

Sozial, gerecht, bezahlbar – Neue Ideen für das Wohnen

NEUE INSTRUMENTE UND FÖRDERKONZEPTE
VON LAND UND BUND

BAULANDBMOBILISIERUNG

HEDWIG TARNER MDL

Situation in NRW

300.000 Wohnungen fehlen

Aktuelle Einflussfaktoren auf Rückgang beim Wohnungsbau bei steigendem Bedarf:

- ❖ anziehende Baukosten, Engpässe bei Baumaterialien und im Handwerk,
- ❖ steigende Bauzinsen, hohe Inflation,
- ❖ Fachkräftemangel
- ❖ kurzfristige Unterbringung von Geflüchteten
- ❖ Zuzug geflüchteter Ukrainerinnen und Ukrainer seit Februar 2022

Was kann Politik tun?

- ❖ Gesetzliche Rahmenbedingungen schaffen!
- ❖ Förderkonzepte
- ❖ Förderinstrumente
- ❖ Fördertöpfe?

Wahlprogramm

Grünen Vorstellungen:

- ❖ Flächen effizient nutzen - Flächenfraß vermeiden durch nachhaltige Baulandgewinnung
- ❖ Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum: Baulandgewinnung, Aufstocken und Umnutzung von Gebäuden im Bestand
- ❖ Nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise zum Wohle der Gesundheit der Menschen, des Klimas und der Umwelt
- ❖ Wohnungspolitik für alle – Bezahlbarer Wohnraum in ganz NRW
- ❖ Infrastruktur für Verkehr u. v. m. mitdenken

Koalitionsvertrag NRW

- ❖ Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in eine Rechtsverordnung
- ❖ Ausübung des Vorkaufsrechtes und damit schnellere Mobilisierung von Bauland

Baulandgewinnung

- ❖ Wieviel Bauland wird benötigt?
- ❖ Nachverdichtung und Umnutzung
- ❖ Neue Flächen ausweisen

Berechnung des Bauflächenbedarfs

Der **Landesentwicklungsplan LEP** formuliert folgendes Ziele:

Die **Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht** an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. (6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung)

Der RVR legt mit der Regionalplanung **bedarfsgerecht** Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. (...)

Berechnung des Bedarfes

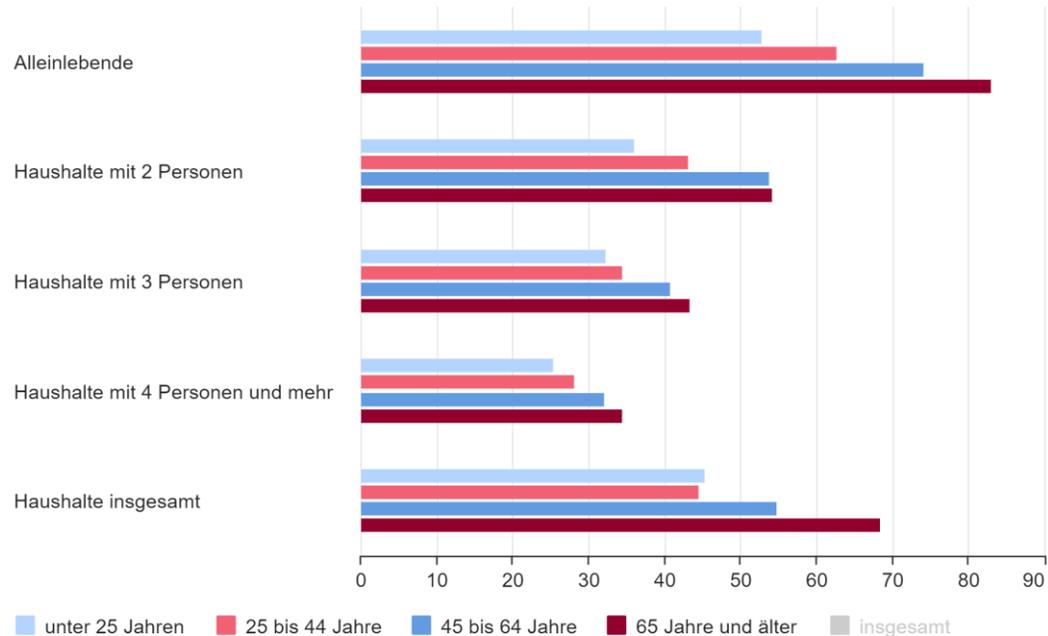
Diese Komponenten fließen ein:

- ❖ dem Neubedarf, der sich aus der **Veränderung der Haushaltszahlen** im Planungszeitraum gemäß Prognose von IT.NRW ergibt (dieser kann auch negativ werden)
- ❖ dem **Ersatzbedarf** für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- ❖ der **Fluktuationsreserve** von 1 % des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige

Wohnungsgrößen– Ist-Situation

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2022

nach Alter der Haupteinkommensperson, in Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Nachverdichtung

