POSITIONIERUNG DER ARCHITEKTENKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG

zur Landtagswahl 2026

Architektenkammer
Baden-Württemberg

Gute Planung liefert Antworten auf zentrale Fragen unserer Zeit!

In Zeiten multipler Transformationen reichen vordergründig einfache Antworten nicht aus. Gesellschaftliche wie bauliche Konzepte müssen eine nachvollziehbare Perspektive für den gesellschaftlichen Zusammenhang insgesamt eröffnen. Deshalb ist es wichtig, den Menschen über bezahlbaren Wohnraum als Existenzgrundlage hinaus, Wohnumfelder als Möglichkeit gelingender Nachbarschaft zu bieten. Die Effekte des demografischen und des klimatischen Wandels, die Folgen der wirtschaftlichen Transformation zwingen uns in Stadtplanung, und Landesplanung nachhaltig wirksame Konzepte zu erarbeiten.

Dem Gemeinwohl verpflichtet!

Es ist Zeit, das Korsett zu lockern und sich auf das Vertrauen in die Freien Berufe zurückzubesinnen. Freie Berufe sind dem Gemeinwohl verpflichtet und unterliegen strengen Qualitätsanforderungen, deren Sicherung der Staat an die Kammern delegiert hat. Die gewährten Freiheiten waren Ausdruck des Verständnisses, dass gerade ohne dezidierte staatliche Vorgaben Qualität und Innovation entstehen.

Baden-Württemberg kann's besser

Baden-Württemberg hat eine Geschichte erfolgreicher Transformationsbewältigung. Sie gründet auf dem Ehrgeiz von Menschen in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik, nicht die nächstbeste, sondern Lösungen zu finden, die Probleme in ihrer ganzen Komplexität bewältigen.

Vor diesem Hintergrund positioniert sich die Architektenkammer Baden-Württemberg als berufsständische Interessenvertretung von 26.000 Hochbau-, Innen-, Landschaftsarchitekt:innen und Stadtplaner:innen zu den Landtagswahlen 2026 mit folgenden Zielen:

- dem Abbau des Wohnungsdefizits von nahezu 200.000 Wohnungen
- einem Wohnungs- und Städtebau, der die Folgen des demografischen Wandels antizipiert
- der Bezahlbarkeit des Wohnens für die Baden-Württemberger:innen
- und Bezahlbarkeit der Daseinsvorsorge für die Kommunen als zentrale Kriterien der Baupolitik
- der Klimaresilienz und Dekarbonisierung von Gebäuden, Städten und Gemeinden
- dem passgenauen Abbau von Standards im Neu- und Bestandsbau
- dem Verständnis der Folgen der Transformation der Wirtschaft als städtebaulicher Entwicklungsauftrag
- der Abbildung der Digitalisierung der Bauwirtschaft und Integration neuer Produktionsmethoden in mittelstandsfreundlichen Vergabeverfahren
- einem zukunftsweisenden Landesentwicklungsplan, der die Transformation des Landes aktiv begleitet
- der Beschleunigung und Verbreiterung von Innovation

Neue Konzepte für den Wohnungsbau: Landeswohnraumförderung differenzieren und wirkungsoptimieren!

ANALYSE

Die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg

Das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg war in den vergangenen Jahren größer als angenommen. Eine ähnliche Entwicklung gab es in den 90er-Jahren, als unter anderem aufgrund der Destabilisierung des Balkans viele Menschen ins Land kamen. Die Politik hat damals zügig reagiert und Rahmenbedingungen geschaffen, damit die Wohnungsfertigstellungszahlen innerhalb von drei Jahren mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt hielten. Eine vergleichbare Reaktion auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung blieb bislang aus. Laut Pestel-Institut fehlen in Baden-Württemberg mittlerweile nahezu 200.000 Wohnungen. Das ist pro Kopf wie absolut das größte Defizit aller Bundesländer. Trotz Rekordsumme der Landeswohnraumförderung gelingt es nicht, einen substanziellen Zubau an neuen Wohnungen auszulösen. Stattdessen baut die bisherige Politik zwei Entwicklungen hinterher. Um eine Netto-Null im Sozialwohnungsbau zu erreichen, muss der Markt zunächst die jährlich aus der Bindung fallenden Wohnungen kompensieren. 2024 waren das in Baden-Württemberg über 1.300 Wohnungen – über 15 Jahre gerechnet, muss deshalb der komplette Bestand an Sozialwohnungen erneuert werden – bei mittlerweile ungleich teureren Herstellungskosten. Zusätzlich muss der Markt auf die gestiegenen Finanzierungskosten bei gleichzeitig davongaloppierenden Baukosten reagieren. Neue Möglichkeiten der Förderung eröffnen sich durch den Transformationsfonds des Bundes und die sich abzeichnende Liberalisierung im europäischen Beihilferecht. Sie ermöglichen eine breite, sachgerechte und effiziente Neuaufstellung der Förderkulissen. Dabei muss sich eine neue Förderkulisse am Bedarf orientieren.

Schlussfolgerungen:

- Bei den aktuellen Standards im Neubau und Bestand sind bezahlbare Kostenmieten nicht erreichbar.
- Die Förderung von Mietwohnungen im Neubau auf das Preisniveau von Bestandswohnungen bindet viele Mittel bei geringem Zubau. In der aktuellen Förderlogik würde der Abbau des Wohnungsdefizits das Land rund 40 Milliarden Euro kosten. Das kann kein Konzept sein.
- Die Entwicklungen auf Bundes- und europäischer Ebene ermöglichen eine Neuaufstellung der Landeswohnraumförderung.

Anpassungsdruck durch den demografischen Wandel

2040 ist etwa ein Viertel der Baden-Württemberger:innen im rentenfähigen Alter. Das sind knapp 3 Millionen Menschen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung wird somit zu einer essenziellen Standortfrage. Auf absehbare Zeit verdoppelt sich zudem die Zahl der 80-Jährigen in unserer Gesellschaft alle

zehn Jahre – und der Anteil der Pflegebedürftigen wächst mit ihnen. Die Art und Weise wie Unterstützungsdienstleistungen und die Nahversorgung heute organisiert sind, wird dann nicht mehr funktionieren.

Schlussfolgerungen:

- Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist eine essenzielle Standortfrage.
- Die Städte und Gemeinden sind unzureichend auf den demografischen Wandel vorbereitet.

FORDERUNGEN

Fördern auf ein Maß, das in der Breite finanzierbar ist!

Forderung der AKBW:

Ein neues Fördersystem mit der bereinigten ortsüblichen Vergleichsmiete als Bezugsgröße und einkommensgebundene Subjektförderung

Der durchschnittliche Subventionswert pro Wohnung muss sinken, damit mehr Wohneinheiten aus der Landeswohnraumförderung finanziert werden. Das bedeutet die Abkehr von der Subventionierung auf 30 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Stattdessen schlägt die AKBW eine Förderung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vor, die um Faktoren wie Lage, Ausstattung und energetischen Standard bereinigt ist. Dort, wo diese Absenkung nicht ausreicht, senkt die Subjektförderung die Miete gemäß den Vorgaben aus dem Sozialgesetzbuch bei regelmäßiger Überprüfung des Haushaltseinkommens, um Fehlbelegungen zu vermeiden. Steigt das Einkommen, wird die Miete entsprechend angehoben. Die Mehreinnahmen aus der Mieterhöhung können als „Fehlbelegungsabgabe" in einen Wohnungsbaufonds des Landes oder entsprechend die Landeswohnraumförderung zurückfließen.

