

## Analyse, Problembeschreibung und Handlungsvorschläge der Architektenkammer Baden-Württemberg zur Bewältigung des Wohnraummangels in Baden-Württemberg.

Die AKBW ist davon überzeugt, dass der Wohnraummangel nur dann bewältigt werden kann, wenn aus den Erkenntnissen der Prognos-Studie eine den Gesamtmarkt adressierende und die Besonderheiten des Landes Baden-Württemberg berücksichtigende Konzeption entwickelt wird.

Dazu braucht es Klarheit, was in Baden-Württemberg unter „Wohnungsbau-Politik“ verstanden wird. Dies wird nicht mit einer einzelnen Maßnahme gelingen. Ziel kann nur eine schrittweise Erhöhung der Wohnungsfertigstellungs-Zahlen sein.

Aus Sicht der AKBW muss „Wohnungsbau-Politik“ zusätzlich zu Rechtssetzung und Verteilung von Fördermitteln eine inhaltliche Programmatik entwickeln. Die beiden Projektvorschläge könnten die Diskussion darüber auf ein perspektivisches Niveau heben.

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Bedarfsherleitung                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3  | Rahmenbedingungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Bevölkerungsentwicklung,</li><li>- Demografie,</li><li>- Einkommensentwicklung,</li><li>- Klimawandel nicht gegen Wohnungsbau ausspielen,</li><li>- Wohnungsnot hemmt Wirtschaft,</li><li>- Rollenverständnis von Stadtplanung</li></ul> |
| 9  | Problemlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16 | Traditionen baden-württembergischer Politik                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 17 | <b>Wohnungsbau-Pakt BW: Strategien brauchen Ziele, Handlungsprogramme und Erfolgsmessung</b>                                                                                                                                                                                                       |
| 19 | Lösungsbausteine                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 23 | <b>Projektvorschlag 01 Expo „Plan.Stadt.Wohnen.BW_18“</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 26 | <b>Projektvorschlag 02 Pilotförderung „Interkommunale Wohnungsbau-Kooperationen“</b>                                                                                                                                                                                                               |



28. Mai 2018

<b>Bedarfsherleitung</b>			
	Prognos-Studie 10.2017: 65.000 WE p.a.		
Marktvolumen	65.000 WE a 66 m <sup>2</sup> WF/ WE = <b>4.290.000 m<sup>2</sup> WF p.a.</b>	a 3.000 Euro /m <sup>2</sup> WF =	<b>12.870.000.000 Euro p.a.</b>
Baulandbedarf	Herleitung aus Bruttogrundfläche/ Wohnfläche (BGF/ WF wird mit 1,25 angenommen)		
	GFZ 04: 65.000 WE a 66 m <sup>2</sup> x 1,25 / 0,4	a Netto-Bauland 0,60 (Beispiel) =	2.234,38 ha p.a.
	GFZ 08: 65.000 WE a 66 m <sup>2</sup> x 1,25 / 0,8	a Netto-Bauland 0,60 (Beispiel) =	1.117,19 ha p.a.
	GFZ 12: 65.000 WE a 66 m <sup>2</sup> x 1,25 / 1,2	a Netto-Bauland 0,75 (Beispiel) =	595,83 ha p.a.
	Herleitung nach Einwohnern pro ha		
	65.000 WE x 2,08 Personen/ WE = 135.200 P	90 P/ ha	1.520,00 ha p.a.
Bodenpreise	Bodenpreise steigend mit zunehmender Dichte		
	GFZ 04: 2.234,38 ha = 2.234.380.000 m <sup>2</sup> p.a	Bodenpreis z.B. 300 Euro / m <sup>2</sup>	<b>6.703.125.000 Euro p.a.</b>
	GFZ 08: 1.117,19 ha = 1.117.190.000 m <sup>2</sup> p.a	Bodenpreis z.B. 350 Euro / m <sup>2</sup>	<b>3.910.150.000 Euro p.a.</b>
	GFZ 12: 595,83 ha = 595.830.000 m <sup>2</sup> p.a.	Bodenpreis z.B. 450 Euro / m <sup>2</sup>	<b>2.681.250.000 Euro p.a.</b>
	<p><b>Die Beispiel-Rechnung zeigt die Dimension der Aufgabe und die Gestaltungsspielräume:</b></p> <p><b>Das Marktvolumen über alle Segmente beträgt in BW knapp <b>13 Milliarden Euro/ Jahr!</b></b></p> <p>Der Markt ist sehr viel größer als die Kulisse der Landeswohnraumförderung.</p> <p>Über Dichtewerte und effiziente Erschließungsmodelle kann der Bauland-Bedarf wesentlich beeinflusst werden.</p> <p>Der Bodenpreisannteil je Wohneinheit sinkt bei höherer Dichte signifikant.</p> <p>Modelle einer qualitätsorientierten Verdichtung sind ein wichtiger Lösungsbaustein.</p> <p>Die Beeinflussung der spekulativen Bodenpreisentwicklung stellt ein Baukosten-Senkungspotenzial in Milliarden-Dimensionen dar.</p>		

<b>Rahmenbedingungen</b>			
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>			
Wohnungsbaulücke	Bedarf laut Prognos	Realisiert ( <a href="https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetiqkeit/99045040.tab?R=LA">https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetiqkeit/99045040.tab?R=LA</a> )	Lücke
			2015 88.000 WE
			2015 33.476 WE
			2016 32.745 WE
			2017 35.000 WE (Prognose)
			2018 40.000 WE (Prognose)
			2019 40.000 WE (Prognose)
			2020 40.000 WE (Prognose)
			2021 206.000 WE (Prognose)
<b>Die Lücke wird größer!</b>			
Die Lücke dürfte auf derzeit etwa 150.000 WE angewachsen sein. <b>Zum Ende der Legislaturperiode werden über 200.000 Wohnungen fehlen.</b>			
Verstädterung	Bevölkerungszuwachs ist auf wirtschaftlich starke Regionen konzentriert. Die Idee der „gleichwertigen Lebensbedingungen im ganzen Land“ lässt sich aktuell nicht flächenhaft realisieren.		
	Prognos-Studie: Bevölkerungsentwicklung ist sehr differenziert: - städtisch - ländlich - peripher		

