leer, oder können nur noch unter großen Schwierigkeiten vermietet werden. Die Marktprozesse der Mietenentwicklung reichen nicht aus, um diese regionalen Ungleichheiten auszugleichen. Wohnungen stehen nicht immer dort, wo sie gebraucht werden. Zum Teil sind dafür die erheblichen Kosten des Wohnens im ländlichen Raum verantwortlich, wie z.B. Mobilitätskosten, Infrastrukturausdünnung, Verlust der Anonymität, Beschäftigungsmöglichkeiten, Führerschein, etc. Die Agglomerationsvorteile überwiegen die Agglomerationsnachteile.

2. Lösungsvorschläge

Zumindest im Umfeld der Zentren mit großem Wohnungsmangel sollten Maßnahmen ergriffen werden, um die bezahlbaren Wohnungen zu erhalten und für die entsprechende Nachfrage zu Verfügung zu stellen. Die nachhaltige Mobilität im ländlichen Raum sollte neu gedacht, verbessert, gefördert und kommuniziert werden. Der Ausbau des ÖPNV könnte bereits vorhandenen und bezahlbaren Wohnraum im ländlichen Raum an die Metropole anbinden. Mobilität in Verbindung mit einem besseren Matching von Wohnungsangebot und –nachfrage kann ad hoc zur Verbesserung des Wohnungsproblems beitragen. Neben dem unverzichtbaren Neubau von bezahlbaren Wohnungen, wirken anderweitige Förder- und Unterstützungsmaßnahmen unterstützend und tragen zu weiteren Problemlösungen (z. B.: Verfügbarkeit von Fachkräften in den Regionen) bei.

3. Empfehlungen der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

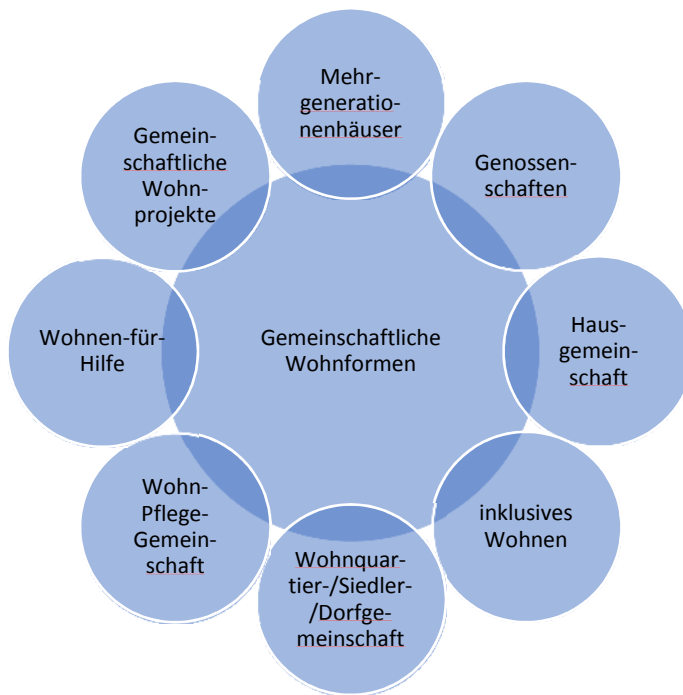
- **Matching von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage durch sinnvolle Informationsmaßnahmen verbessern (z.B.: WER sucht und WER bietet Wohnraum rund um die Metropolen)**
- **Mobilität unterstützen (kostenfreier ÖPNV, geförderte Jahresabos, Mitfahrermaßnahmen, neue regionale Angebote) ist kostengünstiger als der Bau von Wohnungen**
- **Mobile Infrastrukturen und Dienstleistungsmodelle forcieren und unterstützen**
- **Die Selbstorganisation der Bewohner/-innen im ländlichen Raum befördern und unterstützen**

Thema: Neue Wohnformen

1. Ausgangslage

Der zunehmende Mangel an bezahlbarem Wohnraum lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass die aktuelle Struktur des Wohnraumbestandes nicht mehr mit den Haushaltsgrößen übereinstimmt. So lässt sich durch die Zunahme von Einpersonenhaushalten besonders bei den Kleinstwohnungen eine Versorgungslücke an bezahlbarem Wohnraum beobachten.

Als eine Möglichkeit, den aktuellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu reduzieren, wurden die sog. „neuen Wohnformen“ identifiziert. Hierbei handelt es sich um eine heterogene Gruppe von gemeinschaftlichen Wohnmodellen.



Hauptmotor für gemeinschaftliches Wohnen ist in der Regel die Eigenmotivation der Bürgerinnen und Bürger, als das bürgerschaftliche und freiwillige Engagement.

