



Staatsministerium
Baden-Württemberg

📅 21.05.2019

WOHNUNGSBAU

Wohnungsbau im Land beschleunigen



📷 © Marijan Murat / dpa

Die Landesregierung hat Eckpunkte für eine Wohnraumoffensive und zur Änderung der Landesbauordnung beschlossen. Es geht um wichtige Anreize, den Wohnungsbau im Land weiter nachhaltig anzukurbeln. Insbesondere der „Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“ ist entscheidend einen für zügigen Bau von bezahlbaren Wohnungen.

Der Ministerrat hat die Eckpunkte zur Konzeption eines Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW sowie die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderung der Landesbauordnung (LBO) in den Landtag beschlossen. „Unser gemeinsames Ziel ist es, die derzeit zentrale gesellschaftliche Herausforderung zu meistern: schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit den heute auf den Weg gebrachten Maßnahmen kommen wir diesem Ziel einen wichtigen Schritt näher. Mit dem Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW packen wir das Problem an entscheidenden Punkten mit neuen Ansätzen an. Wir stärken die Akteure, die bezahlbares Wohnen umsetzen, aktivieren gezielt

Flächen dafür und fördern innovative Ideen“, sagte Ministerpräsident Winfried Kretschmann im Anschluss an die Sitzung des Ministerrats.

Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut betonte: „Angesichts der großen Wohnungsnot brauchen wir neue und innovative Ansätze zur Schaffung von mehr Wohnraum. Genau das bringen wir heute auf den Weg.“ Mit der Novellierung der LBO setze das Land darüber hinaus eine Vielzahl von Empfehlungen der Wohnraum-Allianz um und schaffe damit zusätzliche Anreize, um den Wohnungsbau zu beschleunigen.

Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW soll Wohnungsbau ankurbeln

Der Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: Eine neue Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“, ein Grundstücksfonds sowie ein Kompetenzzentrum Wohnen.

Das bestehende Landeswohnraumförderprogramm wird künftig um eine neue Förderlinie „Wohnungsbau BW - kommunal“ ergänzt, die sich direkt an Kommunen richtet. „Auf diesem Wege können wir das Bauen auch dort ermöglichen, wo es bislang unwirtschaftlich ist“, erläuterte Hoffmeister-Kraut. Denn das Land könne Kommunen weit höhere Fördersätze gewähren, ohne gegen EU-Beihilferecht zu verstoßen. „Wir unterstützen dadurch Gemeinden beim Aufbau eines kommunalen Mietwohnungsbestands in eigener Regie.“ Entsprechend den Regelungen bei der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung müssen die Miete vergünstigt und die Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

„Mit der Förderlinie ‚Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen‘ wollen wir außerdem Unternehmen dafür gewinnen, günstige Mitarbeiter-Sozialwohnungen für ihre Beschäftigten zu schaffen“, führte Hoffmeister-Kraut aus. „Wohnungsknappheit ist vielerorts bereits ein großes Hemmnis für Unternehmen, dringend benötigte Fachkräfte zu gewinnen.“ Ein solches Förderangebot bestehe in dieser Form bisher in keinem anderen Bundesland und zeige, dass das Land beim Thema Wohnungsbau wirklich neue, innovative Wege gehe.

Unterstützung für Kommunen beim Wohnungsbau

Zweiter Baustein des Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW ist ein Grundstücksfonds. „Damit unterstützen wir Kommunen beim Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau. So können Kommunen auch dann, wenn ihre finanziellen Möglichkeiten begrenzt sind, eine vorausschauende und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik betreiben, insbesondere um günstigen Wohnraum anzubieten“, betonte Kretschmann. „Wir wollen künftig noch besser dort unterstützen, wo Wohnraum konkret entsteht. Der Fonds eröffnet vielen Kommunen neue Gestaltungsspielräume im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus“, ergänzte die Ministerin.