Forderung der AKBW:

Zinslose Darlehen als direkte Subvention auf die Kostenmiete

Eine weitere Möglichkeit Subventionen wirkungsvoller zu verteilen liegt in der Bereitstellung von zinslosen Krediten anstelle von Direktzuschüssen. Statt der bisherigen Praxis, Mieten im Neubau bei der Erstellung mit bis zu 50 % der Erstellungskosten auf 30 % unter die ortsübliche Vergleichsmiete zu subventionieren, könnte die Kostenmiete um die transparent berechenbare Zinsersparnis gegenüber dem handelsüblichen Zins abgesenkt werden. Die Mietabsenkung gilt so lange, bis das Darlehen abbezahlt ist. Diese Logik könnte Bindungsfristen ersetzen, damit die Preisbindung nicht wie bisher dafür sorgt, dass Wohnraum nicht ausreichend Rendite für Investitionen, etwa in den Erhalt der Substanz, abwirft. Zudem fließen die Subventionen mit dem Darlehensmodell bis auf den Zinsverlust in den Landeshaushalt zurück. Das Modell ermöglicht eine Wohnungsbaupolitik, die ein Wohnungsangebot für die Mittelschicht sichern und preisdämpfend auf den ganzen Markt einwirken könnte.

Beispielrechnung für das zinslose Darlehen:
3000 € Erstellungskosten pro Quadratmeter bei einem abgesenkten Standard, davon:

- 2000 € / m^2 Hypothek à 3,5 %, entspricht = 5,80€ / Monat je m^2 Mehrkosten an Miete,
- 1000 € / m^2 zinsfreies Darlehen = 0€ pro Monat

zzgl. 800 € pro m^2 anteilige Grundstückskosten à 3,5% = 2.30 € pro m^2 und Monat
zzgl. 3,25 % der Erstellungskosten Kosten für Unterhalt, Erneuerung, Abschreibung auf Gebäudekosten, entsprechend = 8,10 € / Monat und m^2 Resultierende Miete = 16,20 € / Monat und m^2 mit einer Bruttorendite von 5,1 %, die einer dauerhafte Bewirtschaftung ermöglicht.
Effektive Mietersparnis durch die Finanzierung zu einem Drittel aus einem zinsfreien Darlehen: 3 € pro Quadratmeter.

Forderung der AKBW:

Erweiterung der Förderung auf die Ertüchtigung von bislang preisgebundenem Wohnraum, um bezahlbare Wohnungen zu sichern

Der dritte Baustein ist eine Förderlinie für die Ertüchtigung des bislang preisgebundenen Bestands, um dem Abbau von Sozialwohnungen bzw. dem Ablauf der Mietpreisbindung und Leerstand entgegenzuwirken. Als Grundprinzip des Erhalts dieser Förderung verpflichtet sich der Bestandshalter auf die Beibehaltung des bisherigen Mietniveaus.

Schnelle Maßnahmen für das aktuelle Förderregime – Konzept statt Windhundprinzip und Verzahnung mit dem demografischen Wandel!

Forderung der AKBW:

Eine Mittelvergabe, die die Hebelwirkung eines jeden Fördereuros maximiert

Ziel staatlicher Förderung sollte sein, die größte Hebelwirkung zu erreichen und Synergien zu erzeugen. Das „Windhundprinzip" steht diesem Ziel entgegen. An dessen Stelle muss daher eine programmatische Steuerung treten. Eine jurierte Mittelvergabe kann Projekte mit den zukunftsfähigsten und wirkungseffizientesten Konzepten identifizieren und so die Wirkung der Förderung maximieren.

Forderung der AKBW:

Vorrang für Quartierslösungen und Wohnungsbau mit hoher Dichte

In zukunftsfähig geplanten Quartieren rücken medizinischen Dienstleistungen, Lebensmittelversorgung, Kinderbetreuung und Freizeitangebote ins direkte Wohnumfeld. Dies ermöglicht ein möglichst langes unabhängiges Leben und verbessert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Sie schaffen Begegnungsräume, heben die Aufenthaltsqualität und ermöglichen soziale Teilhabe in allen Alterssegmenten. Kombiniert mit einer hohen Dichte an Wohnungen werden so gleichzeitig der Wohnungsmangel bekämpft und Städte und Gemeinden demografiefest beplant.

Forderung der AKBW:

Vorrang für den Bestand – Förderlinie für Aufstockungen, Nachverdichtung und Wohnraumteilung

Aufgrund der großen Wohnraumpotenziale und niedrigeren Preisen im Bestand braucht die Landeswohnraumförderung einen Förderschwerpunkt für Aufstockungen, Nachverdichtung und Teilung vorhandenen Wohnraums – bei einem verpflichtenden reduzierten Standard für den Bestandsbau.

Forderung der AKBW:

Jeden Bundeseuro in der Wohnraumförderung 1:1 kofinanzieren

Die regelmäßige frühzeitige Überzeichnung der Fördertöpfe durch Alt-Anträge aus Vorjahren hemmt den Wohnungsbau aufgrund langer Wartezeiten zur Auszahlung der Fördersummen.

Forderung der AKBW:

Antragsstellung vereinfachen

Die Vielzahl der Einzelanforderungen und deren Nachweise machen die Antragsstellung in der Landeswohnraumförderung unnötig kompliziert. Im Rahmen des Bürokratieabbaus sollte sie vereinfacht werden.

Finanzierungsbedingungen verbessern

Forderung der AKBW:

Kredite aus Förderprogrammen gelten als Eigenkapital

Wenn sich sichere Kredite aus Förderprogrammen steigernd auf das Eigenkapital auswirken, verbessert dies die Finanzierungsbedingungen für weiteres Fremdkapital besonders bei Neugründen und Genossenschaften erheblich.

Forderung der AKBW:

Absetzungsmöglichkeiten für Abnutzung (AfA) verbessern

Der geförderte Wohnraum macht in etwa 10 % des Marktes aus. Erleichterungen braucht es auch für die privaten und gewerblichen Akteure. Um die durch die Zinsen marginalisierte Marge zu verbessern, sollte sich das Land auf Bundesebene für weitere Abschreibungsmöglichkeiten einsetzen, um die Gewinne aus Vermietung zu erhöhen und so den Wohnungsbau wieder zu einer sinnvollen Investition machen.

Forderung der AKBW:

Genehmigungsgebühren im sozialen Wohnungsbau abschaffen

Die Genehmigungsgebühren müssen auf die Miete umgelegt werden. Bei staatlich subventionierten Wohnungen ist diese Praxis widersinnig, da dies Teile der Fördermittel nur zwischen unterschiedlichen staatlichen Ebenen verschiebt.

Kostentreiber reduzieren – Standards dauerhaft senken!