- ❖ Schließen von Baulücken
- ❖ Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung, etwa Blockrandbebauung
- ❖ Aufstocken von vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau u. ä. (mehr umbauter Raum)
- ❖ Abriss vorhandener Bauten und Bau größerer Gebäude
- ❖ Hinterlandbebauung (zum Beispiel im Garten langer Grundstücke)
- ❖ Hofbebauung bzw. die Erweiterung von Bestandsbauten durch Hinterhäuser

Umnutzung

Städtebauliche Veränderungen:

- ❖ Freigewordene Einzelhandelsstandorte
- ❖ Aufgegebene Militärliegenschaften
- ❖ Gewerbefläche

Gesetzliche Grundlagen - Bundesebene

BauGB §201a

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Dies ist der Fall, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Die Landesregierungen wurden ermächtigt, eine befristet Rechtsverordnung zu erstellen, in der wirksamere Werkzeuge zur Baulandmobilisierung genutzt werden können.

Baurechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland (BauGB)

- § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (**Besonderes Vorkaufsrecht**)

Zugriff auf potenzielles Bauland:

- ❖ unbebaute und brachliegende Grundstücke
- ❖ Nutzungsänderung

Voraussetzung:

- ❖ Vorkaufsrechtssatzung der Kommune, Ausübung von 2 auf 3 Monate verlängert

Gültigkeit:

- ❖ bis 31.12.2026

Baurechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland (BauGB)

- § 31 Absatz 3 (**Befreiung** von den Festsetzungen des **Bebauungsplans** zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall)
 - ❖ Betrifft unbebaute Grundstücke und Nachverdichtung bebauter Grundstücke
 - ❖ Beschleunigte Verfahren zur Neuaufstellung, Ergänzung und Änderungen von Bebauungsplänen

Baurechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland (BauGB)

- § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (Anordnung eines **Baugebots** wegen dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung)
 - ❖ Betrifft untergenutzte Grundstücke, Baulücken und Brachflächen
 - ❖ Anordnung zur Errichtung von Wohneinheiten
 - ❖ Druckmittel zur Bebauung brachliegender oder mindergenutzter Grundstücke mit Wohnungsbau und ein

BaulandmobilisierungsVO NRW

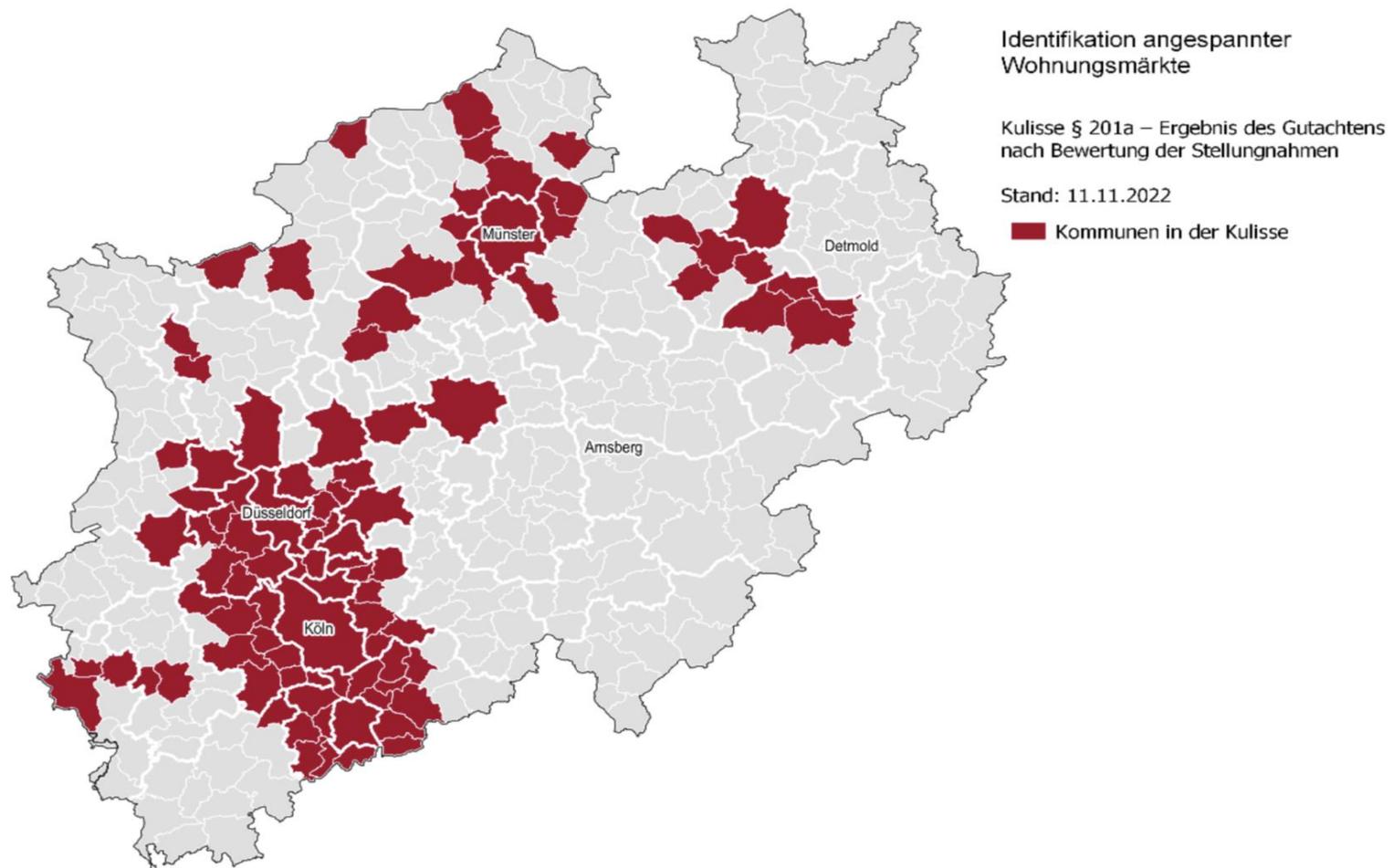
Gutachten zu Erstellung einer Gebietskulisse:

