

## **Regionaldelegiertenkonferenz Grüne Stuttgart, 15.7.2017**

### **Input Wohnen im Ballungsraum**

Liebe Freundinnen und Freunde aus den Kreisverbänden im Raum Stuttgart!

Ich freue mich, dass ich heute hier sein und mit einem Rundumschlag zum Thema Bauen & Wohnen in Euren Nachmittag einführen darf. Vielen Dank für die Einladung. Ich bin ja seit letztem Jahr im Landtag und in unserer grünen Landtagsfraktion Sprecherin für Bauen und Wohnen.

Ich bin studierte Diplomverwaltungswirtin und habe deshalb meine ersten Kontakte mit dem Bauen über die rechtliche Schiene gehabt, also LBO, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne usw.

Seit 2009 bin ich Stadträtin in Heilbronn und bearbeite sozusagen deshalb das Thema Bauen und Wohnen dort auch von der Seite der Stadtentwicklung her. Und Heilbronn ist ... auch wenn es natürlich den Landeshauptstädter\*Innen ein Schmunzeln ins Gesicht treibt ... eine Großstadt. Wir entwickeln uns zur Stadt für Studierende, haben eine florierende Wirtschaft mit vielen Arbeitsplätzen, tausende Einpendlerinnen und Staus ohne Ende, also alles, was eine prosperierende Baden-Württembergische Großstadt ausmacht.

Einen weiteren Zugang zum Thema habe ich über meine bisherige Arbeit. Ich habe die letzten 20 Jahre vor meinem Mandat bei einer Einrichtung für Menschen mit einem geistigen Handicap gearbeitet. Gerade heute Vormittag habe bei der LAG Behindertenpolitik mitdiskutiert zum barrierefreien Wohnen. Das Stichwort hier ist Inklusion. Menschen mit Handicap fragen bezahlbaren Wohnraum außerhalb stationären Einrichtungen nach - und finden keinen, schon gar keinen barrierefreien.

Deshalb ist die Frage: Wie kann, vor allem in Großstädten noch weiterer Wohnraum geschaffen werden? Wie tragen wir mit

unserer Baupolitik zur Verkehrswende bei? Wie können wir beim Bauen und Wohnen Ressourcen sparen? Und wie gelingt es uns, dass unsere Gesellschaft dadurch, wie wir wohnen, nicht gespalten wird, sondern zusammengehalten?

Die Frage des Wohnens ist also eine Kernfrage des gesellschaftlichen Zusammenhalts **und** die Frage des Wohnens ist eine Frage mit enormer ökologischer Komponente und aus diesen Gründen von unserer Grünen Landtagsfraktion als einer der Handlungsschwerpunkte auf Landesebene erkannt. Auch weil es diese Probleme mit Wohnraumversorgung in allen größeren Zentren des Landes gibt – hier, im größten Ballungsraum, sind sie aber besonders verschärft.

Die Krux bei dem Thema ist: Es sind viele Ebenen dafür zuständig. Der **Bund** mit der Rahmengesetzgebung zum Beispiel im Baugesetzbuch, im Mietrecht, im Steuerrecht.

Die **Länder** mit ihren Landesbauordnungen, ihrer Städtebauförderung, Wohnbauförderung oder auch ihrer eigenen Grundstückspolitik.

UND: last but absolutely not least, die **kommunale Ebene**, Städte, Gemeinde, Landkreise und Regionalverbände über zB Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Bodenpolitik und so weiter. Deshalb möchte ich euch aber auch sagen: Der Gestaltungsspielraum für Kommunen und Regionen ist da und er ist nicht klein. Ihr könnt viel bewirken! Und Ihr habt Euch mit Eurem heutigen Leitantrag ja auch vorgenommen, Euch genau zu diesem Thema zu positionieren.