2) Ergebnisse

Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

- **Das Bürgerschaftliche Engagement im Bereich von Neuen Wohnformen derart verstärkt fördern, dass die Engagierten sich in den vorhandenen Einrichtungen (z.B. Freiwilligenagenturen) Expertisen holen können. Eine qualifizierte und unabhängige Beratung dieser Personengruppe ist essentiell. Dabei ist es zurzeit ein Hindernis, dass der Fokus von Einrichtungen für das freiwillige Engagement bislang nur auf die Vernetzung von gemeinwohlorientierten Organisationen mit interessierten Menschen liegt.**
- **Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Minimierung rechtlicher und bürokratischer Hürden.**
- **Bestehende Fördermöglichkeiten, wie z.B. KfW Förderkredit 134 und NBank Förderung „Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich generationenübergreifenden Wohnens“ ausbauen.**
- **Neue Wohnformen müssen häufig den besonderen Ansprüchen älterer, teilweise pflegebedürftiger Personen gerecht werden. Deshalb sollen die bestehende Finanzierungshilfen SGB XI § 40 & § 45e, KfW Förderung „Altersgerecht umbauen“, NBank Förderung ausgebaut werden.**

- **Matching organisieren: Einrichtung und Unterstützung von Servicestellen zur Beratung von generationsübergreifenden Projekten.**
- **Qualifizierte Erfassung der Leerstände in den Kommunen mit Unterstützung durch das Land ermöglichen.**
- **Den Umbau statt eines Abrisses und somit die Umnutzung von Beständen erleichtern, um vorhandene Potentiale zur Mobilisierung nutzen.**

Thema: Reduktion von Auflagen

Ausgangslage

Nachdem die Baukosten einige Jahre nur moderat gestiegen sind, haben wir derzeit einen erheblichen Anstieg zu verzeichnen. Das Bauen ist in Deutschland – auch im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn – teuer (s. BKI Baupreisindex hat sich zum Basisjahr 2010 (entspr. 100) im Mai 2018 für Wohngebäude um 21,2 Prozentpunkte erhöht). Dies resultiert zum einen aus allgemeinen Preissteigerungen für Bauleistungen (s. auch Lohnkostensteigerungen, gestiegene Materialpreise z.B. bei Stahl, Erhöhung von Transportkosten, aktuell z.B. Erweiterung der Mautgebühren auf Bundesstraßen).

Aber auch durch sich stetig erhöhende Qualitätsstandards, durch Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Landesbauordnungen), durch kontinuierlich wachsende Anforderungen an das Bauen (z.B. durch die Berücksichtigung von Normen oder sonstigen Vorschriften) sowie durch steigende qualitative und quantitative Ansprüche von Bauherren und Nutzern an Ausstattung und auch durch die Betreuung steigen die Kosten. Planung wird immer komplexer und ist meist nur noch mit einer Vielzahl von Fachplanern zu bewerkstelligen.

Zusätzlichen Beratungs- und Planungsleistungen, z. B. im technischen Bereich für Klima-, Schall- und Brandschutz oder Baustellensicherheit, für zunehmend erforderliche Gutachten, und sonstige Koordinierungserfordernisse usw.), wirken sich ebenfalls kostensteigernd aus.

Besonders spürbar ist dies beim Bauen im Bestand, denn die Preise für Instandhaltungsleistungen an Wohngebäuden sind noch stärker gestiegen als im Neubausegment.

Die Niedrigzinsphase und die aktuellen demografischen Veränderungen fördern den derzeitigen konjunkturellen Aufschwung im Bauwesen. Die Kapazitäten sind auf Grund der hohen Nachfrage ausgelastet – entsprechend erhöht sich das Preisniveau.

Welche rechtlichen Vorgaben, Auflagen oder sonstigen Planungsanforderungen insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes im Bestand erschweren oder sogar verhindern soll im Folgenden ermittelt werden.