<b>Demografie</b>		
Alterung		Haushaltsgrößen sinken mit zunehmendem Alter. Wohnungsgrößen steigen mit zunehmendem Alter.
	Beispiel	Enorme Verkaufserfolge von betreuten Seniorenwohnungen.
Individualisierung		Soziale Bindungskräfte und traditionelle Solidarsysteme verlieren an Wirksamkeit.
Soziale Sicherungssysteme	Renten	Generation der Babyboomer wird in einem Jahrzehnt aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden und Einkommenseinbußen erleiden. Gleichzeitig ist es für diese Generation in der Regel nicht mehr leistbar Wohneigentum zu finanzieren.
	Demografie + Bezahlbarkeit wird zum zentralen Thema	Die Nachfrage nach kleinerem und bezahlbarem Wohnraum wird durch die Verrentung dieser Alterskohorte massiv ansteigen.
Haushaltsgrößen	Haushalte in BW	2014 4.852.961 Haushalte <a href="https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_11_03.pdf">https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_11_03.pdf</a> <b>2016 5.200.000 Haushalte</b> <a href="https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EntwStruktur/MZreghh80eink.jsp">https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EntwStruktur/MZreghh80eink.jsp</a>
	Einwohner je Haushalt in BW	2014 2,20 Einwohner je Haushalt 2016 2,08 Einwohner je Haushalt (Bundesschnitt 1,97 Einwohner je Haushalt)
	<b>Unmittelbar Betroffene des Wohnungsmangels</b>	<b>2017 2,08 x 150.000 = 312.000 Menschen</b> <b>2021 2,08 x 206.000 = 428.500 Menschen</b> <b>3,9 % (428.500/11.000.000) der Bevölkerung sind vom Wohnungsmangel unmittelbar betroffen.</b> Dies wirkt auf den ersten Blick als nicht sehr viel. In Kombination mit der Auswirkung auf die Mietpreisseigerungen bei Neuvermietungen wird die gesellschaftliche Sprengkraft deutlich:

<b>Einkommensentwicklung</b>	Einkommensgrenzen Wohnberechtigung ( <a href="https://www.l-bank.de">https://www.l-bank.de</a> ) ( <a href="https://f100-res.cloudinary.com/image/upload/oad/s--dv5P4W1v--/w_1200/v1/a/public/qe7czbqeqesui2ql4li7.jpg">https://f100-res.cloudinary.com/image/upload/oad/s--dv5P4W1v--/w_1200/v1/a/public/qe7czbqeqesui2ql4li7.jpg</a> )	Wohnberechtigung 1- und 2-Personen-Haushalte 2013 47.600 Euro/ Jahr 2018 48.450 Euro/ Jahr.  <b>Wohnberechtigung Haushalt mit 2 Kindern</b> <b>2018 66.450 Euro/ Jahr</b>  2013 hatten 3.630.067 von 5.090.253 Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen in BW, also 71,73 %, Einkünfte unter 47.600 Euro/ Jahr  2016 Median der Äquivalenzeinkommen von Familien mit 2 Kindern unter 14 Jahren in BW <b>44.304 Euro/ Jahr</b>
		Bedarf an barrierearmen Wohnungen wird steigen. Bedarf an kostengünstigem Wohnraum wird steigen.  <b>Es gibt aber kein ausreichendes Angebot an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum.</b>  Die Tatsache, aus dem Erwerbseinkommen die Kosten der Wohnung nicht aufbringen zu können, führt zu einer existenziellen wirtschaftlichen Bedrohung weiter Bevölkerungskreise, die eine substantielle Entsolidarisierung der Gesellschaft nach sich ziehen kann.

<b>Klimawandel nicht gegen Wohnungsbau ausspielen</b>	Standards	Sollen die Klimaschutzziele 2050 nur annähernd erreicht werden, können energetische Standards nicht reduziert werden. Die bundespolitische Debatte zum GEG muss alternative Perspektiven eröffnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wahrnehmung der Potenziale im Bestand (40.000.000 WE Bestand zu 350.000 WE/Jahr Neubau). Jährlicher Neubau macht weniger als 0,9 % im Vergleich zum Bestand aus, d.h. das Potenzial im Bestand ist riesig.</li> <li>- Quartierskonzepte regenerativer Versorgung.</li> </ul>
	Kosten	Kosten der Klimaschutzziele im Gebäudesektor werden bisher wesentlich bei Bauherren abgelastet. Hier müssen alternative Finanzierungsmodelle oder Steuersenkungen (reduzierte Mwst.) gefunden werden.
	Rechtsrahmen	Hindernde steuerrechtliche Probleme hinsichtlich Gewerbesteuerpflicht für Wohnungsbauunternehmen bei Mieterstrommodellen müssen gelöst werden.
		Wohnungsbaubedarf und Klimaschutzziele können nicht gegeneinander ausgespielt werden.
<b>Wohnungsmangel hemmt Wirtschaft</b>	Wachstumshemmnis I	Attraktivität von Arbeitsplätzen korreliert zunehmend mit der Verfügbarkeit von arbeitsplatznahem Wohnraum.
	Verdrängung	Wohnungspreisentwicklung in Ballungsräumen führt zu Verdrängungseffekten in das Umland.  Eine massive Erhöhung der Verkehrsmengen von Ein- und Auspendlern ist die Folge.
	Beispiel	Wohnraumstudie Region Stuttgart (Kiwitt ua.)

<b>Rollenverständnis der Stadtplanung</b>	Stadtplanung wurde in 2000er-Jahren vernachlässigt	Das Vertrauen auf Marktmechanismen hat zu einer Liberalisierung im Städtebau geführt: - Abbau von Personal in Planungsämtern, - Grundstücksbevorratung nur haushalterisch betrachtet, - Vorrang für Investoren.
„Der Markt richtet es nicht“	Paradigmenwechsel	Investoren konzentrieren sich auf Rendite-optimierte Projekte. Investoren konzentrieren sich auf die optimierte Nutzung ihres jeweiligen Grundstückes. Rahmensetzung durch Kommune, also kommunale Planungshoheit, ist legitim und notwendig. So werden die Gemeinwohlinteressen städtebaulich definiert. Rahmenplanungen erhöhen die Planungssicherheit für Investoren.
Beteiligungskultur	Lernprozess  Beteiligung braucht Konzept und Zeit.	Beteiligungsprozesse werden in den Kommunen sehr unterschiedlich gehandhabt. Für städtebauliche Entwicklungen sind sie zwischenzeitlich wichtige Projektbausteine. Es gibt sehr positive Beispiele.  Bürgerbeteiligung ist besonders wertvoll, wenn es um die Formulierung der Projektaufgaben vor Eintritt in die unmittelbar zur Projektrealisierung notwendigen Planungsleistungen geht. Projekte sind dann erfolgreich, wenn die klassische Bauherrenaufgabe in größtmöglicher Offenheit und Konsens wahrgenommen werden.
	Beispiel	„Heimat Hafner“, Konstanz:  Neues Stadtquartier mit 2.500 WE. Hervorragender Beteiligungsprozess. Themen: Durchmischung im Wohnquartier, Energie, klimaangepasstes Bauen, bezahlbarer Wohnraum, Arbeit, Freizeit, Kultur, Bildung, Mobilität etc. <a href="http://www.konstanz.de/rathaus/medienportal/mitteilungen/12297/index.html?lang=de">http://www.konstanz.de/rathaus/medienportal/mitteilungen/12297/index.html?lang=de</a>
	Beispiel	„RosensteinViertel“, Stuttgart:  14.000 Einwohnern und 20.000 Arbeitsplätzen. 60,6 ha Neubaufläche. Nutzungsmischung im Quartier, horizontale und vertikale Mischung, Verteilung und Dimensionierung der Nutzung, Baugruppen/Baugemeinschaften, Belebung der Erdgeschosszonen, Bauen auf der Parzelle, Kleinteiliger Städtebau. <a href="https://www.stuttgart-meine-stadt.de/rosenstein/?modal=/eroeffnung-glaesernes-buero/">https://www.stuttgart-meine-stadt.de/rosenstein/?modal=/eroeffnung-glaesernes-buero/</a>

