

## **BILANZKONFERENZ ZUR WOHNRAUMOFFENSIVE AM 23.02.2021**

**„Quantität nie ohne Qualität – gebaute Umwelt zukunftsgerecht gestalten“**

Positionen der Bundesarchitektenkammer (BAK), der Bundesingenieurkammer (BInGK), des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und der Deutschen Energie-Agentur (dena)

### **PRÄAMBEL**

Nach dem Wohngipfel am 21.09.2018 wurde ein Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum geschnürt, das aus investiven Impulsen, Regelungen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens sowie Maßnahmen zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung besteht. Ziel war und ist es, bis zum Jahr 2021 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Am 23.2.2021 wird hierzu Bilanz gezogen.

Gerade im Segment unterer und mittlerer Mieten bzw. Preislagen bestehen in den Ballungsräumen mit den angespannten Wohnungsmärkten Probleme, Angebot und Nachfrage zum Ausgleich zu bringen. BAK, BDA, BInGK und dena begrüßen alle Bestrebungen, die eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in Eigentum oder zur Miete zu angemessenen Bedingungen zum Ziel haben. Das vereinbarte Maßnahmenpaket sowie die Aktivitäten der Baulandkommission werden grundsätzlich als geeignet angesehen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Nach Auffassung von BAK, BDA, BInGK und dena bedarf es weiterer staatlicher Maßnahmen und Investitionen für ein adäquates Angebot an bezahlbarem Wohnraum durch Förderinstrumente und steuerliche Anreize, aber insbesondere auch auf allen planungs- und bauordnungsrechtlichen Ebenen. In der Bilanz der Wohnraumoffensive bedürfen daher folgende Aspekte weiterhin der konzentrierten Betrachtung sowie des zeitnahen Handelns:

### **1. QUALITÄT DES WOHNENS SCHAFFT BAUKULTUR**

Es darf nie nur um Quantität gehen. Immer ist zugleich die Qualität der Wohnungen in städtebaulicher, architektonischer, energetischer und funktionaler sowie baukultureller Hinsicht im Blick zu behalten.

Um Klimaschutzziele zu erreichen, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung zu gewährleisten, braucht es kreative, technisch ausgereifte und sozial verträgliche Konzepte in Stadtplanung, Architektur und Ingenieurbauwesen. Die planenden Berufe unterstützen diese Ziele und tragen dazu bei, dass der Eigentumserwerb wieder für mehr Bevölkerungskreise erschwinglich wird.

Vom öffentlichen Auftraggeber sind qualifizierte Vergabeverfahren für die Suche nach der besten Lösung für die Bauaufgabe auszuloben. Der Planungswettbewerb und konkurrierende Vergabeverfahren sind die besten Instrumente, um bereits zu einem frühen Zeitpunkt die künftige Qualität des Wohnungsbaus und die wirtschaftlichste Lösung zu sichern.

**MASSNAHMENVORSCHLÄGE:**

- Gebaute Umwelt wirkt langfristig. Quantität muss zwingend mit Qualität einhergehen.
- Insbesondere kommunale Auslober wie Wohnungsbauunternehmen sollten zur Anwendung qualitätsorientierter Kriterien bei der Vergabe verpflichtet werden.
- Öffentliche Kredit- und Fördermittel im Wohnungsbau sind an die verbindliche Auslobung von Planungswettbewerben und konkurrierende Vergabeverfahren zu binden.

## 2. POTENZIALE IM BESTAND NUTZEN – KLIMA SCHÜTZEN UND RESSOURCEN SCHONEN

Bauwerke werden sich künftig nicht nur daran messen lassen müssen, wie viel Energie für Raumwärme und Warmwasserbereitung aufgewendet wird, sondern auch daran, welchen energetisch-ökologischen Fußabdruck Errichtung, Betrieb und Rückbau hinterlassen. Dieser sollte künftig als zusätzliche Ziel-, Planungs- und Nachweisgröße etabliert werden, da er zum Ausdruck bringt, inwieweit ein Gebäude als klimaverträglich anzusehen ist.

Mit einer neuen „Umbaukultur“ und sinnvoller Umnutzung können wir durch eine Privilegierung des Bauens im Bestand Ressourcen schonen und bestehende Potenziale der Baukultur und Nachhaltigkeit aktivieren.