ANALYSE

Überregulierung und regulatorische Widersprüche

Die Fragen der Energieversorgung und -effizienz, der Verfügbarkeit von Rohstoffen, des Naturschutzes sind mit einer Vielzahl von neuen, sich teilweise widersprechenden Vorschriften und Gesetzen, Förderinstrumenten und Initiativen auf allen staatlichen Ebenen einhergegangen. Dadurch haben sich die ohnehin nicht aufeinander abgestimmten Regeln und Förderregime weiter ausdifferenziert. Aufgrund geänderter Zinslage lassen sich die höheren Anforderungen und regulatorischen Konflikte nicht mehr „kostenneutral" über mehrere Jahre finanzieren. Um zu bezahlbarem und innovativem Bauen zurückzukommen, müssen Kosten – also auch Standards – sinken, Widersprüche abgebaut und Raum für Innovation geschaffen werden. Hierfür darf sich der Gesetzgeber keiner Einzelmaßnahmen bedienen, sondern muss Ziele definieren, die technologie- und maßnahmenoffen erreicht werden können.

Schlussfolgerungen:

- Die Krise zwingt uns, den Ordnungsrahmen neu zu sortieren und Widersprüche abzubauen.
- Eine Ziel- statt Maßnahmenorientierung in der Gesetzgebung lässt Innovationen zu.

FORDERUNGEN

Ein klarer Plan zur Reduktion der Kostentreiber!

Forderung der AKBW:

Ein Baden-Württemberg-Standard für den Neubau mit Mustervertrag zwischen Bauherrschaft und Auftragnehmer ab Inkrafttreten des Gebäudetyps E und als verpflichtender Standard in der Landeswohnraumförderung

Die Bundesregierung hat den Referentenentwurf für den Gebäudetyp E für das Jahr 2027 angekündigt. Der Gebäudetyp E sollte mit einem Mustervertrag zwischen Bauherrschaft und Auftragnehmern als Orientierungsrahmen für den (freien) Wohnungsbau flankiert werden – entsprechende Vorarbeit hierfür wurde im Strategiedialog „bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen" geleistet. In der Landeswohnraumförderung könnte dieser Standard verpflichtend werden, um die Subventionskosten pro Wohnungen zu reduzieren und mehr Wohnungen fördern zu können.

Forderung der AKBW:

Stellplatzschlüssel in der LBO auf 0 absenken

Stellplätze sind der größte singuläre Kostentreiber – je kleiner und günstiger die Wohnung, desto stärker verteuert ein Stellplatz die Miete – teils bis zu 40 %. Die Anwendung der Absenkungskriterien an den Stellplatzbedarf in der VwV Stellplätze kann man wie bei den Nicht-Wohn-Nutzungen an den Ausbaustandard des ÖPNV bzw. verfügbare Alternativen koppeln. Die Anwendung der Absenkungskriterien sollte für die Baurechtsbehörden beim Wohnen verbindlich sein.

Forderung der AKBW:

Grunderwerbssteuer auf 3,5 % absenken

Um die Effekte der gestiegenen Finanzierungskosten zu dämpfen, können private und gewerbliche Investitionen durch eine Absenkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 % angestoßen werden.

Forderung der AKBW:

Keine übergesetzlichen Standards in der Landeswohnraumförderung

Die Landeswohnraumförderung hat die Aufgabe kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen. Übergesetzliche Standards stehen diesem Ziel entgegen. Die bisherigen Vorgaben, beispielsweise die Größe der Kinderzimmer, sind auf Sinnhaftigkeit und auf kostentreibende Effekte zu prüfen.

Bürokratie abbauen!

Forderung der AKBW:

In einem interministeriellen Prozess Baunebenrecht auf Widersprüche, Wirksamkeit und Praxistauglichkeit überprüfen

Sämtliche Vorschriften aus dem Baunebenrecht sollten auf ihre Wirkung und schließlich auf die Praxistauglichkeit überprüft werden. Dies betrifft beispielshaft das Abfallverwertungskonzept aus dem Landeskreislaufwirtschaftsgesetz: in der Regel liegen mit Bauantrag noch keine ausreichenden Kenntnisse über die konkrete Beschaffenheit des Bodenaushubs oder des Abbruchmaterials vor. Sinnvoll wäre es das Abfallverwertungskonzept sowie die bautechnischen Nachweise erst zum Baubeginn vorlegen zu müssen. Diese und weitere konfligierenden Anforderungen, etwa aus dem Natur- und Artenschutz, sollten als gemeinsame Aufgabe der gesamten Landesregierung abgewogen, ggf. priorisiert und aufgelöst werden.

Forderung der AKBW:

Genehmigungsfiktion wirksam machen: eindeutige Vollständigkeitsdefinition in die LBO!

Planungsunsicherheiten bei der Genehmigungsfiktion müssen aus dem Weg geräumt werden. Haftungs- und Versicherungsrisiken sowie Verzögerungen durch Nachforderungen der Baurechtsämter hemmen die beschleunigende Wirkung der Genehmigungsfiktion, oder führen dazu, dass diese nicht angewendet wird. Deshalb muss eine Vollständigkeitsdefinition eines Bauantrags klar regeln, wann die Genehmigungsfiktion eintritt.

Forderung der AKBW:

Das Virtuelle Bauamt zu einem einheitlichen, digitalen Workflow weiterentwickeln

Das Virtuelle Bauamt (ViBa) ist derzeit ein Flickenteppich. Je nach Baurechtsbehörde hat die digitale Antragsstellung unterschiedliche Funktionen, es fehlt eine einheitliche Struktur. Anstatt die Chance zu nutzen, einen digitalen Workflow zu entwickeln, wurde im aktuellen Stand das analoge Verfahren lediglich auf digital umgestellt. Für eine Weiterentwicklung zu einer digitalen Plattform muss die Implementierung als Prozess begriffen werden, der transparent und mit den Stakeholdern gemeinsam bearbeitet wird. Hier empfiehlt sich ein Monitoring der unterschiedlichen Erfahrungen in den kommunalen Behörden und den bauvorlageberechtigten Büros. Ziel muss es sein, das ViBa über das gesamte Baugenehmigungsverfahren als digitales Kooperations- und Kommunikationsinstrument auszubauen.

Der politische Schwerpunkt muss vom Neubau in den Bestand – ein Baden-Württemberg-Standard für den Bestandsbau!

ANALYSE

Es wird noch zu viel über den Neubau gesprochen

Mietpreise im Neubau können trotz horrender Subventionen nicht mit dem Bestand konkurrieren. Das wird auch ein verbesserter Ordnungsrahmen nicht grundlegend ändern. In Aufstockungen, Umbau und Leerstand liegt laut Pestel-Institut ein Potenzial von 185.000 bis 300.000 Wohnungen – in der Theorie genug, um den Bedarf zu decken. Bauen im Bestand ist zudem klimafreundlicher. Die energetische Instandsetzung des Gebäudebestands ist der wirksamste Hebel, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Schlussfolgerungen:

- Das Bauen im Bestand ist der Schlüssel, um die wohnungsbaupolitischen und klimaschutzpolitischen Ziele im Gebäudesektor zu erreichen.
- Die Konzentration der Förderung auf den Neubau erzeugt ein Ungleichgewicht bei der Gewichtung Neubau vs. Bestand.

FORDERUNGEN

Ausbau der baden-württembergischen Vorreiterrolle beim Bauen im Bestand!

