



Koalitionsvertrag Bund zum Thema Städtebau und Wohnen

Der am 24.11.2021 von der Ampel-Koalition vorgestellte Koalitionsvertrag sieht im Bereich Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterschiedliche Maßnahmen vor. Diese reichen von der Ankündigung einer Erhöhung der Städtebaufördermittel über die Entfristung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes bis hin zur möglichen Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes. Zudem soll es ein eigenständiges Bundesbauministerium geben.

Erhöhung der Städtebaufördermittel

Verbunden mit einem Bekenntnis für lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland und für die Neue Leipzig-Charta verspricht der Koalitionsvertrag, dass die neue Bundesregierung „die Städtebauförderung dauerhaft beibehalten und erhöhen wird.“ Die vorhandenen Fördermaßnahmen im Bereich des Städtebaus sollen zudem flexibilisiert und entbürokratisiert sowie die Einrichtungen der Baukultur gestärkt werden. Ziel sei eine „nutzungsgemischte Stadt“, so der Vertrag. Hinzu kommt: Die Hürden für finanzschwache Kommunen sollen gesenkt und die Möglichkeiten mehrjähriger Bund-Länder-Vereinbarungen geprüft werden.

Angesichts der schwierigen Lage von Innenstädten und Ortskernen soll zudem das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ und die Innenstadtstrategie des Bundes fortgeführt werden. Ziel ist eine „Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität in den Innenstädten“.

Lärmschutz und Innenentwicklung

Entsprechend einer langjährigen DStGB-Forderung soll die TA Lärm modernisiert und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten angepasst werden. Auf diesem Wege sollen Konflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufgelöst werden. Darüber hinaus hat die Koalition angekündigt, die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes im BauGB zu prüfen.

Mit Blick auf die Anpassung an den Klimawandel sollen die Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und Extremwetter unterstützt werden. Die vom DStGB unterstützte Regelung des § 13b BauGB soll indes nicht über 2022 hinaus verlängert werden.

Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass das Baugesetzbuch mit dem Ziel novelliert wird, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung und die Innenentwicklung zu stärken, zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Zu Letzterem sieht der Vertrag unter anderem eine unbefristete Fortsetzung des Planungssicherstellungsgesetzes zur digitalen Verfahrensbeteiligung, die Wiedereinführung einer wirksamen und unionsrechtlich zulässigen Form der materiellen Präklusion sowie auch Stichtagsregelungen vor. Auch eine rechtliche Stärkung des Planerhalts, in dem Planerhaltungsnormen und Zielabweichungsverfahren ausgeweitet werden, zielt in diese Richtung. Diese Instrumente sind insbesondere für den angedachten Ausbau der Erneuerbaren Energien, insbesondere der Windenergie an Land, von Relevanz.

Mit Blick auf die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte wurde ein Prüfauftrag formuliert, wonach geprüft werden soll, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Eine gesetzgeberische Anpassung erscheint dringend geboten.

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Nach Vorstellung der Ampel-Koalition sollen zukünftig pro Jahr 400.000 neue Wohnungen entstehen, davon 100.000 öffentlich gefördert. Dafür soll die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau fortgeführt und die Mittel erhöht werden. Es soll ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren geschlossen werden. Ergänzend soll eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg gebracht und die bestehende Mietpreisbremse verlängert und verschärft werden. In „angespannten Wohnungsmärkten“ dürfen die Mieten innerhalb von drei Jahren nur noch um 11 Prozent steigen, bislang waren es 15 Prozent.

Anmerkung:

Die Ankündigung einer dauerhaften Sicherung und Erhöhung der Bundesstädtebauförderung ist angesichts der aktuellen Herausforderungen im Bereich der Stadtentwicklung ausdrücklich zu begrüßen. Es ist zudem dringend erforderlich, die vorhandenen Förderprogramme praxisgerecht auszugestalten und zu vereinfachen. Um eine längerfristige Planbarkeit der Kommunen zu ermöglichen, sollte die Verwaltungsvereinbarung von Bund und Ländern zur Städtebauförderung – wie beabsichtigt – mehrjährig angelegt werden.

Mit Blick auf die gewünschte Nutzungsvielfalt in Innenstädten und Ortskernen ist es zudem notwendig, die bestehenden Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen. Der insoweit angekündigte Vorstoß ist richtig. Dies gilt auch für die Ankündigung, die Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen und der Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen sowie die Arbeit des Beirats Innenstadt in der neuen Legislaturperiode fortzusetzen. Es bedarf eines dauerhaften Austauschformats zwischen Bund, Ländern, Kommunen und den weiteren Innenstadtakteuren.

Die angekündigte Wohnungsbauoffensive zielt, anders als der rein regulatorische Ansatz einer verschärften Mietpreisbremse, ebenfalls in die richtige Richtung. Bis zum Jahr 2025 müssen in Deutschland mindestens 350.000 neue Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment, neu errichtet werden. Dies gilt auch für die Entscheidung, ein eigenständiges Bauministerium vorzusehen. Angesichts eines kommunalen Investitionsbedarfs von 150 Mrd. Euro und der zahlreichen Herausforderungen in den Bereichen Bau und Stadtentwicklung benötigen wir ein echtes „Infrastrukturministerium“.

Eine einseitige Ausrichtung auf den Wohnungsneubau wäre jedoch falsch. In ländlichen Regionen stehen bis zu 1,8 Millionen Wohnungen leer. Dieses Potential muss dringend genutzt werden. Die Förderung ländlicher Räume ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Aspekt. Die bisherigen Bundesfinanzhilfen in Höhe von jährlich 1 Milliarde Euro werden allerdings nicht ausreichen, um eine Trendwende am Wohnungsmarkt einzuleiten. Jedes Jahr fallen in Deutschland etwa 45.000 Wohnungen zusätzlich aus der Sozialbindung. Die Mittel für die soziale Wohnraumförderung müssen von Bund und Ländern daher auf mindestens 5 Mrd. Euro pro Jahr erhöht werden.

Der Verzicht auf eine Fortführung der Regelung des § 13b BauGB ist bedauerlich. Dieses planerische Instrument hat vielfach zur Behebung von Wohnungsengpässen beigetragen. Im Übrigen gilt für alle genannten Vorschläge: Den Worten müssen jetzt zügig Taten folgen und die kommunalen Spitzenverbände sind in die beabsichtigten Beratungen von Bund und Ländern einzubinden.

kü-ru