

# Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

**Sitzung am 16. Oktober 2017**

## Empfehlungen

### **Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“:**

#### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, den Grunderwerbsteuersatz im Land auf 3,5 % abzusenken. Den Kommunen ist ein vollständiger finanzieller Ausgleich für die dadurch eintretende Minderung der Einnahmen zu gewähren.

#### **Empfehlung Nr. 2:**

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass bei Beendigung der Privilegierung von Share Deals ein Beitrag zur Kompensation der eintretenden Mindereinnahmen geleistet wird.

#### **Empfehlung Nr. 3:**

Ergänzend empfiehlt die Arbeitsgruppe im Bundesrecht eine Differenzierung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum vorzusehen. Diese sollte zumindest darin bestehen, die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer hinauszuschieben.

#### **Empfehlung Nr. 4:**

Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, sich gegenüber dem Bund dafür einzusetzen, eine Vergünstigung für Fusionen von Wohnungsbaugenossenschaften vorzusehen.

#### **Empfehlung Nr. 5:**

Die Arbeitsgruppe spricht sich für eine Berücksichtigung der folgenden Punkte im Programm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ aus:

- Flexibilisierung des Sozialmietabschlags;
- Erhöhung der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten;
- Beibehaltung einer landesweiten Gebietskulisse der Förderung;
- Begründete erweiterte Flexibilisierung der zulässigen Wohnungsflächen im Neubau, die auch für Steuerungsziele offen ist;
- Einführung einer Prämie für Gemeinden bei einem Engagement für den sozialen Wohnungsbau.

## **Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“:**

### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, den Gemeinden zu empfehlen, nach Möglichkeit auch das Instrument der Konzeptvergabe zur zeitnahen Schaffung von mehr insbesondere preisgünstigem Wohnraum zu nutzen.

### **Empfehlung Nr. 2:**

1)

Empfehlung an die Regionalverbände:

Regionale Dichtewerte bilden eine wichtige Orientierung für die Planungsträger bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Bewältigung des Wohnraumbedarfs. Die Regionalverbände sind aufgerufen, soweit nicht bereits erfolgt, im jeweiligen Planungsraum entsprechend der gegebenen Verhältnisse und dem zentralörtlichen Status der Städte und Gemeinden gemeinsam mit diesen durchschnittliche Dichtewerte zu erarbeiten.

2)

Empfehlung an die Städte und Gemeinden:

a) Städte und Gemeinden sind als Planungsträger gefordert, dem hohen Bedarf an insbesondere kostengünstigem Wohnraum durch eine zielorientierte, nachhaltige und zukunftsfähige Bauleitplanung nachzukommen. Dazu sind diese aufgerufen, sich bei der Planung an den regionalen Dichtewerten zu orientieren und verstärkt, auch in kleineren Gemeinden, bedarfsgerecht den Bau verdichteter Wohnformen vorzusehen.

b)

Zur besseren Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollten die kommunalen Planungsträger Möglichkeiten des Tauschs von baureifen innerörtlichen Grundstücken, die aktuell nicht zur Verfügung stehen, gegen neu zu planende Bauflächen in Siedlungserweiterungsgebieten nutzen. Auf diese Weise könnten geeignete innerörtliche Flächen schneller bebaut werden, während Bauflächen, die für einen späteren Bedarf vorgesehen sind, im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorgehalten werden. Hierfür bietet § 13b BauGB eine weitere Möglichkeit. Die gewonnene Nachverdichtung wird bei der Einhaltung der freiwilligen Vorgabe nach Ziffer 2a) berücksichtigt.

c)

Das Vorhaben der Regionalverbände, im Rahmen eines Monitorings die in den Jahren 2018 bis 2020 in Kraft getretenen Bebauungspläne in ihrem Planungsraum hinsichtlich der Orientierung an den jeweiligen regionalen Dichtewerten zu prüfen, um zu ermitteln, ob und ggf. welcher weitere Handlungsbedarf hinsichtlich der planerischen Grundlagen für den Wohnungsbau besteht, wird befürwortet. Die Städte und Gemeinden werden gebeten, die Regionalverbände dabei soweit erforderlich zu unterstützen.