Forderung der AKBW:

Aus dem Strategiedialog heraus den Baden-Württemberg-Standard für das Sanieren im Bestand entwickeln

Im Rahmen eines Pilotprojektes des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) konnte aufgezeigt werden, dass selbst minimale Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand unwirtschaftlich, sofern sie im Rahmen von bezahlbare Mieten refinanziert werden sollen. Zudem erreichen die einfacheren Sanierungsvarianten bis zu zwei Mal niedrigere CO2-Vermeidungskosten als die Vollsanierung. Daher braucht es einen Baden-Württemberg-Standard für Sanierungen im Bestand, insbesondere für den preissensiblen Wohnungsbau – abgeleitet aus den Forschungsergebnissen des SDB. Die im Rahmen der LBO-Novelle erreichten Fortschritte beim Bauen im Bestand können hier konsequent weitergedacht werden.

Innen- vor Außenentwicklung!

Forderung der AKBW:
Förderung der Bestandsaktivierung von leerstehenden Wohnungen

Als Mittel gegen den Leerstand von privaten Eigentümern benötigt es in der Landeswohnraumförderung eine Förderlinie, die die Ertüchtigung des Leerstands fördert. Im Gegenzug verpflichtet sich der Vermieter auf die Beibehaltung des bisherigen Mietniveaus.

Forderung der AKBW:
Außenentwicklung nur bei erfolgter Innenentwicklung

Es ist offensichtlich, dass die Herausforderungen beim Wohnungsbau oder der Klimaanpassung nicht vollständig im Innenbereich gelöst werden können. Im Sinne des Flächensparens erscheint es jedoch zumutbar, Flächen im Außenbereich erst dann beplanen zu dürfen, wenn innerörtliche Potenziale erschlossen werden oder die Innenentwicklungsmöglichkeiten bereits erschöpft sind.

Forderung der AKBW:
„Umbaugesetzbuch“ vorantreiben

So wie die Landesregierung mit LBO-Novelle das Bauen im Bestand vorantrieb, sollte die angekündigte BauGB-Novelle der Bundesregierung genutzt werden, um klimafreundliches und sozialverträgliches Bauen im Bestand zu fördern. Hierzu gehören neben verfahrenstechnischen Erleichterungen auch Erleichterung bei Standards und insbesondere straffere Bebauungsplanverfahren.

Kommunen in ihrer Planungshoheit stärken!

ANALYSE

Zielkonflikte in der Bauleitplanung und Bau-Turbo

Lebenswerte und nachhaltige Städte entstehen gemäß Neuer Leipzig-Charta durch eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik, geplant durch handlungsfähige Kommunen. Die bisherigen Planungsinstrumente und gesetzlichen Anforderungen sind hierfür jedoch zu träge und zu eng. Dies liegt an einer Fülle von Regelungen, die außerhalb des eigentlichen Baurechts in die Bauleitplanung eingreifen, somit die kommunale Planungshoheit aushöhlen und zu Zielkonflikten führen. Die Abwägungskompetenz der Kommunen wird auf diese Weise durch superpriorisierte Themen außerhalb des Baurechts – etwa den Artenschutz – eingeschränkt. Durch Ausnahmen wird versucht, die Symptome dieser Überregulierung zu heilen. Ganz aktuell ist dies der Bau-Turbo. Der Bau-Turbo bringt einige Fortschritte, etwa die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau oder die erweiterte Interpretation des Einfügens im Zusammenhang mit Vorhaben in bebauten Ortsteilen. Er fordert den Gemeinden jedoch mehr fundierte Entscheidungsgrundlagen ab, um im städtebaulichen Kontext sinnvolle Einzelentscheidungen unter erhöhtem Zeitdruck treffen zu können.

Schlussfolgerungen:

- In Bauleitplanverfahren können Zielkonflikte bearbeitet und gelöst werden. Entscheidend hierfür sind klare Abwägungsentscheidungen seitens der Kommunen.
- Die Handlungsfreiheit der Kommunen als zentrale Akteure der Stadtplanung und des Wohnungsbaus ist eingeschränkt.
- Statt in der Bauleitplanung zu priorisieren wurden Ausnahmetatbestände geschaffen, die vermeintlich kurzfristige Lösungen auf Kosten einer städtebaulichen Entwicklung fördern.
- Diese Ausnahmetatbestände schaffen Rechtsunsicherheit und verlangsamen die Stadtentwicklung eher als sie zu beschleunigen. Beschleunigungswirkung gibt es nur durch einfachere Verfahren.

FORDERUNGEN

Kommunen in der Finanzierung von Projekten unterstützen!

Forderung der AKBW:

Kommunen als wichtigen Akteuren in der Wohnraumbeschaffung durch flexiblere Finanzierungsbedingungen den Rücken stärken

Kommunalen Nachrangdarlehen sollten Eigenmitteln gleichgestellt werden, damit Kommunen mit geringeren Mitteln größere Projekte realisieren und zusätzliche Investitionen anstoßen können. Verbleibt die Grundschuld

im Grundbuch, kann sie als Sicherheit für künftige Finanzierungen genutzt werden. Über Landesbürgschaften könnte das Land dringend benötigte Sicherheiten für Kredite leisten, die Kommunen für Wohnbauprojekte nutzen können, die im Rahmen der Landeswohnraumförderung gefördert werden.

Boden endlich der Spekulation entziehen und den Kommunen bereitstellen

Forderung der AKBW:

Kommunales Vorkaufsrecht stärken

Die BauGB-Novelle ist von der Bundesregierung für das Frühjahr 2026 angekündigt. Das Land sollte sich dafür einsetzen, dass Kommunen unabhängig von sozialen Erhaltungsgebieten Zugriff auf Grundstücke erhalten. In Zeiten finanzschwacher Kommunen sollte der kommunale Ankauf von Boden durch eine entsprechende Bewertung in der doppischen Haushaltsführung als aufkommensneutral gewertet werden.

Forderung der AKBW:

Keine Grunderwerbssteuer für den kommunalen Zwischenerwerb

Um Kommunen finanziell zu entlasten und Gestaltungsspielräume durch Bodenpolitik zu eröffnen, sollte die Grunderwerbssteuer bei kommunalem Zwischenerwerb entfallen.

Mit dem Bau-Turbo nicht die Fehler der Vergangenheit wiederholen!

Forderung der AKBW:

Auf Erfahrung zum § 13 b BauGB aufbauen. Auswirkungen des Bau-Turbos in Baden-Württemberg nachverfolgen

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13b BauGB stieg der Flächenverbrauch, vielerorts bei horrenden Erschließungskosten, an. 13b-Bebauungspläne dienten häufig der reinen Wohnraumbeschaffung, ohne die langfristigen städtebaulichen Wirkungen oder Zukunftsfähigkeit mitzudenken. Das Monitoring der Regierungspräsidien zum 13b und die Analysen der Fachöffentlichkeit könnten im Strategiedialog zu einer Evaluierung zusammengetragen werden, um beim Bau-Turbo ähnliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Forderung der AKBW:

Kommunen bei der Umsetzung des Bau-Turbos begleiten und Empfehlungen erarbeiten

Die Abweichungsmöglichkeiten des „Bau-Turbos“ treiben faktisch die städtebauliche Entwicklung voran, ohne stadtplanerische Verfahren oder eine Qualitätssicherung vorzuschalten. Deshalb sollte das Land Empfehlungen zur Umsetzung erarbeiten – mit den Erkenntnissen der Evaluierung des 13b. Diese Empfehlungen sollten beinhalten, ein städtebauliches Konzept vorzuschalten, die Anwendung auf den Innenbereich zu begrenzen, um Zersiedelung zu vermeiden und Qualitätskriterien zu definieren. Die Qualitätsanforderungen könnten einen Anteil an belegungsgebundenem Wohnraum, Flächensparsamkeit oder eine Bauverpflichtung enthalten. Für den Umgang mit typischen, noch zu identifizierenden Musterfällen, könnte der Strategiedialog einen Leitfaden für die Kommunen entwickeln.