1. Bauordnungs- und Baunebenrecht

a. Problemlage Bauordnungs- und Baunebenrecht

- Die NBauO nebst Kommentar werden mit jeder Änderung umfangreicher und komplexer. Neben dem eigentlichen Gesetzestext gibt es mit dem Baunebenrecht eine Vielzahl von Regelwerken und technischen Baubestimmungen, teils auch baufremde (s. Bundes-Immissionsschutzgesetz o.ä.), die zu beachten sind.
- Für Planer, Ausführende aber auch die Sachbearbeiter der Genehmigungsbehörden ist es schwer hier den Überblick zu behalten, insbesondere da diese fortwährend geändert werden. Dies birgt Fehlerpotenziale und die Gefahr von Rechtsunsicherheit.
- Änderungen erfolgen oft als Verwaltungsakt mit Veröffentlichung z.B. im Amtsblatt, die Informationsbeschaffung ist oft schwierig und obliegt den Planenden. Die Planung wird aufwändiger, dauert länger und wird durch den zeitlichen Aufwand für Recherche teurer.
- Manche Regelungen sind widersprüchlich oder – auch wegen zahlreicher Querverweise – nur schwer verständlich. Zunehmend müssen Sonderfachleute (Haustechniker, Energieberater, Schallschützer usw.) für die Planungsprozesse hinzugezogen oder ergänzende Fachgutachten erstellt werden.
- Durch Bauen im Bestand und die Aktivierung von Nachnutzungspotenzialen könnte deutlich schneller Wohnraum generiert werden. Bei Nutzungsänderung ist der Planungsaufwand jedoch im Einzelfall hoch/ ggf. sogar höher als bei Neubauten (s. Bewertung erfolgt dann wie Neubau/ entsprechende Nachweise (z.B. für im Bestand verbauten Materialien) sind hingegen nicht immer zu erbringen...)
- Starre Richtzahlen, die ohne Beurteilung des Einzelfalls Verwendung finden sind oft nicht zielführend, (s. z.B. Höhe oder Anzahl von Treppenstufen, erforderliche Abstellräume, Zahl der Stellplätze, barrierefreie Ausgestaltung, usw.),
- Teils veraltete Verordnungen (s. z.B. Mustergaragenverordnung: geforderte Regelbreite für Stellplätze von 2,30 m ist nicht mehr praxistauglich)

b. Ergebnisse Bauordnungs- und Baunebenrecht:

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

- **Vereinheitlichung und Verschlinkung der NBauO, s. auch Vereinheitlichung der Länderbauordnungen wünschenswert, Bündelung der wesentlichen Vorschriften direkt in der NBauO,**
- **Änderungen des Baunebenrechts transparenter machen, keine Einzeländerung von technischen Bau- oder Ausführungsbestimmungen als Verwaltungsakt mit Veröffentlichung im Amtsblatt, sondern gebündelt mit entsprechender Vorankündigung, um Rechts-, Planungs- und Investitionsunsicherheit zu erlangen,**
- **Einfluss von Änderungen auf Planungsabläufe und Baukosten prüfen,**
- **Grundsätzlich sollte besonders in Bestandsimmobilien bedarfsgerechter geplant werden können (s. die Anforderungen für ein Studentenwohnheim sind andere als für betreutes Wohnen, bei Umnutzungen setzt der bauliche Bestand ggf. Grenzen, neue Mobilitätskonzepte sollten Berücksichtigung finden, wer Car Sharing betreibt, den ÖPNV direkt vor der Tür**

hat braucht weniger Stellplätze, in der Großstadt gibt es andere Erfordernisse als in den ländlichen Regionen, usw. ...)

- **Für Wohnungen in Bestandsimmobilien sollten größere abwägungsrelevante Spielräume bestehen bzw. bereits vorhandenen Spielräume sollten auch problemlos genutzt werden können, (Ggf. nur Vorgabe von Grundstandards statt Maximallösungen?)**

2. Energieeinsparung

a. Darstellung der Problematik

- die Anforderungen durch die Energieeinsparungen stellen eine besondere Herausforderung dar,
- bei heutigen Energiepreisen liegen die Mehrkosten in der Regel über den tatsächlich eingesparten Verbrauchskosten, die Kosten-/ Nutzen Rechnung geht nicht auf ... , s. eingesparte Heizkosten werden durch erhöhte Wartungskosten z. B. der Solar-anlagen, Lüftungen und Heizungen wieder „aufgefressen“,
- Insbes. bei Bestandsbauten kann die Weitergabe des Kostenanstiegs über die Kaltmiete problematisch sein, stößt zudem auch nicht unbedingt auf Akzeptanz bei den Mietern/ -innen...,
- für erforderliche detaillierte Berechnung des Wärmeverlustes/ Kältebrücken entstehen zusätzliche Planungskosten,
- Berechnungsverfahren sind zu theoretisch und beziehen das Nutzerverhalten nicht ausreichend ein, Folge: der „errechnete Energiebedarf“ von Gebäuden weicht oft von den tatsächlich gemessenen Verbräuchen ab, angestrebte (und in den Berechnungsmodellen vorgegebenen) Amortisierung in 20 Jahren tritt in der Praxis nicht ein (s. auch Energiepreisteigerungen nicht erfasst),
- Realistische wirtschaftliche Bewertungen unterschiedlicher Maßnahmen (und ihres Zusammenspiels) sind kaum möglich
- zunehmend dezentrale Energieerzeugung und verstärkte Nutzung regenerativer Energien führt zu völlig neuen Versorgungsstrukturen (s. z.B. Blockheizkraftwerk (BHKW) oder Photovoltaik(PV) Anlagen zur Versorgung mehrerer Wohnblöcke oder ganzer Siedlungen),
- es entstehen hier teilweise steuerrechtliche Nachteile (Umsatz- und Gewerbesteuerbefreiungen entfallen), die bes. für Wohnungsunternehmen relevant sind (verkürzt: Vermietungsleistungen sind umsatzsteuerfrei, eigentümerübergreifende Technologien oder Einspeisungen ins Netz nicht...)