Eine ganz wichtige Sache dabei sind die **Flächen**: Ohne Flächen keine Bebauung. Aber: Gegenwärtig versiegeln wir in Baden-Württemberg jeden Tag 5,2 Hektar. Viel zu viel! Im Koalitionsvertrag haben wir die Netto-Null als langfristiges Ziel festgehalten. Damit wir dieses Ziel erreichen können, müssen die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne entsprechend gestaltet und umgesetzt werden. Natürlich ist das auch ein

Zielkonflikt: Wo der berechtigte Ruf nach mehr Wohnraum da ist, kommen ganz schnell wieder die Stadtränder, die so genannte Grüne Wiese in den Fokus. Hier ist es besonders wichtig, dass es die Plausibilitätsprüfung weiterhin gibt und mit nachvollziehbaren Zahlen gearbeitet wird, einen jetzt möglichen vereinfachten Flächentausch allerdings halten wir für zielführend.

Für manche selbstbewussten Bürgermeister ist das hart, aber aus unserer Sicht muss eine flächensparende Baupolitik zukünftig verstärkt über Gemarkungsgrenzen hinweg denken und planen. Bei Gewerbegebieten wird das ja gelegentlich schon gemacht. Bei der Wohnbebauung scheint es mir noch größere Hürden zu geben. Wenngleich mir auch als Kommunalpolitiker klar ist, dass das Credo „Jedem Ort sein Neubauegebiet“ ja auch etwas zu tun hat mit örtlicher Entwicklung und Konkurrenzfähigkeit.

Um den Außenbereich zu schonen, gilt der Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Kommunen müssen aktiv nach Baulücken in den Ortsgrenzen suchen und diese schließen. Dabei kommt meistens mehr heraus, als man ursprünglich erwartet hätte. Erst vor wenigen Tagen hat in meiner Heimatstadt Heilbronn unser kommunales Wohnungsunternehmen ein neues Bauprojekt vorgestellt. Die Baulücke, die damit geschlossen wird, war bisher ein schäbiger Parkplatz von 8 Ar für mehr oder weniger abgehalfterte alte Autos und befindet sich gerademaß hundert Meter vom Hauptbahnhof entfernt – zentraler geht's gar nicht! Jetzt werden dort 28 Wohnungen gebaut mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8, also 23 Stellplätzen. Solche Baulücken finden sich in vielen Städten. Man muss nur ernsthaft danach suchen.

Es geht aber nicht nur um kleinere Lücken, sondern auch um größere Brachflächen. Viele ehemalige Industrie-, Bahn oder Militärfächen werden nicht mehr genutzt. Ganz wichtig ist aber, dass die Kommune eine vorausschauende Bodenpolitik macht,

einige Kommunen entwickeln z.B. Baugebiete erst, wenn ihnen alle Grundstücke dort gehören. Dann ist es möglich und wichtig, dass sie solche Flächen nicht einfach visionslos meistbietend verkaufen. Konzeptvergaben sind hier ein gutes Instrument. Wir brauchen Stadtentwicklung, die unsere Städte wirklich weiterentwickelt – auch ökologisch und sozial. Wir Grünen denken Stadtentwicklung vom Menschen aus.

Flächen sparen wir aber auch nur dann, wenn wir die vorhandenen Flächen gut und intensiv nutzen. Mit lediglich neuen Vierteln aus Einfamilienhäusern in lockerer Bebauung schaffen wir die Netto-Null nicht. Hier muss gerade auch in den Gemeinden im Umland einer Großstadt das Umdenken einsetzen: Wir brauchen Aufstockung, wir brauchen Nachverdichtung, und wir brauchen Mut zur vertikalen Stadtentwicklung! Als Land tragen wir dem Rechnung und fördern Ausbaumaßnahmen, die neuen Wohnraum schaffen. Allerdings - das wisst Ihr als kommunal Aktive auch - gerade wir Grünen werden oft zu Hilfe gerufen, wenn innerorts verdichtet wird, wenn eine innerstädtische Grünfläche wegfällt oder wenn Nachbarhäuser zu sehr beschattet werden. Auch hier wieder: Zielkonflikt, über den man sich klar sein muss und den man dann im Zweifel auch mal aushalten muss. Es muss aber nicht immer konflikthaft zugehen. Es gibt gute Beispiele, z.B. von schönen Holzhäusern auf Stelzen, die Parkplätze überbauen. Die Gegend wird unbedingt aufgewertet, obwohl sie jetzt enger bebaut ist und viele mehr.