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen: Zusammenfassung	<p><b>Der Wohnraummangel in Baden-Württemberg verschärft sich stetig – es geht um eine Milliardenaufgabe.</b></p> <p>Nach derzeitigem Stand werden zum Ende der Legislaturperiode über 200.000 Wohnungen fehlen. Zum Vergleich: Das entspricht etwa dem gesamten Wohnungsbestand des Stadt- und Landkreises Heilbronn zusammen.</p> <p>Die anhaltende Urbanisierung verschärft die Zukunftsfragen gleichwertiger Lebensverhältnisse und Verkehr zusätzlich.</p> <p>Die demographische Entwicklung und der Wandel der Lebensformen werden in Zukunft dem Quartier soziale Aufgaben zuweisen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an barrierearmem und zugleich bezahlbarem Wohnraum.</p> <p>Die enormen Kosten des Klimaschutzes werden im Gebäudebereich derzeit einseitig den Bauherren aufgebürdet – dabei handelt es sich hier um ein gesamtgesellschaftliches Problem.</p> <p>All diese Schwierigkeiten werden sich in naher Zukunft gravierend verschärfen und bergen einen enormen sozialen Sprengstoff.</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar und nicht substituierbar, gleichzeitig aber lebensnotwendig – daher können hier nicht allein die Spielregeln des Marktes gelten.</p> <p>Aus alledem wird deutlich: der Schlüssel zur Lösung der Wohnraum-Problematik liegt in der Demografie!</p>
---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Problemlagen		
Flächen	Innenentwicklung	<p>Innenentwicklung hat nach wie vor enorme Flächenpotenziale.</p> <p>Durch Bodenpreisentwicklung werden „schwierige“ Grundstücke marktfähig. Diese Tatsache liegt aber noch nicht stark genug im Fokus.</p> <p>Spekulativen Entwicklungen im Innenbereich sind nur mit großem Aufwand beeinflussbar.</p>
		<p>Umsteuerungsprozess in Bedarfsprognosen braucht Zeit.</p> <p>Der Ziel-Konflikt „Netto-Null“ versus Ausweisung von Flächen für Wohnungsbau kann nicht als ein „Entweder – Oder“ verstanden werden.</p>
	Bodenpolitik	<p>Boden ist kein vermehrbares Gut. Mit zunehmendem Wohnungsbedarf verschärft sich der Verteilungskonflikt mit anderen Nutzungen. Deshalb kann nicht ausschließlich der Markt die Verteilung dieses Gutes regeln.</p> <p>Jahrelang wurde kommunale Bodenbevorratung allenfalls unter dem Aspekt des „Asset-Managements“ gesehen. Sie ist aber Voraussetzung für eine durchsetzungsfähige Stadtentwicklungspolitik und Bodenpreis-Steuerung.</p> <p><b>Viele Kommunen können der Spekulation mit Grundstücken keine eigenen Marktaktivitäten entgegensetzen. Die Grundstückspreise werden zu einem immer größeren Kostentreiber im Wohnungsbau.</b></p>
		<p>Kommunale Bodenpolitik ist also ein zentraler Aspekt der Wohnungspolitik und muss wieder verstärkt in den Fokus rücken.</p> <p><b>Bodenpolitik als Daseinsvorsorge ist „Soziale Marktwirtschaft“</b></p>

Komplexität	Nutzungsmischung	Notwendigkeit einer stadtsoziologischen Herleitung von Wohnungsbau wird nicht ausreichend in die Planungspraxis übersetzt. Hier liegen aber große Effizienz-Reserven, z.B. in der zielgenauen Optimierung von Gebäudetypen, Wohnungsgrößen und Eigentumsformen.
	Fokus zu stark auf Einzelgebäude gerichtet	Die Landeswohnungsbaupolitik geht davon aus, dass der Wohnraumbedarf einzelkommunal planbar und diesen festzustellen einzig Aufgabe der Kommunen ist.  Tatsächlich fehlen Handlungsprogramme mit konkreten Zielsetzungen mit wenigen Ausnahmen. Sie sind für viele, insbesondere kleinere, Kommunen nicht leistbar. Insbesondere Stadt-Umland-Betrachtungen und Wirkungsanalysen und kommunale Wohnungsbauprogramme fehlen.
	Beispiele	<a href="http://www.konstanz.de/umwelt/01029/02010/05903/index.html">http://www.konstanz.de/umwelt/01029/02010/05903/index.html</a>  <a href="https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-321825351/819329/Anlage_2.pdf">https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-321825351/819329/Anlage_2.pdf</a>
	Quartiersbetrachtung wenig ausgeprägt	Gezielte Quartiersentwicklungen mit Konzepten der Nutzungs-, Bewohner- und Eigentümermischung, Querfinanzierung, Nachbarschaftlichkeit, qualifizierter Dichte etc. werden in wenigen Einzelfällen realisiert.  Ihre Konzeption und Planung überfordert Verwaltungen und Gremien insbesondere in kleineren Kommunen.
	Beispiel	<a href="https://www.siedlungswerk.de/wettbewerb/wohnquartier-st-vinzenz-pallotti-in-stuttgart-birkach-architektenwettbewerb-siedlungswerk-entschieden">https://www.siedlungswerk.de/wettbewerb/wohnquartier-st-vinzenz-pallotti-in-stuttgart-birkach-architektenwettbewerb-siedlungswerk-entschieden</a>

LBO	Fassadenbegrünung	Fassadenbegrünung hat nahezu keine praktische Relevanz in Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau.  Es ist also eine politische Debatte über ein nicht existentes Problem.
		<b>Aus Architektensicht sind praktische Fragen des Genehmigungsalltags hemmend. Baugenehmigungsverfahren verheddern sich zunehmend in einer „orthodoxen“ und perfektionistischen Auslegung von Vorschriften, Verordnungen und Normen. Diese haben stellenweise schon „sektiererische“ Züge.</b>  <b>Verfahren werden so immer praxisfremder, teurer und nicht zuletzt länger.</b>  <b>Zur Illustration im Folgenden eine nicht abschließende und beispielhafte Liste von Erschwernissen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten:</b>
Genehmigungsverfahren	PKW-Stellplätze	Unklares Nachweiserfordernis bei Sonderwohnformen, z.B. betreutem Seniorenwohnen
	Beispiel	Forderung nach 1,0 Stp/WE statt 0,5 Stp/WE bei betreutem Seniorenwohnen. Erfahrungswert der Betreiber: selbst bei 0,5 Stp/WE häufig Leerstände.
		Der Ausbau von Dachgeschossen/Aufstockungen scheitert oftmals an den dann zusätzlich notwendigen Stellplätzen oder Forderungen nach Barrierefreiheit.
	Alte Bebauungspläne	Aus Kapazitätsgründen werden „alte“ Bebauungspläne nicht aktualisiert. Grundsatzfragen der Stadtplanung werden in baurechtliche Verfahren verlagert. Man geht Konflikte mit den Bestandseigentümern aus dem Weg.  Dies führt zu Rechtsunsicherheit über die gesamte Dauer des Genehmigungsverfahrens. Vereinfachte Änderungsverfahren sind notwendig.
	Beispiel	Zwar einheitliche Bewertung des Bauantrages mit der Stadtplanung, aber baurechtliche Zweifel in der Bewertung der „Grundzüge der Planung“ eines Baulinienplanes aus 1937.
	Fristen im Antragsverfahren	Die Fristen nach LBO werden durch zeitversetzte Nachforderungen von Unterlagen faktisch ausgehebelt.
	Naturschutz	Überhöhte Umsiedlungs- und Schutzmaßnahmen von Flora und Fauna