1. Entwicklung eines Indikatoren-Sets

- Status des Angebotsmietpreises 2021
- Entwicklung des Angebotsmietpreises 2017-2021
- Baulandpreise

2. Verfahren und Auswertung

- Aufnahme in die Kulisse bei 5 Punkten
- Prüffall bei 4 Punkten -> 1 Zusatzpunkt nach strukturierter Stellungnahme



Eigene Darstellung: RegioKontext GmbH

Ergebnis - Auswahl

95 Kommunen in der Gebietskulisse

(davon 13 Kommunen über Prüffall-Verfahren)

Essen und Hövelhof (6)

Haltern und Telgte (7);

Dortmund und Bielefeld (8);

Aachen und Langenfeld (9);

Düsseldorf, Köln, Münster (10).

Bochum, Marl, Dülmen und Rheine über Prüffall-Verfahren (4+1)

Förderkonzepte NRW

❖ Initiative Bau.Land.Leben

❖ Flächen anbieten

❖ Bauland aktivieren

❖ Bauland entwickeln

Initiative Bau.Land.Leben

- ❖ Strukturiert und ressortübergreifender Überblick der vorhandenen Förderangebote des Landes zur Bereitstellung von Bauland
- ❖ Bündelung und Verzahnung von Unterstützungsangeboten zwischen den Akteuren aus Städten und Gemeinden
- ❖ Organisation des Dialogs zwischen den Akteuren aus
 - Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW
 - NRW.BANK
 - NRW.URBAN (Kommunale Entwicklung GmbH)
 - BEG (Bundesbauförderung für effiziente Gebäude)
 - AAV (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung)

Flächen anbieten

Liegenschaftsmanagement

Digitales Liegenschaftsmanagement des Landes NRW

Aufbau eines ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagementsystems („LIMA.NRW“; ab 2018)

Bauland aktivieren

- ❖ **Initiative Bauland an der Schiene:** Siedlungsentwicklung und Mobilitätswende verbinden
- ❖ **Bau.Land.Bahn:** Flächen an der Bahn im Einzugsbereich von Haltestellen im SPNV
- ❖ **Schöner Ankommen in NRW:** Attraktivität von Empfangsgebäuden steigern
- ❖ **Bau.Land.Partner:** Brachflächen und ungenutzte Flächen zu Bauland
- ❖ **Bau.Land.Partner+:** Kommunaler Flächenerwerb unwirtschaftlicher Standorte

Bauland entwickeln

- ❖ **Kooperative Baulandentwicklung:** öffentlich geförderten Wohnungsbau in nahverkehrsfreundlichen Lagen zu realisieren
- ❖ **Rahmenvertragsinitiative für Kommunen:** Städte und Gemeinden dabei, Bauleitplanverfahren zu entlasten und zu beschleunigen

Fazit

Baulandmobilisierung ist **nur eine Baustelle** an der gearbeitet wird, wenn es um die Schaffung von Wohnraum geht

Motto der Veranstaltung: „Sozial, gerecht, bezahlbar“ – Neue Ideen für das Wohnen“

Verweise

<https://www.politische-bildung.nrw.de/themen/was-bewegt-nrw/details/in-nrw-fehlen-300000-wohnungen-sollte-die-oeffentliche-hand-selbst-verstaerkt-in-den-bau-von-wohnungen-investieren#:~:text=Kurzfassung,bev%C3%B6lkerungsreichsten%20Bundesland%20rund%20300.000%20Wohnungen>

<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/landesinitiative-baulandleben>

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/baulandmobilisierung/baulandmobilisierung-artikel.html>

<https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner>

<https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/baulandpartner>