Die angekündigte BauGB-Novelle mitgestalten – Bebauungsplanverfahren sachgerecht und zielgenau vereinfachen!

Forderung der AKBW:
Die Kommunen in ihrer Abwägungskompetenz stärken

Den Gemeinden und Städten sollten grundsätzlich wieder mehr Kompetenzen und Eigenverantwortlichkeit eingeräumt werden. Unabhängig von den Besonderheiten der zu beplanenden Fläche definiert das BauGB einen Kanon an gleichrangigen Abwägungsbelangen. Eine Auswahl oder Schwerpunktsetzung ist nicht möglich. Eine wesentliche Beschleunigung der Bauleitplanung würde erreicht, indem den Kommunen eine flexiblere Handhabung der abzuwägenden Belange eröffnet wird, sodass Verfahren vorhabenspezifisch angepasst werden können. Geeignete und rechtlich geprüfte Arbeitshilfen, an denen sich die Kommunen orientieren können, könnten eine Vereinfachung bewirken. Diese Arbeitshilfe könnte auch darlegen, in welcher Weise das Regelabweichungsgesetz für die Abwägung herangezogen werden kann, um Zielkonflikte innerhalb des Fachrechts zu überwinden (bspw. Barrierefreiheit gegenüber Denkmalschutz). Sie könnte durch das Land erarbeitet werden, optimalerweise unter Beteiligung des Strategiedialogs.

Forderung der AKBW:
Reduzierter Prüfkanon für die Anpassung veralteter Bebauungspläne im Innenbereich

Veraltete Bebauungspläne manifestieren vielerorts „Grundzüge der Planung“, die aktuellen gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Eine am vereinfachten Verfahren nach orientierte Bebauungsplanung im Innenbereich mit reduziertem Prüfkanon sowie reduzierten Berichts- und Auslagepflichten könnten Bebauungsplanänderungsverfahren wesentlich beschleunigen und vergünstigen.

Forderung der AKBW:
Definition der Planreife als Beschleunigungsbooster nutzen

Die Planreife ist derzeit erreicht, wenn die Baurechtsbehörde nach zweiter Offenlegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange und betroffener Privater keine wesentlichen neuen Erkenntnisse erhält. Diese Anforderung ist weit gefasst. Der Bundesgesetzgeber könnte konkretisieren, ab wann Planreife exakt eintritt und welche Erkenntnisse hierfür relevant sind. Dann kann zügiger rechtssicher gebaut werden, da die Rechtskraft eines Bebauungsplans früher feststeht. Dies birgt ein Beschleunigungspotenzial von sechs Monaten.

Forderung der AKBW:
Salvatorische Klauseln, wenn einzelne Festsetzungen rechtlich beanstandet werden

Würden die Planerhaltungsvorschriften weiter gefasst, führt dies aufgrund einer verbesserten Rechtssicherheit zu einer erheblichen Beschleunigung der Bauleitplanung, weil nicht der gesamte Bebauungsplan bei einzelnen rechtswidrigen Festsetzungen unwirksam wird. Formale Fehler oder Mängel müssen unaufgeregt in der Nachbesserung heilbar sein.

Forderung der AKBW:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auch für kleine Flächen

Mit einer Öffnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für kleinteiligere Vorhaben als Instrument für die Neuordnung oder Neuerschließung städtischer Entwicklungsgebiete wäre die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein probates Mittel, um zügig und unkompliziert Baulücken oder Leerstände anzugehen.

Forderung der AKBW:

Gewinne aus Bodenveräußerung und -verpachtung beschränken

Vielerorts sind unbebaute Grundstücke Gegenstand von Spekulation durch Investoren. Auch für manche Kommunen erscheint es angesichts prekärer Haushalte als einfache Lösung, durch Verkauf von Boden Einnahmen zu generieren. Begrenzte Höchstpreise beim Verkauf sowie die Deckelung des Erbpachtzinses sind geeignete Mittel, um die Beplanung baureifer Flächen durch Kommunen anzureizen und Spekulationen zu beschränken.

ANALYSE

Ein positives Bild vom LÄND

Baden-Württemberg hat Strukturen und Traditionen, über die auch in Zeiten der Transformation nicht disruptiv hinweggegangen, sondern deren Tragfähigkeit für die Zukunft erprobt werden sollten. In Baden-Württemberg gibt es eine gute Koexistenz zwischen Stadt und Land, nicht das eine Wachstumszentrum, sondern viele Agglomerationsräume. Die (Hidden) Champions sitzen in Stuttgart, aber auch in Künzelsau, Tuttlingen und Biberach. Baden-Württemberg ist geprägt von der Verbindung von großen Weltmarktführern und regionalen Zulieferern. Die Innovationskraft des Handwerks hat hier Tradition. Im Landesentwicklungsplan (LEP) muss diese Heterogenität als Stärke begriffen werden. Er ist die Chance, ein positives Bild vom LÄND zu zeichnen. Der Landesentwicklungsplan muss hierfür die Leitplanke für die Auflösung der Flächenkonkurrenzen sein. Legitime Flächenbedarfe sind gegenüber dem Flächenschutz abzuwägen. Diese Abwägung muss in qualitätvoller Planung und somit in gesteuerter Landesentwicklung münden.

Schlussfolgerungen:

- Der LEP ist ein langfristig strategisches Planungsinstrument, das parteiübergreifend getragen werden muss und auch über mehrere Legislaturen getragen werden muss. Nur so entsteht Planungs- und Investitionssicherheit im „Länd".
- Die Revision des Landesentwicklungsplans von 2002 ist die Möglichkeit „THE LÄND" zu einem Vorreiter der Ansiedelungs- und Transformationspolitik zu machen. Der bestehende Entwurf ist als Grundlage weiter zu bearbeiten.
- Produktion, Arbeit, Energieversorgung und Mobilität verändern sich. Strukturwandel, Energiewende, Homeoffice, Nutzungsmischung, künstliche Intelligenz – all diese Anforderungen und Entwicklungen kann der Landesentwicklungsplan abbilden, um die Transformation des Standorts Baden-Württemberg positiv zu begleiten.
- Eine flächendeckende digitale Infrastruktur ist dafür zwingend Voraussetzung.
- Flächeninanspruchnahme folgt keiner Arithmetik – es braucht zunächst eine qualitätvolle Innenentwicklung, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.
- Entwicklungsplanung sollte keiner Parteipolitik unterliegen. Deshalb können die bereits erarbeiteten Kernthesen des LEPs transparent kommuniziert werden.