Manches liegt aber auch nicht in unserer Hand. Gegenwärtig gibt es noch oft unbebaute Grundstücke, deren Eigentümerinnen und Eigentümer gar kein Interesse an einer Nutzung haben. Aber weil für unbebaute Grundstücke kaum Grundsteuer fällig wird, besteht kein finanzieller Anreiz, daran etwas zu ändern. Gerade in Ballungsräumen werden Grundstücke deshalb auch oft als Spekulationsobjekte missbraucht oder für noch nicht geborenen Enkel aufgehoben.

Eine Reform der Grundsteuer – allerdings Bundesrecht - könnte Abhilfe schaffen. Und ein aktives Zugehen der Kommune auf die Eigentümer hat auch schon den einen oder die andere überzeugt.

Oder der Bundesgesetzgeber erfindet einen § 13b BaugB und erlaubt auf einem Hektar im vereinfachten Verfahren einen Bebauungsplan im Außenbereich im Anschluss an die bisherige Bebauung. Finden wir gar nicht gut.

Ich sage aber auch: Wir können nicht alle Wohnraumprobleme durch Innenentwicklung lösen. Manchmal müssen wir doch in die Fläche gehen, auch wenn es dem grünen Herz wehtut. Dann ist es aber umso wichtiger, diese neu erschlossenen Wohngebiete im Ausgleich dafür umso ökologischer und nachhaltiger zu gestalten.

Flächensparen ist auch nicht nur Umwelt- und Naturschutzpolitik. Neuer Wohnraum in den Zentren stärkt die Lebensqualität dort, weil er die Ortskerne attraktiver für Nahversorger macht, aber auch, weil er die bestehende Infrastruktur mit nutzt.

Damit kommen wir zu einem weiteren wichtigen Thema fürs Wohnen, nämlich der **Verkehrspolitik**. Dazu habt ihr ja heute Morgen schon mit unserem Minister Winne Hermann diskutiert. Ich will aber nochmal einige Punkte hervorheben, wie Bau- und Wohnpolitik zur Verkehrswende beitragen kann.

Die Nachkriegsvision der „autogerechten Stadt“ ist in Stuttgart und auch in Heilbronn krachend gescheitert. Sie ist gescheitert am Stau, sie ist gescheitert am Platzmangel, sie ist gescheitert am Feinstaub und sie ist gescheitert an den Auswirkungen aufs Klima. Trotzdem fahren jeden Tag noch Abertausende Menschen mit dem Auto in die Städte rein oder raus. Dem müssen wir eine benutzer- und umweltfreundliche Alternative entgegensetzen. Was kann man da in der Wohnpolitik tun?

**Erstens** müssen die Menschen überhaupt die Möglichkeit haben, den ÖPNV für ihre Wege nutzen zu können. Eine nachhaltig orientierte Regionalplanung muss daher den Schwerpunkt im Wohnungsbau auf die Gemeinden an der S-Bahn, an der Bahn oder an gut ausgebaute Busverbindungen legen. Und natürlich müssen wir den vorhandenen ÖPNV immer weiter verbessern.

**Zweitens** fördert das Land mittels des baulichen Regelwerks die Verkehrswende. In der letzten Legislaturperiode haben wir – unter Federführung von Winne Hermann als damals zuständigem Minister – verpflichtende Fahrradstellplätze in der LBO, der Landesbauordnung, verankert. Seither muss jede neu errichtete Wohnung über zwei (ebenerdige, wettergeschützte und diebstahlgesicherte) Fahrradabstellplätze verfügen. Übrigens: Mit Fahrradabstellplätzen lassen sich auch Baukosten sparen. Gemäß der LBO lässt sich nämlich ein Teil der vorgeschriebenen Autostellplätze bei guter ÖPNV-Anbindung durch Fahrradstellplätze ersetzen. Und Fahrräder sind bekanntlich ein bisschen kleiner als Autos und brauchen daher weniger Platz und das kostet weniger Geld. Leider wird dieser Spielraum von den Kommunen oft nicht genutzt. (Tiefgaragenstellplatz bis zu 40.000 € Kosten)

### **Regelung im Moment zu verteidigen**

**Drittens** werden wir auch in der Zukunft nicht in einer Welt ohne Autos leben. Das sollen dann aber saubere, nachhaltige Autos sein. Wir prüfen daher gerade, wie wir den Einbau von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in den Garagen von Wohngebäuden einfacher machen können.