b. Ergebnisse :

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

- **Grundsätzlicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Berechnungsverfahren, Energieverbräuche müssten (mindestens beispielhaft über Modellversuche? Mustergebäude?), Jährlicher Datenabgleich o.ä.) langfristig dokumentiert werden, Erhalt belastbarer, vergleichbarere und realistischer Verbrauchsdaten, s. auch zur bessere Akzeptanz bei Verbrauchern**

- **Auch hier: besseren Kosten-Nutzen-Analysen (Gesamtbetrachtung über den Lebenszyklus der Gebäude bis hin zu Abbruch- und Entsorgungskosten),**
- **Einbeziehung von gesamten Quartieren (quartiersbezogene Bilanzierungen?)**
- **steuerlichen Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft abbauen**

(Anmerkung: Der Bund ist derzeit dabei die Energie-Vorgaben für Gebäude zu vereinfachen und zu einem Gebäudeenergiegesetz zusammenführen / s. neues GebäudeEnergieGesetz (GEG) 2018)

3. Brandschutz

a. Problematik im Zusammenhang mit dem Brandschutz

- Insbes. im mehrgeschossigen Wohnungsbau haben sich die Anforderungen an Brandschutz erheblich erhöht (s. auch neue Materialien/ z.B. WDVS und Bauweisen, Sicherstellung zweiter Rettungsweg, Brandschutzklappen bei Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung),
- Notwendigkeit Brandschutznachweise- bzw. Brandschutzkonzepte zu erstellen,
- teils sich widersprechenden Lösungen bei Anforderungen für Wärme-, Schall- und eben Brandschutz, unterschiedliche Vorgaben passen nicht immer zusammen,
- bes. schwierig beim Bauen im Gebäudebestand, s. hier gibt bauaufsichtliche Ermessensspielräume, Abwägungsprozess abhängig von der Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme Feuerwehr, Sachbearbeiter, Gutachter) und kann sehr unterschiedlich ausfallen, schwer abschätzbar für Entwurfsverfasser
- Folge: schon bei kleineren Vorhaben werden „sicherheitshalber“ Fachplaner hinzugezogen

b. Ergebnisse:

Die Arbeitsgruppe 5 empfiehlt:

- **Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärfen,**
- **Ermessensspielräume bei der Anwendung bauaufsichtlicher Anforderungen sollen genutzt werden,**
- **Auch Brandschutz, insbesondere bei Bestandsbauten, auf Sinnhaftigkeit untersuchen und abwägen, Sicherheit geht vor aber ggf. einfachere Alternativlösungen zulassen,**

4. Immissionsschutz

a. Problemlage

- immer komplexere Vorgaben aus den Schallschutz- oder auch Geruchsgutachten, s. auch Bauleitplanung und u.a. Nachverdichtung wird dadurch

erschwert, für den Laien nicht nachvollziehbar (warum darf der Nachbar in mischgebietstypischen Werten wohnen während sich mein Bauvorhaben nach den Kennwerten für allgemeines Wohnen richten muss?)

- z.T. unklare Rechtsprechung
- insbesondere durch die aktuelle Rechtsprechung sind die Abwägungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt, was zumutbar ist, wird rechnerisch ermittelt und ist oft nicht praxisnah (Bsp. Schallschutz: Messpunkt 50 cm vor dem Fenster sinnvoll? Schallgedämmte Lüftungsöffnungen bei Verkehrslärm zulässig aber bei Freizeitlärm werden nicht zu öffnende Fenster gefordert?)

b. Ergebnisse

Empfehlung der AG 5:

- **Richtlinien überprüfen (s. verschärfte Geruchsimmissionsrichtlinie bereitet in der Umsetzung Probleme, unterschiedliche Ansprüche TA-Lärm und DIN),**
- **wieder mehr Abwägungsspielräume insbes. beim Bauen in bestehenden Gemengelagen, (mischgebietstypische Richtwerte - sollten im Bestand problemlos möglich sein, denn Mischgebiete sind grundsätzlich zum Wohnen geeignet, / s. auch neue urbane Gebiete)**