Alle Potenziale sollten genutzt werden, so auch die Möglichkeit der Aufstockung von bestehenden Gebäuden, da Baulandflächen knapp sind. Aufstockungen sind unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft – es werden keine Grundstücksflächen neu versiegelt, der obere Gebäudeabschluss nach neuestem Standard verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes und die beim Neubau üblichen Kosten für die erforderliche Infrastruktur entfallen. Insgesamt ergibt sich in angespannten Wohnungsmärkten ein erschließbares Potenzial von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bei mittlerer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Bei Eingriffen in die Gebäudestruktur, in das Straßenbild oder das Stadtquartier sind schon in den ersten Überlegungen baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Die städtebauliche, gestalterische und nachbarrechtliche Verträglichkeit wird bei jeder Aufstockungsmaßnahme individuell zu prüfen sein.

Wir brauchen eine Bau- und Ressourcenwende hin zu einer konsequenten Kreislaufwirtschaft. Bei Auswahl, Herstellung, Lieferwegen, (Füge-)Techniken und Entsorgung von Baumaterialien müssen wir vom aktuell überwiegend linearen Wirtschaften zu geschlossenen Stoffkreisläufen kommen. Der Erhalt der im Bestand gebundenen grauen Energie und deren Wiederverwendung ist zu stärken.

**MASSNAHMENVORSCHLÄGE:**

- „Umbaukultur“ implementieren, damit die Potenziale des Bauens im Bestand – Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen – aktiviert werden können.
- Potenziale und Hindernisse bei Aufstockungen und Umnutzungen verifizieren, z.B. durch wettbewerblich ermittelte Modellprojekte „Bauen ohne Grundstück“ in ExWoST oder Zukunft Bau.
- Ökologischen Fußabdruck unter Beachtung der grauen Energie als zusätzliche Ziel-, Planungs- und Nachweisgröße etablieren.

### 3. INTEGRIERTE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND SOZIALE BODENPOLITIK SIND GRUNDLAGE BEZAHLBAREN WOHNUNGSBAUS

Eines der zentralen Probleme für den Wohnungsneubau bildet insbesondere in den dicht besiedelten Regionen der Bundesrepublik Deutschland das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes.

Die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen oder unzureichend ausgenutzter Flächen, die Aufstockung und der Ersatzbau nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung können das Angebot an Grundstücken im Innenbereich erhöhen. Mit einem „Kataster der Potenziale“ könnten Möglichkeiten der Quartiersverdichtungen, Gebäudeaufstockungen und der Umnutzung von Nichtwohngebäuden auch im Interesse einer Stadtreparatur aufgezeigt werden.

Zugleich gilt es, die Raumordnung und Regionalplanung zu nutzen, dem Leitbild der dezentralen Konzentration zu folgen und damit den ländlichen Raum stärker zu aktivieren. Hierzu sind Breitbandausbau und ÖPNV zu stärken, damit Arbeiten am Wohnort möglich ist und zugleich die Angebote der Zentren umweltschonend genutzt werden können. Die derzeitige Tendenz zum Homeoffice wird diese Zielsetzung unterstützen.

Um gemischte und lebendige Städte und Quartiere auch mit Blick auf Freiräume und Mobilitätskonzepte („dreifache Innenentwicklung“) zu fördern, sollten alle Hindernisse für die Nutzung integrierter Stadtentwicklungsinstrumente beseitigt werden, und die Baunutzungsverordnung, die nach wie vor vom Gedanken der Funktionstrennung geprägt ist, an veränderte Rahmenbedingungen – Klimaschutz, Migration, Mobilität und Wandel der Arbeitswelt durch Digitalisierung – angepasst werden. Zudem bedarf es neuer Konzepte zur Belebung der Innenstädte – u.a. durch verstärkte Integration von Wohnungen und wohnverträglichen Arbeitsplätzen, um Vielfalt und damit die Stadt der ‚kurzen Wege‘ zu ermöglichen. Ideen- und Planungswettbewerbe sind hierfür bewährte Instrumente.

Die Implementierung einer sozial gerechten Bodenordnung ist eine drängende Grundsatzaufgabe. Baulandnachfrage und -spekulation bestimmen maßgeblich den Preis von Boden. Im Gegensatz zu anderen „Konsumgütern“ ist Boden nicht vermehrbar. Hier ist u.a. dringend eine Grundsteuerreform, hin zu einer Bodenwertsteuer, notwendig. Insbesondere aus Nachhaltigkeitsaspekten sollte das Ziel weiterverfolgt werden, den Flächenverbrauch zu minimieren („30-ha-Ziel“).