Wir können aber auch auf andere Art und Weise in der Baupolitik die Umwelt schützen. **Nachhaltiges Bauen** ist das Stichwort. Das heißt: Wir wollen eine Betrachtung, die die gesamten Umweltauswirkungen des Bauens berücksichtigt. Das fängt bei der Herstellung der verwendeten Bauprodukte an, geht weiter über die Nutzungsperiode und endet bei der

Entsorgung – oder, besser, Wiederverwertung. Auf diesem Feld gibt es viele kleine technische Verbesserungen: So spart z.B. die Verwendung von Recyclingbeton Ressourcen oder das Verschrauben statt Verkleben von Baustoffen ermöglicht eine spätere Trennung und Wiederverwertung.

Und manchmal lohnt auch der Blick auf die Häuser von gestern, wenn man die Häuser von morgen bauen will: Baden-Württemberg ist führend im Bauen mit dem traditionellen Baustoff Holz. Holz bindet während der Wachstumsphase CO<sub>2</sub> und ersetzt CO<sub>2</sub>-intensive Baustoffe – damit wird das Klima also gleich doppelt geschützt. Übrigens, Holz ist auch bei hoher Festigkeit sehr leicht und damit eine sehr gute Wahl für Aufstockungen bei der Innenentwicklung. Hier wollen wir in einer weiteren Reform der LBO noch nachsteuern und die Bedingungen für das Bauen mit Holz noch weiter verbessern.

Während der Nutzung des Gebäudes geht es dann vor allem darum, den Energieverbrauch niedrig zu halten. Die Energieeinsparverordnung des Bundes ist dafür zentral. Wir haben aber im Land diese Verordnung noch um ein Erneuerbare-Wärme-Gesetz ergänzt.

Und unter dem Stichwort Smart Cities (also quasi intelligente Stadt) erarbeiten wir auf Landesebene im Moment eine Strategie, wie wir die Digitalisierung im Städtebau sinnvoll und mit dem Ziel einer ökologischeren Lebensführung dort nutzen können. Hier wird es demnächst Ausschreibungen geben für Städte, die eine solche zukunftsweisende Strategie erarbeiten.

Schließlich noch eins zur Ökologie: Eine weitere Änderung, die wir Grünen im Landtag in die Landesbauordnung geschrieben haben, ist die Pflicht zur Begrünung von Dächern und Fassaden. Diese Pflicht greift immer dann, wenn die unbebauten Flächen eines Grundstücks nicht begrünt werden können – also vor allem in Städten. Beispiel: Bosco verticale. Solche Begrünungen vereinen ganz viele Vorteile: Sie verbessern das Stadtklima, sie tragen zur

Temperaturregulierung im Gebäude bei und sparen damit Energie, sie binden Wasser bei Starkregen und entlasten so die Abwassersysteme und sie sehen darüber hinaus auch noch richtig gut aus. Wir wollen mehr Grün statt Grau in der Stadt! Und was die Stuttgarterinnen und Stuttgarter hier sicher ganz besonders freuen wird: Begrünungen binden auch Feinstaub.

Auch diese Änderung haben wir gegen schwere Widerstände erkämpft. Vom damaligen politischen Gegner, dem heutigen Koalitionspartner wurde sie damals als „Efeuparagraph“ geschmäht, als Überregulierung – übrigens gerne auch von denen, die als Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker alles bis hin zur zulässigen Dachziegelfarbe in ihren Bebauungsplänen regeln wollen.