	Beispiel	Artenschutzüberprüfung eines bewohnten Hauses vor Abbruch im Rahmen eines VEP.
	Beispiel	Natura 2000 Vorprüfung im Rahmen Bauvorbescheid für ein Ein-Familien-Haus: „Momentan besteht für das FFH-Gebiet kein Managementplan. Die Untersuchungen im Gebiet starten im Januar dieses Jahres. Durch das Fehlen dieses Dokumentes konnte keine genaue Lokalisierung der Lebensraumtypen und Lebensstätten der FFH-Arten stattfinden, da keine Verbreitungskarten vorliegen. Daher wird in der Vorprüfung vom potentiell möglichen Vorkommen ausgegangen“
	Unterlagen zum Bauantrag	Zunehmend werden ergänzende und überzogene Unterlagen zum Bauantrag gefordert, die im Stadium der Antragsplanung nach den Leistungsphasen der HOAI noch gar nicht erbracht werden müssen.  Es fehlt eine einheitliche Handlungsanweisung.  Wünschenswert wären klare Regelungen/Pflichten zur Einhaltung der Fristen, nach denen bei Nichteinhaltung der Antrag als genehmigt gilt.
	Beispiel	Baurechtsämter fordern die Einreichung einer kompletten Statik mit dem Bauantrag über die Anforderung nach § 17 LBO hinaus.
	Beispiel	Trotz klarer Grenzwerte nach BauNVO werden Nachweise für die Einhaltung immissionsrechtlicher Anforderungen bei nicht störendem Gewerbe im MI gefordert. Dies führt zu nicht notwendigen Schall-Immissions-Gutachten.
	Beispiel	Im Genehmigungsverfahren für ein 5-geschossiges Gebäude wird – nachdem eine Schattenstudie gefordert und akzeptiert worden war – im Nachgang zusätzlich „ein lichttechnisches Gutachten zur Untersuchung zur Mindestbesonnung nach DIN 5034-1“ gefordert.
	Beispiel	Forderung eines „qualifizierten“ Freiflächengestaltungsplanes im Maßstab 1 : 50 für ein 3-Familien-Wohnhaus
	Beispiel	Ein Baurechtsamt fordert als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung eine „Fachbauleitung Brandschutz“. Diese ist aber nach § 45 (2) 1 LBO nur erforderlich, wenn der Bauleiter nicht die für alle ihm obliegenden Aufgaben erforderliche Sachkunde und Erfahrung hat und daher gerade nicht obligatorisch.
	Ermessens-Spielräume werden zu selten genutzt.	§ 56 LBO (Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen) wird zu selten genutzt. Es wäre zu überlegen, ob insbesondere zur Deckung dringend benötigten Wohnungsbedarfs hier verstärkt auf Handlungsspielräume hingewiesen wird.

Planungskapazitäten Kommunen fehlen	Besetzung Baurechtsämter	Aus Sicht nicht nur der AKBW ist ein Grund für diese Verwaltungspraxis die personell und fachlich nicht ausreichende Besetzung vieler Baurechtsämter.  § 46 (4) LBO fordert: „Die Baurechtsbehörden sind für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen.“ Dies ist derzeit häufig nicht der Fall.
		Kleinere Kommunen sind deshalb personell häufig nicht in der Lage, eine vorausschauende strategische Stadtentwicklungspolitik zu betreiben
	Prozess-Koordination	Die gezielte Koordination der verschiedenen Einflussfaktoren ist bei Weitem nicht Standard. Dies führt zu langen Planungsverfahren.
Kosten	Flächeneffizienz	Bodenpreis, Herstellkosten und Flächeneffizienz sind die wesentlichen Kostenfaktoren von Wohnen. Es fehlt eine Strategie für mehr Flächeneffizienz.  Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag in BW 2014 bei 97,8 m <sup>2</sup> pro Wohnung bei einer Beladung mit 2,2 Personen.
	Privatrechtlich erhobene Ansprüche	Privatrechtlich erhobene Ansprüche (z.B. Schallschutz) sind zentrale Kostentreiber:  Als sogenannte „Anerkannte Regeln der Technik“ haften Bauherrn und Planer für ein nicht näher definiertes Feld an Anforderungen, die sich teilweise gegenseitig widersprechen.  Baustandards werden so außerhalb der gesetzlichen Regelungen allein zur Abwehr von potenziellen Mängelansprüchen ständig erhöht.

Verengte Sicht auf Förderinstrumente	Landeswohnraumförderprogramm 2016	<p>Soziale Mietwohnraumförderung, Förderung von selbstgenutzten Wohneigentums-, Modernisierungsförderung für Wohneigentümergemeinschaften, Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen</p> <p><b>250.000.000 Euro p.a.</b></p> <p><b>Marktanteil BW &lt; 4,00%</b></p> <p>482 WE selbstgenutzt 1.050+31 WE Mietwohnraum</p>
	Weitere Marktsegmente werden praktisch nicht thematisiert.	<p>Frei finanziertter Wohnungsbau Kommunale Wohnungsbau-Programme</p>
		<p>Bauen für besondere Zielgruppen – Senioren, Studierende, Menschen mit Behinderung – wird zu wenig in den Blick genommen. Der Gebäudebestand in BW umfasste 2014 11,9 % Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.</p> <p>5.126.000 WE insgesamt, davon 4.515.000 WE (88,1 %) in Wohngebäuden 611.000 WE (11,9 %) in Nicht-Wohngebäuden</p>
	Bestandsbetrachtung fehlt völlig	<p>Das Potenzial der Mobilisierung von leer stehendem Wohnraum wird zu wenig als Bestandteil einer integralen Wohnungsbau-Politik gesehen. Das Potenzial wäre erheblich und kann nicht nur als Fluktuationsreserve betrachtet werden.</p> <p>354.000 WE (6,9 %) unbewohnte WE</p>
	Übergreifende Förderprogramme fehlen	<p>Dauerhaft sinnvoller Wohnungsbau muss eine Betrachtung aller Marktsegmente einschließen. Dies erfordert in der Regierung ressortübergreifendes Handeln.</p> <p>Ballungsräume – Ländliche Räume Soziale Stadt Inklusive Wohnformen</p>
	Ministerien übergreifende Zusammenarbeit notwendig	<p>Verknüpfung von Förderungskonzepten, z.B. ELR, Städtebauförderung, Soziale Stadt ist für potenzielle Antragsteller praktisch undurchschaubar.</p>
		<p>Strukturierung in Paketen ist andernorts sehr viel transparenter und „Benutzer-freundlicher“.</p>