5. Naturschutz/ Artenschutz/ Bodenschutz

a. Problemlage

- Artenschutz hat einen deutlich höheren Stellenwert in der Abwägung erhalten, siehe erhöhte Anforderungen aus Naturschutz und wesentlich verschärfte Auslegung des Bundesnaturschutzgesetzes, dies ist prinzipiell richtig und bei der Neuausweisung von Flächen nachvollziehbar,
- erhöhte Anforderungen aus dem Bodenschutz,
- teure Gutachten werden auch in bereits bebauten Gebieten oder auf privaten, bereits genutzten Grundstücken erforderlich, dies verursacht insbesondere in der Bauleitplanung und somit bei den Erschließungskosten immense Mehrkosten, erschwert die Nachbebaubarkeit von Flächen im Innenbereich und kostet Zeit,
- gestiegene Anzahl an Beratungs- und gutachterlichen Dienstleistungen, die im Rahmen von Bauvorhaben in Anspruch genommen werden müssen,
- Naturschutz und Artenschutz können größere Hindernisse in der Innen- und Bestandsentwicklung darstellen.

b. Ergebnisse

Empfehlung der AG 5:

Identifizierung und Prüfung von Widersprüchen zwischen Arten- / Naturschutz und der Innen- und Bestandsentwicklung.

6. Denkmalschutz

a. Lösungsansätze und Problemlage

Die Nutzung denkmalgeschützter Gebäude kann auch zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geeignet sein. Dazu müssen aber die Kosten einer eventuellen Umgestaltung, Erneuerung etc. so wenig wie möglich belastend sein. Die hohen Anforderungen beim Denkmalschutz sind ein sehr große Hürde, die in diesem Zusammenhang geprüft werden müssen, ob die Prioritäten des Denkmalschutzes dem des bezahlbaren Wohnens überwiegen.

- Denkmalschutzrechtliche Anforderungen sind notwendig, überzogene (z.B. Rekonstruktion einer nicht mehr vorhandenen, bereits mehrfach überformten Fassade) und praxisferne Anforderungen verhindern allerdings häufig sinnvolle Nachnutzungen und somit den Bestanderhalt, Folge: Verfall und dann Gebäudeabbruch,
- Teilweise Diskrepanz zu heutigem Baurecht (Holzbalkendecken, Holztrepfen contra Brandschutz usw.)
- Erfordern meist umfassende Modernisierungsvoruntersuchungen, Planungs- und Genehmigungserfordernisse sind aufwändig und erschweren die Umsetzung von Baumaßnahmen,

b. Ergebnisse:

Empfehlungen der AG 5:

- **Keine überzogenen Forderungen, höhere Flexibilität zugunsten der Bauherren,**
- **Gebäudeerhalt und sinnvolle Nachnutzung sollte im Focus stehen,**
- **wenn Erneuerungskosten zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum die Kosten eines Neubaus überschreiten, die Qualität eines Neubaus aber nicht erreichen ist ggf. ein Abriss von Wohngebäuden und ein adäquater und abgestimmter Ersatz vorzuziehen,**

III. Handlungsempfehlungen für den Bereich "Soziale Aspekte"

Ausgangslage:

Bei der Frage, wie bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen werden kann, sind soziale Aspekte sowohl im Neubau als auch im Bestand von grundlegender Bedeutung. Hierbei sind ökonomisch und sozial benachteiligte Menschen, wie z.B. Obdachlose, Alleinerziehenden, die Frauen, die aus den Frauenhäusern heraus eine finanzierbare Wohnung suchen, weibliche Flüchtlinge und Migrantinnen (das ist keine abschließende Auflistung - es soll lediglich eine ungefähre Vorstellung der Zielgruppe generieren) im Fokus und das damit einhergehende Problem, bezahlbaren und geeigneten Wohnraum für diese Menschen zu finden. Denn diese "Randgruppen" haben nicht nur das Problem, dass sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden, sondern auch die Stigmatisierung dieser Gruppen stellt eine

erhebliche Hürde dar. Insofern bedarf es insbesondere bei diesem Menschen einer weiteren Komponente außer der Bezahlbarkeit des Wohnens. Zum einen ist qualitativ guter und bezahlbarer Wohnraum die Voraussetzung für die Chance auf soziale Teilhabe zum anderen haben soziale Aspekte auch Einfluss auf den Wert und langfristige Kosten des Wohnraums.

Dabei gilt es insbesondere drei Aspekte zu betrachten

1. Integrierte soziale Stadtentwicklung im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“

Das in der Leipzig Charta definierte Ziel „...die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrechtzuerhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen.“, kann nur erreicht werden, wenn die Planung und Schaffung von neuem Wohnraum Teil einer integrierten und ressortübergreifenden kommunalen Strategie sind.