FORDERUNGEN

Entwicklungsimpulse für die kommenden Jahrzehnte

Forderung der AKBW:
Eine Debatte um die Zukunft des Landes anstoßen

Der neue Landesentwicklungsplan bietet die Chance, eine gemeinsame Zukunftsidee für Baden-Württemberg zu entwickeln und Entwicklungsimpulse für die nächsten Jahrzehnte zu setzen. Was ist das Bild von Baden-Württemberg in 20 Jahren? Wo will THE LÄND hin? Mit diesen Fragen kann die Landesregierung eine öffentliche und breitenwirksame Debatte um die Zukunft des Landes anstoßen. Ausgangspunkt hierfür sollte eine Bestandsaufnahme und eine Evaluierung der Wirksamkeit des bisherigen LEP sein. Entwicklungsthemen, die ein neuer LEP antizipieren und unterstützen muss, reichen von der Entdeckung neuer Innovationscluster über die Entwicklung bestehender, unter Transformationsdruck befindlicher Produktionsstandorte bis hin zu sozialen Fragen wie die Daseinsvorsorge einer alternden Gesellschaft, Wohnraumentwicklung und der Ausbau der Infrastruktur für eine Mobilität der Zukunft.

Forderung der AKBW:
Sicherung der Daseinsvorsorge durch den neuen LEP

Die Bezahlbarkeit der Daseinsvorsorge wird eines der zentralen planerischen Themen der kommenden Jahre. Dabei geht es um die medizinische und pflegerische Versorgung, aber auch um Betreuungsplätze für Kinder und Jugendliche, um Schulen und ganz allgemein darum, wie wir das Zusammenleben organisieren. Die Krankenhausreform zeigt eindrücklich, dass diese Fragen nicht entlang von kommunalen Gemarkungsgrenzen gelöst werden können; erst recht nicht in der aktuellen finanziellen Lage der Kommunen. Ohne Synergien sind soziale Infrastrukturen nicht mehr bezahlbar. Dies zeigt das fast schon profane Beispiel der Küchen: Statt einzelner Küchen für das Altersheim, die Kita und Schulen, könnte die Essensversorgung an einem zentralen Ort zusammengelegt werden. Neben der Kostenersparnis und geringerem Personalbedarf werden so auch Begegnungsräume geschaffen. Die Erzeugung solcher Synergien sollte ein Schwerpunkt im neuen Landesentwicklungsplan sein, um die Bezahlbarkeit der Daseinsvorsorge zu sichern. Entsprechend müssen die kommunalen Spitzenverbände und die Träger der sozialen Einrichtungen engmaschig in die Entwicklung des Landesentwicklungsplans eingebunden werden.

Ein moderner, dynamischer Landesentwicklungsplan

Forderung der AKBW:
Dynamische und aktivierende Anreize zur flächenschonenden Landesentwicklung setzen – die aktivierende Logik als Grundprinzip des neuen LEPs

Anstelle starrer Vorgaben, die im LEP von 2002 im Grunde mit Inkrafttreten schon wieder veraltet waren, sollte der neue LEP dynamische und aktivierende Anreize zur flächenschonenden Landesentwicklung setzen – als maßnahmenoffener Wettbewerb der besten Ideen von Kommunen und Regionen, der Ziele definiert, ohne

zu detaillierte Vorgaben zu machen. So werden Kommunen ermutigt, eigene Perspektiven und Zukunftsentwürfe zu entwickeln. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) und die Städtebauförderung müssen Kreativität, Kooperation und regionale Verantwortung belohnen.

Forderung der AKBW:

Ein Konzept für Flächenkonkurrenzen

Die Auflösung von Flächenkonkurrenz ist Kernaufgabe von Planung, sie folgt keiner Arithmetik oder abstrakten Einsparzielen. Der LEP kann dies unterstützen, indem er Entwicklungsziele vorgibt, Innen- und Außenentwicklung in Bezug setzt und die Inanspruchnahme neuer Flächen an Bedingungen knüpft, zum Beispiel Mindestdichtewerte, flächensparende interkommunale Projekte oder Vorrang von Innenentwicklungsmaßnahmen.

Forderung der AKBW:

Die Raumkategorien um regionale Cluster erweitern – Aufgabe der Stadt-Land-Dichotomie

Baden-Württemberg ist ein Land unterschiedlicher regionaler Identitäten. Die bisherigen Raumkategorien des LEP „Verdichtungsräume“ und „Ländlicher Raum“ beschreiben die räumlichen Zusammenhänge unzureichend. Selbst kleinere Städte besitzen eine eigene Umlandanziehung und schaffen so funktionale Räume zwischen Stadt und Land. Der LEP sollte das Land daher in regionalen Clustern statt in der Stadt-Land-Dichotomie denken.

Regionalplanung stärken!

Forderung der AKBW:

Das Steuerungspotenzial der Regionalplanung ausnutzen

Die Regionalplanung dient derzeit dem Verhindern von Fehlentwicklungen. Sie sollte zu einem Steuerungsinstrument weiterentwickelt werden, denn in ihnen werden Austauschverhältnisse zwischen Kommunen, zwischen Stadt und Land, behandelt. Damit Regionalpläne dies leisten können, muss die Datengrundlage verbessert werden, anhand derer geplant wird. Beispielsweise mit Daten aus der Raumanalyse der aktuellen räumlichen Struktur.

ANALYSE

Klimaresilienz der Baden-Württembergischen Städte und Gemeinden

Die Auswirkungen klimatischer Extremereignisse (Hochwässer, Starkregen, Hitze und Gesundheitsfolgekosten) werden für Baden-Württemberg höher als für jedes andere Bundesland prognostiziert. Bis 2050 schätzt das DIW die Klimafolgekosten in Baden-Württemberg auf knapp 140 Milliarden Euro. Weitestgehend sind unsere Städte und Gemeinden auf den Klimawandel nicht vorbereitet. Der Anpassungsdruck ist groß – auch aufgrund einer älteren und vulnerableren Gesellschaft. Die Klimaanpassungsmaßnahmen, die in den kommenden Jahren notwendig werden, eröffnen die Chance, das Ziel der Klimaresilienz mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung zu verknüpfen.

Schlussfolgerungen:

- Der Klimawandel und seine Auswirkungen sind in Baden-Württemberg angekom-men.
- Die Kosten von Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsmaßnahmen sind wesent-lich geringer als die Kosten der Klimafolgen.
- Klimawandelanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen sind unabdingbaröffnen ein Fenster für zukunftsfähige Stadtplanung sowie für lebenswerte Städte und müssen unmittelbar umgesetzt werden.

Vorreiterrolle beim Klimaschutz im Gebäudesektor

Das Land will bis 2040 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat das Land eine Vorreiterrolle eingenommen. Im Holzbau waren die liberalen bauordnungsrechtlichen Regelungen bundesweit wegweisend. Mit einem Vorschlag zu einem GEG 2.0 hatte die Landesregierung schon vor Jahren versucht, die Dekarbonisierung im Gebäudesektor mit einer sinnvollen Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes voranzutreiben – bereits weitestgehend im Einklang mit den europäischen Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD). Die Richtlinie erfordert eine konsequente Überarbeitung und Transformation des GEG hin zur Betrachtung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs und der ökobilanziellen Bewertung von Gebäuden noch in dieser Legislaturperiode des Bundestags.