Kapazitäten Bauwirtschaft	Herstellkosten	
	Personalqualität	
	Industrialisierung von Bau- prozessen	
<p><b>Wohnungsbau muss in weiteren – besonders soziologischen – Zusammenhängen gedacht werden.</b> <b>Deshalb ist die Zusammenarbeit der befassten Ministerien deutlicher notwendig.</b></p> <p><b>Offensichtlich sind zwar auch normative Maßnahmen erforderlich. Viel Wichtiger ist aber eine Versachlichung und Zielorientierung in der Verwaltungspraxis.</b></p> <p><b>Bürgerbeteiligung schafft Akzeptanz und steigert Wohnqualität.</b></p> <p><b>Viele (kleinere) Kommunen sind nicht in der Lage, eine vorausschauende strategische Stadtplanung zu betreiben.</b> <b>Für diese muss ein Konzept der Prozess-Begleitung und -Qualifizierung in der Stadtplanung entwickelt werden.</b></p>		

<b>Traditionen baden-württembergischer Politik</b>	
Innovationsland Baden-Württemberg	<p>Baden-Württemberg ist innovativ und wirtschaftlich erfolgreich.</p> <p>Der Erfolg des Landes bedingt die Bevölkerungszunahme und bietet gleichzeitig die Chance, die Krise zu bewältigen.</p> <p>Wohnungspolitik muss dieser Tatsache und dem daraus abgeleiteten Anspruch an die Qualität und Zukunftsfähigkeit von Wohnungen, Stadträumen und Freiflächen gerecht werden. Baden-Württembergische Wohnungsbau-Konzepte müssen deshalb Ausdruck dieser Stärke sein: innovativ, qualitätvoll, dauerhaft.</p>
Grundsatz der Landesplanung: Gleichwertige Lebensverhältnisse im ganzen Land	<p>Die Aufrechterhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse wird durch die anhaltende Urbanisierung zunehmend in Frage gestellt. Klassische Steuerungsinstrumente (Akademisierung des Ländlichen Raumes, Cluster) entfalten offensichtlich nur eine sehr lokale Wirkung.</p> <p>Neue Lösungsansätze im Bereich Wohnungsbau, Verkehr, Digitalisierung konzentrieren sich auf den urbanen Raum. Für den ländlichen Raum müssen Zukunftskonzepte entwickelt werden..</p>
Bis 2014 galt die amtliche Prognose: Baden-Württemberg schrumpft	<p>In den vergangenen Jahrzehnten wurden Planungsbehörden personell enorm ausgedünnt („Baden-Württemberg ist fertig gebaut“).</p> <p>Hier muss gegengesteuert werden – mit mehr Fachpersonal und einer Änderung der Prozesse.</p> <p>Die Wirtschaftskraft Baden-Württembergs hat zu einer starken (Binnen-)Migration geführt.</p> <p>Die Bevölkerung ist inzwischen auf über 11.000.000 Einwohner gewachsen.</p>
Vorrang der kommunalen Planungshoheit	<p>Die kommunale Planungshoheit ist ein hohes Gut der demokratischen Kultur in unserem Land.</p> <p>Baden-Württembergische Wohnungsbau-Politik muss deshalb kommunale Handlungsoptionen in den Blick nehmen und stärken.</p> <p>Die kommunale Planungshoheit ist aber nach § 5 (4) BauGB immer in die übergeordneten Ziele der Landesplanung eingebunden und leitet sich aus ihnen ab. Sie ersetzt also nicht die planerische Willensbildung des Landes.</p> <p>Darüber hinaus erweist sich die Umsetzung überkommunaler Zusammenhänge gerade in der Wohnungspolitik als schwierig.</p>
Bürger-Engagement	<p>Baden-Württemberg ist das Land des Bürger-Engagements.</p> <p>Strategien können auf diesem Pfund aufsetzen.</p>

<b>Wohnungsbau-Pakt BW: Strategien brauchen Ziele, Handlungsprogramme und Erfolgsmessung</b>			
Faktor Zeit	Die Forderung „Schnell, Sofort, Seriell, Egal wie“ weckt Erwartungen, die von Beginn der Wohnungsbaudebatte aus einer Reihe von guten Gründen nicht erfüllt werden konnten. Deshalb sind realistische Szenarien für die Bewältigung der Wohnungsbaukrise nicht nur in der Sache unabdingbar, sondern politisch notwendig.		
	Planreifes Bauland	<p>Monitoring über den Status der qualifizierten Bauland-Entwicklung in Baden-Württemberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparenz schnell verfügbare Flächen,</li> <li>- Prognose, welche Flächen in den Folgejahren an die Märkte kommen dürften.</li> </ul> <p>Schaffung von ausreichender personeller und fachlicher Ausstattung der Planungs- und Genehmigungsbehörden braucht Zeit.</p>	
	Konzept + Planung	<p>Planungsvorläufe für Wohnungsbauprojekte hängen von verschiedenen Faktoren ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeits- und Finanzierungskapazitäten potenzieller Bauherren,</li> <li>- Planungskapazitäten.</li> </ul>	
	Bau + Vertrieb	Es braucht eine realistische Einschätzung der Baukapazitäten	
Road-Map	<p><b>Aus diesen Rahmendaten muss eine realistische Road-Map mit einer realistischen Anlaufkurve für die Bewältigung des Wohnraumbedarfes in Baden-Württemberg entwickelt werden.</b></p>		
<b>Wohnungsbau-Pakt BW - Ziele</b>	Bedarf laut Prognos	Ziel: Prognose + <b>Steigerung</b>	Lücke
	2018 54.000 WE	2018 40.000 WE + 5.000 WE	2017 150.000 WE
	2019 54.000 WE	2019 40.000 WE + 15.000 WE	2018 164.000-5.000 = 159.000 WE
	2020 54.000 WE	2020 40.000 WE + 20.000 WE	2019 158.000 WE
	2021 43.000 WE	2021 70.000 WE	2020 152.000 WE
	2022 43.000 WE	2022 75.000 WE	2021 125.000 WE
	2023 43.000 WE	2021 75.000 WE	2022 93.000 WE
	2024 43.000 WE	2022 75.000 WE	2023 61.000 WE
			2024 29.000 WE
			<b>2025 0 WE</b>
	<p><b>Selbst mit einer relativ flachen Anlaufkurve könnte bereits für das Jahr 2019 eine geringfige Trendwende hin zu einer Verringerung und bis 2025 die Schließung der Wohnungsbau-Lücke gelingen.</b></p>		