2. Soziales Miteinander in den Wohngebieten/Quartieren

Wohnungsneubau und Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand sind essentieller Teil der Entwicklung des jeweiligen Quartiers und dürfen, auch angesichts der gebotenen Eile, nicht isoliert geplant und umgesetzt werden. Gerade vor dem Hintergrund der besonderen gesellschaftlichen Herausforderungen wie demographischem Wandel, erhöhter Zuwanderung, aber auch der Förderung einer energieeffizienten und nachhaltigen Lebensweise ist eine quartiersbezogene, sozialräumliche Strategie unter Einbeziehung der Bewohner/innen dringend geboten.

Die notwendigen Instrumente sind bekannt:

- Integriertes Handlungskonzept
- Kümmerer/Koordination vor Ort durch Gemeinwesenarbeit/Quartiersmanagement

3. Zugang von sozial und ökonomisch benachteiligten Menschen zu bezahlbarem Wohnraum

Für ökonomisch und sozial benachteiligte Menschen ist es, angesichts der angespannten Wohnraumsituation, besonders schwierig geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden bzw. zu behalten. Dies betrifft insbesondere Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen und schutzbedürftige Personengruppen wie Frauen, Alleinerziehende und kinderreiche Familien.

Dabei ist nicht nur der fehlende Wohnraum eine erhebliche Hürde. Fehlende soziale Stabilität, Schwierigkeiten mit formalen (Verwaltungs-)Abläufen aber auch Stigmatisierung sind Aspekte die genauso betrachtet werden müssen.

Lösungsansatz:

Die AG 5 sieht den Ansatz einer integrierten Quartiersentwicklung mit Kümmerer/Anlaufstelle vor Ort als zentrales Instrument zum Umgang mit den sozialen Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Bauliche, wohnungspolitische, soziale und wirtschaftliche Perspektiven sind dabei integriert zu betrachten. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es entscheidend sowohl die bestehenden, als auch die zukünftigen Bewohner/innen zu beteiligen. Auf dieser Basis kann der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum auch für Personen mit besonderen Hindernissen gezielt unterstützt werden.

Empfehlungen der AG 5:

- **Förderung von Gemeinwesenarbeit und Quartiermanagement** auf Basis eines integrierten Handlungskonzepts, als notwendige Ergänzung zur baulichen Entwicklung eines Quartiers. Insbesondere in Quartieren mit besonderen sozialen, integrativen und demografischen Herausforderungen.
- **Entwicklung und Förderung von geeigneten Modellen des "Wohnungscoachings" für sozial und ökonomisch benachteiligte Menschen**
 - In Vernetzung der lokalen Akteure
 - Z.B. im Verbund von Quartiermanager/ Kommune/ Freie Träger
 - Beratungsstrukturen aus- bzw. aufbauen, als Bringschuld für die Betroffenen
 - Gezielte Unterstützung beim Abbau von Hindernissen z.B. Schufa Problematik
 - Nebenkosten der Wohnungssuche reduzieren auch als Neben aspekt des Coachings
 - Barrierefreiheit ist im Rahmen der Beratung durch das Coaching einzubinden
- **Belegungsbindungen für Frauen aus Frauenhäusern gezielt ankaufen und einvernehmlich vergeben** (Für die einvernehmliche Vergabe wurde auf das Verfahren aus Hannover bei Belegungsrechten verwiesen), um der aktuellen Problemlage bei der Unterbringung von Frauen aus Frauenhäusern gerecht zu werden.
- **Entwicklung einer Imagekampagne sowohl für die Betroffenen als auch für die Quartiere**
 - Medien nutzen
 - Themenwochen
 - Ziel ist es ein positive öffentliche Besetzung zu erreichen, so dass die Motivation für z.B. Vermieter gesteigert wird Wohnraum zu überlassen.
- Entwicklung von Modellen eines neuen Zusammenlebens von ökonomisch und sozial Benachteiligten. Soll in die AG 4 als Anregung abgegeben werden.