Schlussfolgerungen:

- Gerade in einer Zeit, in der der Klimaschutz aufgrund der Lage der Wirtschaft unter Druck gerät, sollte Baden-Württemberg seine Vorreiterrolle beim Klimaschutz im Gebäudesektor ernst nehmen und ausbauen.
- Die angekündigte Überarbeitung des so genannten Heizungsgesetzes und die Umsetzung der EBPD öffnet ein Fenster der Einflussnahme auf die künftige Ausgestaltung des GEGs.

FORDERUNGEN

Klimaresiliente Stadtplanung

Forderung der AKBW:

Privilegierung von Schwammstädten

Das Land hat hohe wasserrechtliche Hürden für die Versickerung definiert, etwa Versickerung ausschließlich über belebte Bodenzonen oder in ausreichendem Abstand zum Grundwasser. Im bebauten Raum von Gemeinden und Städten sind Schwammstädte aktuell jedoch kaum realisierbar, da oftmals unterschiedliche Belange kollidieren. Unterirdische Leitungs- und Kanalführungen stehen im Konflikt zu Retentionsräumen und Pflanzbereichen von Bäumen und in der Abwägung wird aktuell nur zu Gunsten der technischen Infrastruktur entschieden. Hier müssen mit Schwammstadtkonzepte Räume und Flächen vorrangig gesichert werden um entsprechende Maßnahmen umsetzen zu können. Es braucht einen fachlichen Austausch dieser Bereiche, um den Ausbau von Schwammstädten zu erleichtern.

Forderung der AKBW:

Hitzeschutz als Pflichtaufgabe verankern

Baden-Württemberg war in vergangenen Jahren besonders von hitzebedingter Mortalität betroffen. Der demografische Wandel macht die Gesellschaft vulnerabler. Hitzeaktionspläne sollten verbindliche Bestandteile der Klimaanpassungskonzepte der Kommunen werden. Dies betonten Architektenkammer und Landesärztekammer Baden-Württemberg jüngst in einem gemeinsamen Positionspapier zum sommerlichen Hitzeschutz.

Forderung der AKBW:

Verpflichtende Budgetierung für Klimarisiko- und Klimafolgeschätzungen

Klimafolgenkosten müssen auf Basis von Folgeabschätzungen in den kommunalen Haushalten abgebildet werden. Einerseits um bereits entstehende Kosten, etwa durch Straßenschäden oder die Vegetationspflege transparent zu machen, und andererseits, um im Falle von Schäden handlungsfähig zu bleiben. Ein Budget für Klimaresilienz, unterstützt durch entsprechende Förderprogramme, könnte in öffentlichen Vergaben die Zusatzkosten für Klimawandelanpassungsmaßnahmen ausgleichen.

Klimaschutz made in Baden-Württemberg

Forderung der AKBW:

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz umsetzen

Die Inhalte des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes müssen kurzfristig und rechtlich verbindlich auf allen Regierungsebenen Umsetzung finden. Dafür müssen auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz aufbauende Regelungen unmittelbar erarbeitet und erlassen sowie die notwendigen finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

Die Erkenntnisse aus dem baden-württembergischen Konzept für ein GEG 2.0 auf die Bundesebene tragen!

Forderung der AKBW:

Verbindliche CO_2-Reduktionspfade bis 2045 respektive 2040

Es ist Aufgabe der Politik verbindlich darzustellen, wie die Klimaneutralität bis 2045 – in Baden-Württemberg heruntergebrochen auf das Jahr 2040 – erreicht werden kann. Dazu braucht es verbindliche Vorgaben, welche Emissionseinsparung die einzelnen Sektoren beitragen sollen und vor allem, wie dies geschehen soll. Langfristig verlässliche Vorgaben schaffen Vertrauen und Sicherheit und reizen so die notwendigen Investitionen an.

Forderung der AKBW:

Umstellung der Gebäudereferenzierung auf reale CO_2-Emissionen über den Lebenszyklus

Im Bestand wie im Neubau sollte sich die Regulatorik und die Förderung an tatsächlichen CO_2-Einsparungen über den Lebenszyklus orientieren und das bisherige Effizienzhaussystem ablösen. Damit dies unbürokratisch bleibt, ist für die CO_2-Bilanzierung ein bundesweit einheitliches Nachweisverfahren einzuführen. Dies ermöglicht die Priorisierung der größten Einsparmöglichkeiten in der Förderung und eröffnet durch die Systemoffenheit Raum für Innovation und privilegiert den Bestand, wenn die bereits verbaute Bausubstanz als emissionsfrei bewertet wird.

Forderung der AKBW:

Finanzierung der Förderung zur Emissionsreduktion aus der CO_2-Abgabe

Die realen CO_2-Emissionen müssen zur Steuerungsgröße werden. Erforderlich ist ein realistischer CO_2-Preis im Rahmen des nationalen und europäischen Emissionshandels, der die tatsächlichen Klimafolgenauswirkungen berücksichtigt. Aus diesen Abgaben kann die Förderung der Dekarbonisierung des Gebäudebestands finanziert werden.

Realistischer Blick auf die Wärmeplanung!

Forderung der AKBW:

Wärmeplanung mit Zielen der Städtebauförderung verknüpfen

Die Wärmeplanung ist einer der wenigen Felder in der Energieversorgung, bei denen das Land federführend gestaltet. Sie erfordert eine immensen Planungsvorlauf und massive Investitionen. Der Aufbau der Wärmenetze wird aufgrund der Komplexität und begrenzter Tiefbau-Kapazitäten lange dauern. Deshalb sollten auch hier Synergien erzeugt werden. Dort, wo Mittel der Städtebauförderung fließen, sollte die Wärmewende mitvorbereitet werden.

Best Practices nachhaltigen Bauens weiterfördern!

Forderung der AKBW:

BIPV-Initiative verstetigen

Mit der vom Land geförderten BIPV-Initiative konnte bauwerksintegrierte Photovoltaik bekannt gemacht und mit konkreten Planungshilfen in die Breite gebracht werden. Sie ist ein Beispiel gelungenen Wissens- und Innovationstransfers, das weitergeführt werden sollte, bis die Technologie als Standard im Bau angekommen ist.

Forderung der AKBW:

Holzbau-Offensive verstetigen

Die Holzbau-Offensive unterstreicht die Vorreiterrolle Baden-Württembergs im Holzbau. Die Offensive kombiniert Wissensvermittlung, kluge Förderung und Vernetzung mit einer Bildungsplattform. Die Impulse der Offensive haben sich auch in einer weiteren Stärkung des Holzbaus in der LBO niedergeschlagen. Die Fortsetzung der Offensive würde dem Holzbau und der Holzbauwirtschaft in Baden-Württemberg weiter Auftrieb geben und das Bauen mit Holz noch breiter in der Praxis verankern.

Vergabeverfahren – innovationsoffen, qualitätsorientiert und mittelstandsfreundlich!

ANALYSE

Verknüpfung der Vergabeprozesse mit der mittelständischen Struktur

Einiges von dem, was neu erscheint, hat in Baden-Württemberg Tradition. Intelligente, digitale Fertigungsprozesse, die nicht der klassischen Linearität des Planens und Bauens entsprechend, sind hier gang und gäbe. Dies zeigt sich an den vielen mittelständischen Betrieben im Holzbau – aber auch im Stahl- und Massivbau. Die Digitalisierung des Bauens widerspricht gerade nicht der mittelständischen Struktur der Bauwirtschaft, wie die baden-württembergischen Beispiele zeigen. Entsprechend können und sollten die Bestrebungen aus der Industrie, das Prinzip losweiser Vergabe unter dem Deckmantel von mehr Präfabrikation aufzuweichen, zurückgewiesen werden.