<b>Wohnungsbau-Pakt BW - Handlungsprogramm</b>	Aus den oben dargestellten Überlegungen zeigt sich deutlich, dass zur Bewältigung des Wohnraummangels folgende Handlungsansätze zielführend sein dürften:	
	Demografie	<p>Da die wesentliche Ursache in einem Ungleichgewicht von Haushaltsgrößen in Bezug zur Bestandsstruktur der Wohngebäude liegt, das auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist, liegt einer der Schlüssel im Ausgleich dieses Ungleichgewichtes.</p> <p>Die Nachrüstung eines Wohnraumangebotes für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wird Sickereffekte hin zu bezahlbaren Bestandsbauten auslösen,</li> <li>- ist für verdichteten Wohnungsbau prädestiniert,</li> <li>- hat ein hohes Potenzial zur Stärkung der Innenbereiche.</li> </ul> <p>Diese Notwendigkeit besteht nahezu flächendeckend im ganzen Land. Deshalb muss das Land gezielt Fördermittel zur Realisierung entsprechender Projekte zur Verfügung stellen.</p>
	Regionalität	<p>Prognos zeigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erstens, dass die Wohnungsmärkte regional differenziert sind,</li> <li>- zweitens, dass die Wohnungsmärkte innerhalb der Regionen verwoben sind.</li> </ul> <p>Deshalb liegt eine Lösung in der differenzierten Betrachtung der regionalen Märkte und Verflechtungen. Die Landesregierung kann den Kommunen in der Betrachtung der Märkte und in der Entwicklung gemeinsamer regionaler Strategien Kompetenz und gezielte Mittel zur Verfügung stellen.</p>
	Alle Marktsegmente im Blick	Der Wohnungsbau-Pakt BW darf sich nicht nur auf die unmittelbaren Förderinstrumente im sozialen Wohnungsbau und in der Städtebau-Förderung beschränken. Es braucht Steuerungs- bzw. mindestens Beeinflussungsstrategien für die weiteren Marktsegmente.
	Kapazitäten	Mit allen Beteiligten müssen eine realistische Anlaufkurve und die Beiträge in der jeweiligen Zuständigkeit vereinbart werden.
<b>Wohnungsbau-Pakt BW - Erfolgsmessung</b>	<p>Im Wohnungsbau-Pakt BW sind die wesentlichen Stakeholder mit Selbstverpflichtung beteiligt.</p> <p>Hier werden die Effekte der jeweiligen Maßnahmen zeitnah evaluiert und offen die Anpassungsmaßnahmen besprochen.</p> <p>Zur Unterstützung könnte die Expertise von Landesbehörden wie statistischem Landesamt oder der Universitäten herangezogen werden.</p>	

<b>Lösungsbausteine</b>		
<b>Unabhängig und in Ergänzung zum Wohnungsbau-Pakt BW stehen die nachfolgenden Lösungsbausteine auf der Agenda einer aktiven Wohnungsbau-Politik in Baden-Württemberg:</b>		
Alle Marktsegmente im Blick	Landeswohnraumförderprogramm	Die Landeswohnraumförderung adressiert einen Marktanteil von etwas weniger als 4,00%. Deshalb muss eine Strategie die weiteren Marktsegmente in den Blick nehmen.
	Frei finanziertter Wohnungsbau	KfW-Förderung, Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Baukindergeld.
	Kommunale Wohnungsbau-Programme	Kommunale Wohnungsunternehmen, „Einheimischen-Modelle“, Vergabekriterien für geförderte Grundstücke, Kommunale Förderprogramme.
	Besondere Zielgruppen	Haushaltsgrößen und Gebäude-Bestandsstruktur fallen im gesamten Land auseinander. Vielen 1- und 2-Personenhaushalten stehen viele Einfamilienhäuser gegenüber. <b>Betreutes Seniorenwohnen</b> , z.B. Qualitätssiegel Baden-Württemberg, ist ein erfolgreiches Modell für Bezahlbarkeit, Optimierung der Wohnfläche pro Person, Vermeidung von Fehlbelegung von EFH, Innenentwicklung, Sickereffekte etc.
		<b>Studentenwohnen:</b> Da zu wenige Wohnheimplätze angeboten werden, werden klassische Wohnungen häufig durch Aufteilung spekulativ zweckentfremdet.
		Die Dezentralisierung von Komplexeinrichtungen der Behindertenhilfe ist ein neuer „Player“ im Wohnungsmarkt.
	Mobilisierung von leer stehendem Wohnraum	„Raumteiler“ Wohnraum-Plattform von StädteTag und Staatsministerium BW ( <a href="http://www.staedtetag-bw.de/Lebensraum-Stadt/B%C3%BCrgerengagement/Aktuelles">http://www.staedtetag-bw.de/Lebensraum-Stadt/B%C3%BCrgerengagement/Aktuelles</a> ) <b>Potenzial: 1.500 WE pro Jahr</b>

Kosten	<b>Zweckgebundene Abschöpfung der Bodenwertsteigerung</b>	<p>Kommunales Vorkaufsrecht § 24ff. BauGB stärken:</p> <p>Kaufpreis bei Ausübung des Vorkaufsrechtes in angespannten Wohnungsmärkten Grundstücke auf Bodenrichtwert zuzüglich eines Zuschlags in Höhe von 10 % beschränken.</p> <p>Wohnungsbedarf als Regelfall der besonderen Rechtfertigung neben „<b>Wohl der Allgemeinheit</b>“ definieren, also § 24 (3) 1 BauGB „Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit oder der Wohnungsbedarf dies rechtfertigt.“</p> <p>Alternativ: Verpflichtung der Gemeinde zur Ausübung des Vorkaufsrecht = Vorkaufspflicht</p> <p>Alternativ: Begrenzung des „Ausschlusses des Vorkaufsrechts“ nach § 26 BauGB innerhalb einer bestimmten Frist (z.B. zwölf Monate).</p>
		<p>Durch Begrenzung der Kaufpreise im Vorkaufsrecht wird die Preissteigerungsspirale auf dem Wohnungsmarkt durchbrochen.</p> <p>Allein die Aussicht, dass die Kommune kaufen könnte, wird sich disziplinierend auswirken.</p> <p>Der Verwaltungs-Aufwand zur Begründung des Vorkaufsrechtes wird begrenzt.</p>
		<p>Vorausschauende Bodenbevorratung wird potenziell wieder ein Baustein der Stadtentwicklung.</p> <p>Querfinanzierung zugunsten bezahlbarer Wohnungsbauprojekte sowie zum Erwerb von neuen Grundstücken wird finanzierbar.</p>
	Erbaurecht	<p>Aktuell übersteigt der Erbauzins (i.d.R. 4 %) die Kapitalmarktzinsen. Dennoch:</p> <p>Erbaurecht kann auch eine Rolle als Mittel der Bestandssicherung von öffentlichem bzw. Gemeinwohl-orientiertem Grundbesitz spielen.</p> <p>Es geht beim Erbaurecht nicht nur um Finanzierungsfragen, sondern um die Realisierung einer strategischen Bodenpolitik.</p>