Dritter Baustein des Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW ist der Aufbau eines Kompetenzzentrums Wohnen BW. „Nur mit Vernetzung, Beratung, Information und ergänzender Förderung können wir die

Herausforderungen einer guten Wohnraumversorgung meistern“, erläuterte Kretschmann. „Wir brauchen eine neue Herangehensweise, um innovative Lösungen für die Probleme im Wohnungsmarkt zu ermöglichen.“ Die Wirtschaftsministerin ergänzte: „Unser Ziel ist es, neue Impulse zu geben für die Gewinnung von Flächen, für eine gute Planungspraxis, für Innovationen im Bau und für die Aktivierung bestehenden Wohnraums. Mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH konnten wir einen Partner finden, der in diesem Bereich bereits über viel Erfahrung und Wissen verfügt, sodass wir schnell starten können.“

Solide Finanzierung für die Wohnraumoffensive

Die zentrale Steuerung des Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW obliegt dem Wirtschaftsministerium, das dazu ein neues Referat mit zusätzlichem Personal erhalten werde, so Hoffmeister-Kraut. Bei der operativen Umsetzung des Grundstücksfonds und des Kompetenzzentrums werde das Ministerium von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH unterstützt, die als erfahrener und kompetenter Player in diesem Bereich für die Aufgabe bestens geeignet ist.

Für das Kompetenzzentrum und den Grundstücksfonds stehen zunächst Mittel in Höhe von 47,5 Millionen Euro zur Verfügung, die im Wohnungsbauprogramm 2017 nicht verausgabt wurden und für diesen Zweck bereits im Nachtrag zum Staatshaushaltsplan 2018/2019 übertragen wurden. Vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags als Haushaltsgesetzgeber stehen weitere knapp 100 Millionen Euro in Aussicht. Dies entspricht den Restmitteln des Programmjahrs 2018. Die zwei neuen Förderlinien „Wohnungsbau BW - kommunal“ und „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ werden aus den vorhandenen 250 Millionen Euro gespeist, die im Landeshaushalt für das Programm Wohnungsbau BW 2018/2019 und 2020/2021 jährlich zur Verfügung stehen.

Mit der Reform der Landesbauordnung Genehmigungsverfahren beschleunigen

Zudem hat der Ministerrat heute die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderung der Landesbauordnung in den Landtag beschlossen. Ministerpräsident Winfried Kretschmann: „Mit der Neufassung gelingt es, das Bauen zu vereinfachen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Wir setzen ökologische Impulse, indem wir den Einsatz von Holz als Baustoff und die nachträgliche Wärmedämmung erleichtern. Auch flächenschonende Aufstockungen von bestehenden Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum werden einfacher ermöglicht und wir gehen einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltiger Mobilität, indem wir Regelungen zu Leerrohren und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorsehen.“

Die Wirtschaftsministerin führte aus: „Wir wollen sicherstellen, dass der Wohnungsbau nicht durch umständliche und zeitaufwändige Verfahren sowie unnötige bauliche Standards verzögert wird. Deshalb werden wir die Genehmigungsverfahren vereinfachen, beschleunigen sowie digitalisieren und damit zukunftsfähig machen.“ Wichtig sei, die Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens voranzubringen; eine Antragstellung wird künftig in einfacher elektronischer Form möglich. Mit der Novelle würden außerdem Genehmigungsverfahren beschleunigt und die Stellung von Bauanträgen erleichtert. Außerdem werde die bislang starre Regelung zur Fahrradstellplatzpflicht bei Wohnungen durch ein

bedarfsgerechtes Modell ersetzt. Sowohl Ministerpräsident als auch Wirtschaftsministerin zeigten sich zuversichtlich, dass das Gesetz noch im Herbst 2019 in Kraft treten wird.