Es gibt auch jetzt noch viele, die sie gern wieder zurückdrehen wollen. Das ist im Moment die Gemengelage in der Koalition. Hier erwarten uns im Herbst anstrengende Verhandlungen. Wir haben aber mit Absicht soziale und ökologische Aspekte in die LBO aufgenommen.

Jetzt habe ich oben bereits **soziale Aspekte** angesprochen. Die sind mir ein ganz besonderes Anliegen, weil gute Wohnpolitik die Gesellschaft zusammenhält. Genauso kann man aber mit schlechter Wohnpolitik die Gesellschaft spalten. Die Nagelprobe ist dabei, wie wir „bezahlbaren Wohnraum“ verstehen. Wir wollen, dass er bezahlbar ist für die Bewohnerinnen und Bewohner. Es scheint aber immer noch viele zu geben, für die „bezahlbarer Wohnraum“ nur bedeutet, dass er für die Bauträgerinnen und Bauträger möglichst billig herzustellen ist.

Wir haben in Baden-Württemberg seit letztem Jahr die **Wohnraumallianz**. In dieser Allianz kommen die Vertreterinnen und Vertreter aller betroffenen Verbände – also zum Beispiel Wohnungseigentümerverbände, Mieterschutzbund, Sozialverbände, Naturschutzverbände und natürlich auch die Bau- und Wohnungswirtschaft – zusammen und erarbeiten



Vorschläge, wie wir in Baden-Württemberg mehr Wohnraum schaffen können. In der Sitzung einer der Arbeitsgruppen, nämlich der zum Mietrecht, ging es kürzlich um die hohen Mietpreise. Und da hat doch der Funktionär eines Wohnungswirtschaftsverbands tatsächlich zu Protokoll gegeben, es sei zu klären, warum Menschen in Regionen zögen, die sie sich nicht leisten könnten! Ist das nicht ungeheuerlich?! Was denkt sich dieser Mann? Was glaubt er, wer ihm morgens auf dem Weg zur Arbeit seine Brötchen verkauft? Will er denn bei sich im Zentrum keine Altenpflegerin haben, die ihm beim Anziehen hilft, wenn er es nicht mehr selber kann? Er sagt: Die Stadt denen, die sie sich leisten können. Wir sagen: Die Stadt gehört allen. Wenn wir die Alten und die Jungen, die Wohlhabenden und die weniger Wohlhabenden, die Alteingesessenen und die Zugezogenen in verschiedene Viertel oder gar Städte packen, wie wollen wir da erwarten, dass sie einen Zusammenhalt in der Gesellschaft bilden?

Damit wir Menschen mit unterschiedlichem Einkommen im selben Viertel halten können, muss es mehr bezahlbare Wohnungen geben. Wir haben deshalb im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 einen ganz klaren Schwerpunkt auf die Förderung des sozialen Mietwohnraums gesetzt. Dafür werden von den 250 Mio. € insgesamt mehr als 180 Mio. eingeplant. Dazu haben wir diese Förderung auch attraktiver gemacht – sie kann jetzt auch als Zuschuss empfangen werden, was in der jetzigen Niedrigzinsphase natürlich attraktiver ist als ein zinsverbilligtes Darlehen. Und die maximale Sozialbindung haben wir auf 30 Jahre hochgesetzt, damit Wohnungen nicht mehr so schnell aus der Bindung fallen wie bisher. Und auch ganz wichtig: Die Förderung kann im Gegensatz zu früher im ganzen Land abgerufen werden, es können also auch die sogenannten Kragengemeinden – Speckgürtel hören die nicht gerne, habe ich gelernt – Fördermittel für sozialen Wohnbau abrufen ... Es gibt keine

monetäre Entschuldigung mehr, warum dort kein Geschosswohnungsbau entstehen kann. Wir erhoffen uns davon auch eine gewisse Entlastungswirkung für die Städte.

Das beste Förderprogramm ist aber nichts wert, wenn niemand förderfähige Wohnungen baut. Hier sind die Kommunen wieder die zentralen Akteurinnen. Ich denke, und ich greife hier auf meine langjährige Kampferfahrung in Heilbronn zurück: Wir müssen verbindliche Quoten von sozial gebundenen Wohnungen bei neuen Bauprojekten vorschreiben, freiwillig macht es außer den kommunalen Wohnbauunternehmen, die dies im Satzungszweck haben, niemand.