Demografie-Festigkeit	Quartier	Wohnungsbau-Konzepte nachbarschafts- und quartiersbezogen angelegen.
		Förderung von kommunalen und genossenschaftlichen Modellen.
	Neue Wohnformen	
	Förderung von Genossenschaften	
Qualität	Konzeptvergaben	Grundstücksvergabe nicht nach Höchstpreis, sondern nach der Qualität von ganzheitlichen, quartiersbezogenen und sozialen Konzepten, Durchführung eines Architektenwettbewerbs.
	Dauerhaft sinnvolle Bau- und Gestaltqualität sichern	Moderation durch Gestaltungsbeirat und Beteiligung der Betroffenen, für Akzeptanz. Wettbewerbsverfahren als Qualitätsbildungsinstrument fördern.
		Verknüpfung von Wohnungsbau, Stadt- und Freiraumplanung.
Verfügbar machen von bebaubaren Flächen	Reform der Grunderwerbsteuer	Grunderwerbsteuer nur einmalig beim Neubau. Mechanismus, der die Höhe der Grunderwerbsteuer mit der Zahl der zu bauenden Wohneinheiten verknüpft – je mehr Wohneinheiten, desto geringer die Grunderwerbsteuer. Grunderwerbsteuer soll im sozialen Wohnungsbau auf null.
	Aktives Bodenmanagement	
	Interkommunale Wohnungsmarkt-Zusammenhänge	Wohnungsmärkte sind nicht auf Einzelkommunen begrenzt: Das Suchverhalten Wohnungssuchender ist auf regionale Zentren priorisiert, erst in zweiter Linie wird auf Rand-Kommunen ausgewichen. Daraus entsteht eine Wechselwirkung zwischen den lokalen Wohnungsmärkten.  Gebietskulisse: im Prognos-Gutachten identifizierte Wachstumskerne außerhalb der Ballungsgebiete.
	Übergeordnete Beratungsangebote im Bereich der Stadtentwicklungsplanung für die Kommunen	Baufachliche Beratungs-Stellen bei den Regierungspräsidien.
	Potenziale Nachverdichtung	Bebauungspläne auf Maß der baulichen Dichte, Trauf- und Firsthöhenbeschränkungen etc. überprüfen und ggf. dahingehend zu ändern, dass Nachverdichtung und Aufstockung möglich werden.

Wirtschaftliche Stärke macht BW attraktiv	Wohnungsbau braucht hohes Niveau	Die Wohnraumnachfrage korreliert mit wirtschaftlichem Wachstum. Sie ist damit kein Zeichen von Strukturschwäche, sondern Erfolgsindikator.
	Ziele gleichzeitig erreichen	Bezahlbarkeit, Geschwindigkeit, Leistbarkeit, Klima- und Naturschutz, Demografie-Festigkeit und städtebauliche Integration.
Beschleunigung	Wohnungbaukoordinator	Einführung von entscheidungsbefugten Wohnungbaukoordinatoren/Wohnungsbauleitstellen zur Einhaltung der Fristen nach LBO bzw. bei Beteiligung diverserer Fachbehörden; Durchgriffsrecht des Wohnungbaukoordinators.
	Vereinfachte Verfahren im Bestand	Bei Modernisierungen, Bestandsumbauten, Aufstockungen: vereinfachte Genehmigungsverfahren, reduzierte baurechtliche Vorgaben (Bestandsschutz)
		Vereinfachte Baugenehmigungen nicht nur für serielle Bauten, sondern auch ähnliche Gebäude.
		<b>Den Planungsträgern steht also eine Reihe von planungsrechtlichen, ordnungsrechtlichen, fiskalischen, planerischen und städtebaulichen Instrumenten zur Verfügung. Diese müssen nur genutzt und weiterentwickelt werden, um den Wohnungsbau jenseits von der Verteilung von staatlichen Fördermitteln zu forcieren.</b>

<b>Projektvorschlag 01</b> <b>Expo</b> <b>Plan.Stadt.Wohnen.BW_18</b> <b>Plan.Stadt.Wohnen.BW_19</b> <b>Plan.Stadt.Wohnen.BW_...</b>		
	Idee	<p>Etablierung eines Formates im Kontext von Wohnen, Quartiers- und Stadtentwicklung analog zu den Landesgartenschauen als Expo „<b>Plan.Stadt.Wohnen.BW</b>“.</p> <p>Mit diesem Format fördert das Land Baden-Württemberg gezielt Projekte, die mit besonderen Qualitätsanforderungen exemplarische Lösungsansätze bieten. Dadurch entstehen Wettbewerb und landesweiter Dialogprozess um die besten Ansätze.</p> <p>Das Land greift nicht in die kommunale Planungshoheit ein, sondern moderiert und stellt die Debatte in ein Selbstverständnis des Landes Baden-Württemberg als erfolgreichen Innovationsmotor in Deutschland.</p> <p>Wohnungsbau wird nicht nur als Bewältigung des Mangels kommuniziert, sondern als Entwicklungschance im Hinblick auf die Veränderung der Städte im Kontext von gesellschaftlichem Wandel, neuen Formen des Wirtschaftslebens und des Konsums, Klimaschutz und Wandel der Mobilität.</p>
	Ziel	<p><b>Die Erfahrung aus Landesgartenschauen zeigt, dass dadurch eine Mobilisierung komplexer Wohnungsbauvorhaben initiiert werden könnte, die ohne Expo-Format nicht stattfinden würden.</b></p> <p>Zusätzliche Wohneinheiten:            z.B. <math>3 \times &gt; 100 = 400</math> WE in kleinen Expo-Städten            z.B. <math>3 \times &gt; 350 = 1.500</math> WE in großen Expo-Städten            z.B. 3.000 WE in Bewerberstädten</p> <p>Bewerberkommunen, die nicht ausgewählt wurden, aber die Vergabekriterien erfüllten, erhalten gleichwohl eine – geringere – Projektförderung. Dadurch wirkt die Initiative noch erheblich breiter und motivierender.</p> <p>z.B. <b>5.000 WE pro Tranche</b></p>