#### **MASSNAHMENVORSCHLÄGE:**

- Raumordnung und Regionalplanung stärken sowie integrierte Stadtentwicklungsinstrumente nutzen und Hindernisse beseitigen.
- „Kataster der Potenziale“ erstellen, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung aufzuzeigen.
- Baunutzungsverordnung an veränderte Rahmenbedingungen anpassen.

### 4. QUALIFIZIERUNG SICHERSTELLEN UND NACHWUCHS FÖRDERN

Das Planungs- und Bauwesen ist – wie andere Branchen auch – auf qualifiziertes Personal angewiesen. Es bedarf zur Sicherung einer qualitätvollen und heute sehr komplexen, baulichen Umwelt konzertierter Anstrengungen. Aufgabe muss es sein, das Planungs- und Bauwesen in all seinen Facetten bestmöglich nach außen darzustellen. In anderen Bran-

chen haben sich hierfür öffentlichkeitswirksame Initiativen wie „Industrie 4.0“ bewährt. Virtuelle Realitäten, die das Planen und Bauen erlebbar machen, 3-D-Druck, Robotik und ähnliche innovative Leuchttürme müssen stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt werden. Die Beteiligten entlang der Wertschöpfungskette engagieren sich in diesem Zusammenhang – etwa mit Schülerwettbewerben und hochkarätigen Preisen - in vielfältiger Weise.

Erfolgreiche Nachwuchsgewinnung verlangt moderne und sichere Arbeitsbedingungen, eine angemessene Bezahlung und Karrieremöglichkeiten. Die „öffentliche Hand“ als Arbeitgeber muss jungen Arbeitssuchenden attraktive Perspektiven bieten, um diese verstärkt als Fachkräfte für die Bauverwaltung zu gewinnen. Das Angebot für eine Verwaltungslaufbahn muss erhöht und Leitungsfunktionen im öffentlichen Dienst müssen wieder konsequent mit qualifizierten Architekten und Ingenieuren besetzt werden.

Gleichermaßen muss eine mittelstandsfreundliche Ausschreibungs- und Vergabepaxis sicherstellen, dass sich qualifizierte Planer auch aus kleineren und mittleren Büros in den Planungs- und Bauprozess einbringen können. Unangemessen niedrige Schwellenwerte für Planungsleistungen, überzogene Zugangskriterien und zu aufwändig gestaltete Vergabeverfahren verhindern die Beteiligung qualifizierter kleinerer und mittlerer Büros an Ausschreibungen.

#### **MASSNAHMENVORSCHLÄGE:**

- Initiative analog „Industrie 4.0“ auch für das Planungs- und Bauwesen schaffen.
- Angebote der öffentlichen Hand für eine Verwaltungslaufbahn erhöhen und Leitungsfunktionen mit qualifizierten Architekten und Ingenieuren besetzen.
- Mittelstandsfreundliche Ausschreibungs- und Vergabepaxis durch angemessene Schwellenwerte und Ausschreibungskriterien stärken.

**BAK, BDA, BIngK und dena gehen davon aus, dass die von der Baukostensenkungskommission, dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie im Rahmen der Wohnraumoffensive und der Baulandkommission erarbeiteten Vorschläge und Maßnahmenempfehlungen konsequent weiterverfolgt und umgesetzt werden.**

aufgestellt: 11.02.2021

Bundesarchitektenkammer BAK  
Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA  
Bundesingenieurkammer BIngK  
Deutsche Energie-Agentur dena

Ansprechpartner: Bundesarchitektenkammer | Barbara Chr. Schlesinger  
Tel.: 030/263944-30, Email: [schlesinger@bak.de](mailto:schlesinger@bak.de)

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten | Dr. Nico Grunze  
Tel.: 030/278799-21, Email: [grunze@bda-bund.de](mailto:grunze@bda-bund.de)

Bundesingenieurkammer | Martin Falenski  
Tel.: 030/2589882-21, Email: [falenski@bingk.de](mailto:falenski@bingk.de)

Deutsche Energie-Agentur | Christian Stolte  
Tel.: 030/66777-400, Email: [stolte@dena.de](mailto:stolte@dena.de)