Schlussfolgerungen:

- Mittelstandsfreundliche, qualitätsorientierte, losweise Vergabeverfahren sind in der Lage, Innovationen im Planen und Bauen zu leisten.

Realismus statt Prinzip Hoffnung beim seriellen und modularen Bauen

Serielles und modulares Bauen wird derzeit nahezu überall diskutiert. Bislang zeigt sich allerdings nicht, dass die Hoffnungen in das serielle und modulare Bauen berechtigt sind. Weder wurden in relevanter Menge Wohnungen gebaut, noch waren diese merklich günstiger oder zeichneten sich durch Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb aus. Zudem bleiben offene Fragen der Qualität der Architektur und Stadtplanung. Es muss geklärt werden, welche Anwendungsfälle sich tatsächlich für serielles und modulares Bauen eigenen. Dabei ist zwischen den Bereichen Neubau, Bestandsumbau und der Sanierung des Gebäudebestandes zu unterscheiden.

Schlussfolgerungen:

- Die Initiative für serielles Bauen braucht eine seriöse Gesamtbetrachtung, sie darf nicht als isolierte Einzelstrategie verfolgt werden.
- Die Innovationsfähigkeit seriellen und modularen Bauens kann sich nur entfalten, wenn städtebauliche Einbindung und strukturelle Vielfalt gewährleistet sind.

FORDERUNGEN

Qualität entscheidet!

Forderung der AKBW ans Land:

Qualitätskriterien in Vergabe- und Bewertungsverfahren an erste Stelle ziehen!

Eine priorisierte Bewertung von Qualitätskriterien kann innovativen, nachhaltigen und ganzheitlichen Konzepten mit langfristig positiven Wirkungen, beispielsweise gewichtigen städtebaulichen Aspekten sowie Kreislauffähigkeit zielführende Chancen eröffnen. Die prinzipielle Zuschlagserteilung an das preisgünstigste Angebot führt nur vermeintlich zu wirtschaftlichen Lösungen und birgt das Risiko schlechter Leistung, sowie langfristig höherer Kosten in Betrieb oder sogar Ersatzinvestitionen.

Forderung der AKBW ans Land:

Die Trennung von Planen und Bauen durch Planungswettbewerbe als wertvolles Standardverfahren für die Vergabe von Planungsaufträgen öffentlicher Bauherrenbevorzugen

Ein konkurrierendes Verfahren mit Einbindung relevanter Fachrichtungen bringt eine Bandbreite von Konzepten hervor, die zu mehr Kosteneffizienz bei hoher Planungsqualität führt. Das Verhandlungsverfahren oder der wettbewerbliche Dialog, die derzeit oft genutzt werden, schaffen nicht genügend Klarheit und vermögen es nicht im selben Maße, Qualität, Transparenz und Wirtschaftlichkeit miteinander zu verbinden. Es benötigt daher eine Regelung, die Planungswettbewerbe bei hierfür geeigneten Aufgaben vorschreibt.

Planung als lernendes System!

Forderung der AKBW ans Land:

Beteiligung als Planungsbeschleunigung nutzen

Eine gut vorbereitete und frühzeitige, in den Prozess eingebettete Bürgerbeteiligung sorgt durch die Betrachtung unterschiedlicher Szenarien häufig für eine Erweiterung des Horizonts der Auftraggeber und bringt Lösungen auf den Tisch, die zur Verbesserung der Planung führen und folglich eine hohe Akzeptanz finden. Ausbleibende Bürgerdialoge führen insbesondere bei größeren Projekten oft zu Konflikten, die Planungsverzögerungen und -änderungen auslösen. Planung ist als lernendes System zu begreifen.

Forderung der AKBW ans Land:

Zweistufige Verfahren stellen architektonische und stadtplanerische Innovation sicher

Zweistufige Verfahren, in Anlehnung an die RPW, öffnen für die derzeit anstehenden komplexen Aufgaben die Chance auf Innovation. Wenn die Erarbeitung des künftigen Nutzungskonzepts Teil der Aufgabenbeschreibung ist, erhöht dies die Wahrscheinlichkeit bestmöglicher Lösungen, zum Beispiel bei der Vergabe von Grundstücken an Investoren auf der Grundlage des besten Konzeptes oder im Umgang mit Bestand. Darüber hinaus bietet ein mehrstufiges Vorgehen Potentiale bei der Anwendung serieller und modularer Bauweise, insbesondere dann, wenn neue Planungs- und Produktionsmethoden auf den Markt drängen.

ANALYSE

Nukleus der Innovation in der Bauwirtschaft

Baden-Württemberg entwickelt sich zu einem Nukleus der Innovation in der Bauwirtschaft. Mit dem Strategiedialog „bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen" hat das Land einen bundesweit beachteten Dialog aller am Bau beteiligten Akteure in Gang gesetzt, der auf sämtlichen Regierungsebenen fachkundigen politischen Input äußert und Praxishilfen erarbeitet. Mit dem Exzellenzcluster IntCDC der Universität Stuttgart und dem dort angesiedelten baden-württembergischen Ableger des Bundesforschungszentrums für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen ist das Land ein international führender Forschungsstandort. Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) bringt gemeinsam mit den beteiligten Kommunen zukunftsfähigen Städtebau und Architektur in die Praxis.

Schlussfolgerungen:

- Die Voraussetzungen für Innovation und deren Transfer in die Praxis sind in Baden-Württemberg einzigartig und von internationalem Rang!

FORDERUNGEN

Ein Kompetenzzentrum für das Land

Forderung der AKBW:

Die Kompetenzen in einem operativ beratenden Kompetenzzentrum zusammenlegen

Die Kompetenzen, das Wissen und die Stärken der oben genannten Insitutionen sollten gebündelt und verstetigt werden. Ein solches Zentrum dient als Forum für Forschung, Bau-, Planungs-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Bürger:innenschaft, um das baden-württembergische Know-How von den Laboren in den Alltag zu transferieren. Die Wirtschaft profitiert von einer zügigeren Marktdurchdringung von Innovationen, die Planungsberufe und die Kommunen werden befähigt, neue Methoden und Ansätze in die Praxis zu bringen. Politik sowie die Bürger:innen werden bei der Transformation der Art des Bauens – und somit auch beim Wandel der Städte und Gemeinden – mitgenommen und zur Mitwirkung eingeladen.

Forderung der AKBW:

Von Leuchttürmen zu Modellprojekten

Leuchttürme gibt es in Baden-Württemberg mittlerweile genug – der Breiteneffekt war bislang überschaubar. Für mehr Breitenwirksamkeit sollte das Land seine Forschungs- und Wirtschaftsförderung stärker in Modellprojekte lenken und durch forschungsfreundliche Experimentierklauseln in der Regulatorik flankieren. Die Modellvorhaben, etwa zum Gebäudetyp E oder zur Erprobung von Ergebnissen aus dem Strategiedialog, sollten wissenschaftlich begleitet und bestenfalls über das Kompetenzzentrum in konkrete gesetzgeberische Vorschläge und Praxishilfen übersetzt werden.