	Format	<p>Ausrufung von 6 „Expo-Städten“ je Tranche in 2 Projekt-Kategorien:</p> <p>z.B. 3 Kommunen in Größenklasse &lt; 25.000 EW mit Projektgröße &gt; 100 WE  z.B. 3 Kommunen in Größenklasse &gt; 25.000 EW mit Projektgröße &gt; 350 WE</p> <p>Förder-Volumen pro Jahr und Tranche</p> <p>z.B. 1.900 x 10.000 Euro/ WE = 19.000.000 Euro Expo-Städte  z.B. 3.000 x 3.500 Euro/ WE = 11.000.000 Euro Bewerberstädte  z.B. <b>30.000.000 Euro</b></p> <p>Fachliche Begleitung durch international ausgerichteten Jahreskongress.</p>								
	Verfahren	<p>Bewerbungsverfahren:</p> <p>Darstellung des Kriterienkatalogs in der Ausschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezahlbarkeit und Leistbarkeit,</li> <li>- Innovative Konstruktion und Geschwindigkeit,</li> <li>- Klima- und Naturschutz,</li> <li>- Demografie-Festigkeit,</li> <li>- städtebauliche Integration,</li> <li>- Prozess-, Planungs- und Bauqualität.</li> </ul> <p>Aufruf für Projektanträge mit Konzeptvorschlag</p> <p>Träger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (federführend)</li> <li>- Ministerium Ländlicher Raum und Sozialministerium (begleitend)</li> <li>- Kommunale Spitzenverbände</li> <li>- Wohnungswirtschaft</li> <li>- AKBW</li> </ul> <p>Wissenschaftliche Begleitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluierung im Hinblick auf künftige Programme</li> <li>- Entwicklung von Work-Flows für die kommunale Praxis</li> <li>- Identifikation von Hemmnissen</li> </ul> <p>Termine:</p> <table> <tr> <td>Ausschreibung</td> <td>Mitte 2018</td> </tr> <tr> <td>Zuschlag</td> <td>Ende 2018</td> </tr> <tr> <td>Planung, Bau, Realisierung, Bezug</td> <td>Ende 2021</td> </tr> <tr> <td>Evaluation</td> <td>2022</td> </tr> </table>	Ausschreibung	Mitte 2018	Zuschlag	Ende 2018	Planung, Bau, Realisierung, Bezug	Ende 2021	Evaluation	2022
Ausschreibung	Mitte 2018									
Zuschlag	Ende 2018									
Planung, Bau, Realisierung, Bezug	Ende 2021									
Evaluation	2022									

	Beispiel	<p>Landesgartenschau BW</p> <p>Gartenschauen liefern Impulse für städtische Entwicklungen. Sie schaffen Freiräume und Werte, Verbindendes für eine Kommune und ihre Bürger. Deshalb stiften sie Identität. Sie fördern die Lebensqualität, das soziale Umfeld, die Infrastruktur, das Stadtklima und die wirtschaftliche Bilanz der teilnehmenden Städte und Gemeinden.</p>
	Beispiel	<p>Konzept „Regionale“ NRW</p> <p>„Regionale“ ist eine regionale Strukturfördermaßnahme. Um die Entwicklung zu fördern, bietet das Land Nordrhein-Westfalen im drei-jährlichen Rhythmus einer Region die Möglichkeit, wegweisende und möglichst gemeinsame Projekte durchzuführen. Die Regionen müssen sich in einem Wettbewerb mit ihren Konzepten durchsetzen. In einem Präsentationsjahr stellen die Regionen ihre Projekte der Öffentlichkeit vor.</p>
	Beispiel	<p>IBA, Kulturhauptstadt Europas, „Unser Dorf soll schöner werden“ ...</p>
	Beispiel	<p>2015: „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“</p> <p>Nach der Phase der Projektentwicklung werden von den Bauherren Planungswettbewerbe durchgeführt.</p> <p>Ziele: Zukunftsfähige und wirtschaftlich tragfähige Wohnmodelle als Antwort auf demografische, gesellschaftliche und energetische Entwicklungen.</p> <p>Qualität: Durch hohe architektonische Qualität als Beitrag zur Baukultur vorgesehen.</p> <p>Obligatorische Wettbewerbe.</p> <p>Schwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnkonzepte für Familien mit Kindern</li> <li>Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energien</li> <li>Altersgerechtigkeit</li> <li>Aufwertung bestehender Wohnsiedlungen</li> <li>Erprobung neuer Wohnformen</li> <li>Generationenübergreifendes Bauen - barrierefreies und integriertes Wohnen</li> <li>Kostengünstiger Wohnungsbau</li> <li>Entwicklung alternativer Trägermodelle</li> <li>Wohnen in den Innenstädten</li> </ul> <p>In 30 Jahren 130 realisierte Projekte, 6.000 WE, über 220.000.000 € Förderdarlehen</p>

<b>Projektvorschlag 02</b> Pilotförderung <b>„Interkommunale Wohnungsbau-Kooperationen“</b>		
	Idee	<p>Wohnungsmärkte sind nicht auf Einzelkommunen begrenzt:</p> <p>Das Suchverhalten Wohnungssuchender ist auf regionale Zentren priorisiert, erst in zweiter Linie wird auf Rand-Kommunen ausgewichen. Daraus entsteht eine Wechselwirkung zwischen den lokalen Wohnungsmärkten.</p> <p>Darauf reagiert der Projektvorschlag.</p> <p>Gebietskulisse sind im Prognos-Gutachten identifizierte Wachstumskerne außerhalb der Ballungsgebiete.</p> <p>Interkommunale Planungszweckverbände (in Kooperation mit Regionalverbänden) z.B. nach § 204 BauGB Bildung von Planungsverbänden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeinsame Analyse des regionalen Gesamtmarktes und der Wechselwirkungen</li> <li>2. Gemeinsame Analyse regional optimierter Standorte hinsichtlich               <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulicher Kriterien,</li> <li>- ökologischer Kriterien,</li> <li>- Verfügbarkeit.</li> </ul> </li> <li>3. Bündelung von Planungskompetenz für eine gemeinsame, zusammenfassende Bauleitplanung; ggf.: Forderung nach Pflicht zur Bildung von Planungsverbänden (§ 205 (2) 1 BauGB) bei Gründen des Wohnbedarfs. (Bislang ist ein Zwangszusammenschluss nur möglich, wenn ein freiwilliger Zusammenschluss vergeblich versucht wurde).</li> </ol> <p>Förderung von Projekten interkommunaler „Handlungsprogramme Wohnen“</p>

	Beispiel	<p>Planungszuschüsse in Bayern</p> <p>Volumen: 455.000 Euro + sächliche Verwaltungsausgaben für städtebauliche Planung und Forschung 319.000 €</p> <p>Ziel: Förderung städtebaulicher Planungen in einer frühen Planungsphase, um mit vergleichsweise geringem Aufwand eine nachhaltige Ortsentwicklung der Gemeinden zu befördern.</p> <p>Adressaten: Die Zuschüsse werden an Gebietskörperschaften, Planungsverbände und Zweckverbände mit Planungsaufgaben sowie an Forschungsstellen vergeben.</p> <p>Die geförderten Projekte werden dokumentiert, um bei ähnlichen ortsplannerischen Problemstellungen als Beispiel zu dienen.</p> <p>1. Siedlungskonzepte: Energieeffizienz, Flächeneinsparung, Verkehrsvermeidung. <b>Interkommunale Zusammenarbeit</b>, innovative Formen der Bürgerbeteiligung, Strategien zum demografischen Wandel.</p> <p>2. Forschungsvorhaben: Modellhafte Untersuchungen und Planungen im Rahmen der angewandten städtebaulichen Forschung (z. B. für kommunale Konzepte zur Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, der Wohnumfeldverbesserung, des Immissionsschutzes, des flächensparenden Bauens, der Stärkung der Innenentwicklung, des <b>Aufbau eines kommunalen Flächenressourcen-Managements, der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit</b>.</p> <p>Maßnahmen der städtebaulichen Grundlagenforschung. ...</p>
--	----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------