Anlage

AG 5: Entwicklung im Bestand

Leitung:

Tibor Herczeg (VWE Niedersachsen)

Mitglieder:

Herr Achim Däbert (NBank)
Frau Bettina Kißing (NBank)
Herr David Huber (BFW Niedersachsen / Bremen)
Frau Dr. Christa Karras (Landesfrauenrat)
Herr Dr. Thomas Walter (NLT)
Frau Sarah Leuninger (VDW Nds./ Bremen)
Frau Heike Krause (Diakonie Nds.)
Frau Heike Neumann (Stadt Hannover)
Herr Gerd Holthaus (NST)
Herr Hiram Kahler (VDW Nds./ Bremen)
Herr Holger Stolz (Lebenshilfe Nds.)
Frau Kerstin Österling (AKNDS)
Herr Klaus Lünstedt (Heimatbund)
Herr Markus Kissling (LAG Soziale Brennpunkte)
Herr Martin Fischer (LAG-FW-Nds.)
Herr Volker Meyer (IHKN)
Herr Olaf Neumann (VDW Nds. / Bremen)
Herr Christian Pape (VDW Nds. / Bremen)
Frau Sabine Dormann (Stadt Hannover)
Frau Silke Hilker (MU)
Frau Stefanie Konstantinidis (MU)
Frau Stefanie Nöthel (MU)
Frau Susanne Wolter (LPR Nds.)
Herr Thomas Uhlen (Caritas Niedersachsen)
Herr Reinold von Thadden (Mieterbund Nds./ Bremen)
Herr Torsten Voss (VDW Nds./ Bremen)

Hinweise aus der AG 5 für das Bündnis für bezahlbares Wohnen

DIN-Normen und Technische Vorschriften

1. Problemlage:

- Das Normenwesen ist nicht mehr überschaubar, es gibt zu viele und teils auch widersprüchliche für das Bauen relevante Normen (s. mehrere 1000 DIN, EN, ISO-Normen),
- eine Überarbeitung von Normen ist regelmäßig notwendig (s. angepasst an den sich ständig verändernden technischen Fortschritt), es ist aber in der Praxis kaum möglich dem Tempo auch zu folgen,
- nicht immer haben die hohen Standards auch das beste Ergebnis, hier ist zu hinterfragen, ob alles gemacht werden sollte was geht oder nur das was auch im Einzelfall wirklich sinnvoll ist..., ggf. wäre es auch besser an Bewährtem festzuhalten (oder die Wahl zu lassen?), s. der Stand der Technik ist nicht immer gleich dem Stand der bewährten Praxis,
- schlecht lesbare DIN-Texte, zu wissenschaftlich, zu überfrachtet in dem Bestreben jede Eventualität zu erfassen,
- sehr komplexe Thematik, s. auch EU-Recht usw. beachtlich,
- Rechtsicherheit auch durch Normen nicht immer gegeben, dazu kommen mögliche Wechselwirkungen zwischen den Normen

2. Hinweise

- Überarbeitung des Normenwesens, überschaubare und praxisgerechte Normen, Widerspruchsfreiheit des Normenwerkes prüfen für Rechtssicherheit in der Praxis,
- Normentexte sollte für die und im besten Fall auch mit den späteren Nutzern geschrieben werden, (verständlich, nachvollziehbar und praxisgerecht)
- Beteiligung betroffener Akteure bei der Meinungsfindung und in den Normausschüssen ist weiter zu fördern, s. zeit- und kostenintensiv, freiwilliges Engagement stößt hier an seine Grenzen, ggf. Aufwandsentschädigungen?
- Verhältnis von Nutzen zu Aufwand und zu den Auswirkungen auf die Baukosten im Vorfeld besser untersuchen, bzw. Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen,

Schallschutz

1. Problemlage

Die Rechtsprechung zu Schallschutzanforderungen ändert sich oft, teilweise haben Gerichte entschieden, dass anerkannte technischen Regeln oder die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht ausreichen, dies führt zu Unsicherheiten.

Hinweise:

- Derzeitige Mindestanforderungen kritisch prüfen (Kosten und Nutzen aber auch rechtliche Absicherung), technische Regeln verbessern,
- Ggf. eindeutige Regelungen zum Schallschutz auch in den Landesbauordnungen/ z.B. erforderliches Schalldämmmaß für Wände (analog zu den Feuerwiderstandsklassen beim Brandschutz) / Rechtssicherheit
- Bei umfassender Modernisierung älterer Gebäude, Nach- und Umnutzungen ggf. Kompromisse zulassen.

Hinweise auf das Projekt KIF

Derzeit läuft das vom BMBF geförderte Projekt Kommunalen Innenentwicklungsfonds (KIF).

Der kommunale Innenentwicklungsfonds schafft neue Anreize für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, zukunftsfähige Standorte werden durch individuell angepasste Maßnahmen realisiert. Bei Konzentration auf die Innenentwicklung wird die Attraktivität der Orte im ländlichen Raum trotz Schrumpfung und Alterung erhalten bzw. gesteigert und damit ein Beitrag zur regionalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum geschaffen.

Ziel ist es, die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines auf freiwilliger Basis eigenverantworteten und organisierten kommunalen Innenentwicklungsfonds zu untersuchen.