Wesentliche Änderungen der Landesbauordnung

- Ermöglichung dickerer Wärmedämmung im Gebäudebestand (Paragraf 5 Absatz 6 Satz 2 LBO): Die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes soll bei der Berechnung der Abstandsflächentiefen außer Betracht bleiben, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als 0,30 Meter vor die Außenwand tritt. Zusätzlich soll eine Dacherhöhung bei nachträglicher Dämmung des Daches abstandsflächenrechtlich ermöglicht werden.
- Geringere Abstandsflächen bei urbanen Gebieten (Paragraf 5 Absatz 7 Nummer 2 LBO): Für neu geschaffene urbane Gebiete werden die geringeren Abstandsflächen verlangt, die in Kerngebieten Anwendung finden. So wird eine verdichtete Bebauung möglich.
- Vereinfachung der Kinderspielplatzpflicht (Paragraf 9 Absatz 2 LBO): Der Schwellenwert für die Kinderspielplatzpflicht wird auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen angehoben. Bisher liegt er bei zwei Wohnungen. Die Kommunen können diesen Schwellenwert nach oben oder unten ändern. Die gesetzliche Pflicht kann zudem auch durch das Freihalten einer ausreichend großen Fläche erfüllt werden. Weiterhin ist eine Ablösemöglichkeit vorgesehen, indem ein Geldbetrag gezahlt wird, der für kommunale Kinderspielplätze verwendet werden muss.
- Erleichterung beim Holzbau (Paragraf 26 Absatz 3 LBO): Die Erleichterungen für den Holzbau (seit 2015 in der LBO) sollen in Bezug auf das Erfordernis der Rauchdichtigkeit der Gebäudeteile so gefasst werden, dass die Vorschrift in der Baupraxis besser anwendbar ist. Keine Bevorzugung, sondern ein Ausgleich der bisherigen Benachteiligung des Baustoffes Holz.
- Flexibilisierung der Barrierefreiheit (Paragraf 35 Absatz 1 LBO): Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sollen auch bei Wohnungen auf mehreren Geschossen erfüllt werden können.
- Erleichterung der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum (Paragraf 35 und 37 LBO): Durch Aufstockungen oder ähnliche Maßnahmen (Anbau, Ausbau, Nutzungsänderung, Wohnungsteilung) sollen keine neuen Anforderungen an die Barrierefreiheit im Gebäude und die Anzahl von Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen ausgelöst werden.
- Änderung der Fahrrad-Stellplatzpflicht bei Wohnungen (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 1 und Paragraf 37 Absatz 2 LBO): Die starre Regelung von zwei Fahrrad-Stellplätzen je Wohnung entfällt. Die Baurechtsbehörden entscheiden dies vor Ort entsprechend dem jeweiligen Bedarf. Damit soll vermieden werden, dass dauerhaft nicht benötigte Fahrradstellplätze gebaut werden müssen.
- Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen (Paragraf 35 Absatz 4 Satz 2 LBO): Die Pflicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Flächen zum Wäschetrocknen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung zu stellen, wird gestrichen.
- Förderung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (Paragraf 51 Absatz 5 LBO): Für kleinere Wohngebäude (Gebäudeklassen 1 bis 3 = Gebäude bis sieben Meter Fußbodenhöhe des obersten Geschosses) steht nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung.
- Einführung der Einreichung der Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde (Paragraf 53 Absatz 1 LBO): Zur Verkürzung des Verfahrens werden die Bauvorlagen künftig direkt bei der Baurechtsbehörde eingereicht.
- Neuregelung der Fristen bei Nachreichung fehlender Unterlagen (Paragraf 54 Absatz 1 LBO): Bei behördlichen Nachforderungen wird der Lauf der gesetzlichen Fristen (insbesondere

Bearbeitungsfrist) nur gehemmt und mit Eingang der Unterlagen wieder fortgesetzt. Bisher beginnt die Frist mit Eingang der Unterlagen wieder von vorne zu laufen.

- Streichung der Möglichkeit der Fristverlängerung im vereinfachten Verfahren (Paragraf 54 Absatz 6 LBO): Die Möglichkeit, die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der beteiligten Träger öffentlicher Belange um einen weiteren Monat zu verlängern, wird gestrichen.
- Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens (Paragraf 53 Absatz 2 LBO): Die Schriftformerfordernisse im baurechtlichen Verfahren sollen weitgehend aufgehoben werden. Durch die neue Formulierung „in Textform gemäß Paragraf 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ soll für alle Erklärungen, insbesondere für Anträge und Bauvorlagen, die Möglichkeit zur Nutzung einfacher elektronischer Kommunikation, also auch ohne eine qualifizierte elektronische Signatur, geschaffen werden.
- Zulassung der digitalen Baugenehmigung (Paragraf 58 Absatz 1 Satz 3 LBO): Der Ausschluss der digitalen Form für die Baugenehmigung wird gestrichen.