### **Empfehlung Nr. 3:**

Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die Erweiterung der Möglichkeiten für Bürgerbegehren auch zeitliche Verzögerungen bei Bauleitplanungen hervorrufen kann. Das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration wird gebeten, die qualitativen und zeitlichen Wirkungen der Rechtsänderung auf die Schaffung von Wohnraum zu überprüfen.

### **Empfehlung Nr. 4:**

1)

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, den kommunalen Trägern der Bauleitplanung noch in dieser Legislaturperiode eine internetbasierte Plattform zur Dokumentation ihrer bauplanungsrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese muss benutzerfreundlich und rechtlich belastbar sein. Die Plattform soll sich an den Funktionalitäten der Plattform für das naturschutzrechtliche Kompensationsverzeichnis orientieren. Sie muss ferner alle in § 18 Absatz 3 Satz 2 NatSchG genannten Sachverhalte abzubilden in der Lage sein. Die Plattform soll eine gemeinsame Visualisierung aller Kompensationsmaßnahmen ermöglichen; daher werden die Einzelheiten und die Mitwirkung auf der Grundlage von § 18 Absatz 3 Satz 1 NatSchG geregelt. Zahlreiche Gemeinden führen bereits eine Dokumentation ihrer Kompensationsmaßnahmen: über das Ökokonto-Kataster, das Verzeichnis der Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH oder über eigene GIS-Systeme. Wir halten es daher für unerlässlich, anwenderfreundliche Migrationsmöglichkeiten für diese Daten vorzusehen, damit Neueingaben soweit möglich vermieden werden.

2)

Die Arbeitsgruppe empfiehlt den kommunalen Planungs- und Vorhabenträgern, die Einführung eines interkommunalen Kompensationsflächenmanagements eingehend zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte man sich insbesondere auch mit dem

Modell der Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH näher befassen.

3)

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, Initiativen zur freiwilligen Einführung eines interkommunalen Kompensationsflächenmanagements überall im Land anzureizen und entsprechende Strukturen zu unterstützen.

Kommentierung durch kommunale Landesverbände: Die mit Einrichtung und Betrieb der Plattform verbundenen Mehrbelastungen der unteren Naturschutzbehörden sind auszugleichen

### **Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“:**

#### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, den degressiven Anstieg der Spielplatzgröße in § 1 Abs. 2 Satz 1 LBOAVO (Kinderspielplätze) wie folgt zu fassen:

"(2) Die nutzbare Fläche der nach § 9 Abs. 2 LBO erforderlichen Kinderspielplätze muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Diese Fläche erhöht sich

1. ab der 11. bis zur 20. Wohnung um 2 m<sup>2</sup>,
2. ab der 21. bis zur 30. Wohnung um 1,5 m<sup>2</sup> und
3. ab der 31. Wohnung um 1 m<sup>2</sup> je weiterer Wohnung."

#### **Empfehlung Nr. 2:**

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO wie folgt zu neu fassen:

"Außerdem bleibt die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als 0,30 m vor die Außenwand tritt."

## **Arbeitsgruppe „Miet- und Wohnungsrecht“:**

### **Empfehlung Nr. 1:**

Die Arbeitsgruppe begrüßt die in Aussicht gestellte finanzielle Förderung der Erstellung von Kooperationsprojekten qualifizierter Mietspiegel durch das Land. Sie stimmt den folgenden Eckpunkten der Förderung zu:

- Förderung von Kooperationsprojekten mit mindestens zwei kooperierenden Gemeinden,
- Förderung bei einer Mindestanzahl von 10.000 Einwohnern je Kooperationsprojekt,
- Keine Anrechnung von Einnahmen aus Sponsoring,
- Förderung in Höhe von 0,50 €, bei einem Höchstbetrag der Förderung je Kooperationsprojekt von 50.000 €,
- Antragstellung bis spätestens 31. Oktober 2019.