Die Kommunen schaffen sich dadurch den kommunalen Innenentwicklungsfonds einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum, der durch Eigeninitiative finanzielle Mittel bereitstellt. Aus dem kommunalen Innenentwicklungsfonds sollen Maßnahmen gefördert werden, die gezielt der Unterstützung und Sicherung der gemeindlichen Aufgabenerfüllung im Rahmen der Daseinsvorsorge dienen. Damit wird eine Ergänzung zu den bereits bestehenden staatlichen Förderprogrammen geschaffen.

Allgemein stehen die Selbstverantwortung und die Priorisierung von Ressourcen aus Eigenmitteln im Vordergrund. Aber auch Erweiterungsoptionen durch die Anreize einer Kofinanzierung werden untersucht.

Hinweise aus der Sicherheitspartnerschaft für Städtebau in Niedersachsen

Sicherheit im Städtebau ist ein Grundbedürfnis und darf bei der Frage um bezahlbares Wohnen nicht vernachlässigt werden! Die Sipa betrachtet das Thema als Querschnittsthema - unabhängig von den verschiedenen Wohneigentumsformen und -verhältnissen. Abweichende Verhaltensweisen werden durch die Anwendung der Sicherheitsprinzipien präventiv verhindert oder eingeschränkt – dadurch kann sozialen Konflikten vorgebeugt bzw. soziale Integration ermöglicht werden. Die durch Sicherheitsmängel erzeugten Kosten und Folgekosten könnten so reduziert werden.

Sicherheit und Kriminalprävention als Ressort übergreifendes Querschnittsthema kommunaler Planungsnetzwerke betrachten! Wenn Sicherheit einen anerkannten Stellenwert in den Leitbildern der Stadtentwicklung bekommt, steigt voraussichtlich auch die Bereitschaft, die Qualität von Prozessen der

Stadt- und Sozialplanung nach Kriterien der kriminalpräventiven Siedlungsge-
staltung zu überprüfen. Eine gute und vor allem frühzeitige Abstimmung/Ko-
operation der zur Sicherheit beitragenden Akteure (Wohnungsunternehmen,
Kommunale Präventionsgremien, Planer, Polizei etc.) wirkt sich sicherheitser-
höhend und bezogen auf die möglichen Folgekosten von Kriminalität und Kri-
minalitätsfurcht kostensparend aus.

Anwendung der Schutzdimensionen bei Neubau und Bestandsentwicklung!
Die Berücksichtigung der von der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau ge-
nannten Schutzdimensionen (gute städtebauliche Form und architektonische
Gestaltung sowie technische Sicherungsqualitäten; sozialer Schutz in der
Nachbarschaft und unter der Bewohnerschaft; Engagement der Eigentümerin-
nen und Eigentümer sowie anderer Institutionen) lassen sich nicht nur im Neu-
bau anwenden. Gerade im Bestand sind hohe technisch-bauliche Sicherheits-
standards häufig nicht möglich. Defizite in dieser Schutzdimension können je-
doch teilweise durch Engagement in den anderen Schutzdimensionen kosten-
schonend ausgeglichen werden.

Nutzung von Fachstellen zur gezielten Beratung von Bauherren / Investoren!
Eine Beratung zu Sicherheits-/Präventionsfragen durch Sipa-Akteure und / o-
der LKA ermöglicht die exakte Ermittlung der Bedarfe und Festlegung passge-
nauer Maßnahmen. Auf diese Weise wird lediglich das realisiert, was ge-
braucht wird. Die Sipa stellt überdies Instrumente, wie Check-Listen und
Good-practice Beispiele zur Verfügung.

Förderung der Gemeinschaft im Quartier verbessert das subjektive Sicher-
heitsgefühl! Dabei stehen Gemeinwesen stärkende Maßnahmen zur Stärkung
der lokalen Identität und des nachbarschaftlichen Zusammenhalts sowie Quar-
tiersmanagement mit einem „Kümmerer“ im Fokus. Hierbei wäre die Stärkung
des ehrenamtlichen Engagements sowohl „bottom-up“ wie auch „top-up“ wich-
tig. Ehrenamtliches Engagement stellt eine gemeinschaftsstärkende und
gleichzeitig kostensparende Ergänzung zum hauptamtlichen professionellen
Engagement dar.

Die Sipa würde eine stärkere Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten in der
Wohnungsbauförderung begrüßen. Die Berücksichtigung der Kriterien für Si-
cheres Wohnen könnten z. B. mit besseren Förderbedingungen „belohnt“ wer-
den. Mindestens sollte jedoch Bezug auf die Möglichkeit der Beratung durch
Sipa bzw. LKA und Polizei genommen werden.