Auch hier gibt es wieder Verantwortliche, die gerne die sozial gebundenen Wohnungen in einigen Vierteln konzentrieren und dafür in anderen gar keine schaffen würden. Mein kommunaler CDU-Kollege hat mir einmal ernsthaft erklärt, er könne sich an einzelnen Stellen in der Stadt **sogar** eine Sozialquote von 100 Prozent vorstellen. Toll, gell? Über diese Zeiten einer sozialen Clusterbildung wie in den Siebzigerjahren mit den Trabantenhäusern für SpätaussiedlerInnen sind wir doch hoffentlich hinweg. An den Spätfolgen dieser Idee reparieren wir heute noch rum. Das dürfen wir als grüne Kommunalisti nicht mitmachen.

Natürlich kann man auch direkt an den Mietpreisen ansetzen, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Dafür haben wir in Baden-Württemberg die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze umgesetzt. Beides sind aber nur Umsetzungen von Bundesrecht, so dass wir über keine eigene Handhabe verfügen – die gerade bei der von der Großen Koalition handwerklich nicht gut gemachten Mietpreisbremse nötig wäre. Und auch mögliche verbesserte Abschreibungen müssen auf Bundesebene geregelt werden.

Hohe Mietpreise sind aber nur ein Faktor, der es schwierig macht, eine Wohnung zu finden oder zu behalten. Gerade ältere Menschen oder Menschen mit körperlichen

Einschränkungen finden oft keine passende Wohnung in einem Viertel, das ihnen selbstständiges Leben ermöglicht. Hier müssen wir an beiden Punkten ansetzen – der Wohnung und dem Viertel.

Für die Wohnungen haben wir auch einen Ansatz in den zwei üblichen Instrumenten, LBO und Wohnraumförderprogramm gefunden: Es ist Pflicht, in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei zugänglich und nutzbar zu machen. Normalerweise ist das natürlich das Erdgeschoss. Und wer Barrierefreiheit herstellt, bekommt zusätzliche Mittel dafür.

In Sachen Quartiersentwicklung hat unser Sozialminister Manne Lucha jetzt einen Ideenwettbewerb zur Strategie Quartier 2020 ausgerufen. Der ist offen für Quartiersideen der Kommunen, die Pflege und Unterstützung im Alter sicherstellen und bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt fördern. Mit solchen Konzepten ermöglichen wir Teilhabe und stärken den Zusammenhalt im Quartier. Ich würde mich freuen, wenn auch Ideen aus der Region Stuttgart für den Wettbewerb eingereicht werden!

Aber auch jenseits des Wettbewerbs müssen soziale Aspekte bei der Stadtentwicklung mitgedacht werden. Das gilt natürlich innerhalb der Kommunen, aber auch darüber hinaus.

Sozialverträgliche Stadtentwicklung ist eine Aufgabe für alle. Ein Rosinenpicken, in dem die Umlandgemeinden Einfamilienhäuser bauen lassen und sich darauf verlassen, dass die Großstädte den sozialen Wohnungsbau allein übernehmen, darf es nicht geben.

Also: Das Land gibt neben dem Bund einen Rahmen für die Bau- und Wohnpolitik vor – mit der Landesbauordnung, mit dem Wohnraumförderprogramm und mit weiteren Initiativen wie dem E-Wärme-Gesetz oder Quartier 2020. Innerhalb dieses Rahmens gibt es aber riesige Gestaltungsspielräume für die Regionen und Kommunen:

- Ihr könnt den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne mitgestalten.
- Ihr könnt Eure Kommunen dazu ermuntern, vorausschauende Bodenbevorratung und Stadtentwicklungspolitik mit Vision zu betreiben.
- Ihr könnt über örtliche Bauvorschriften die LBO ausgestalten – zum Beispiel bei der Frage von Autostellplatzpflichten.
- Ihr könnt durch interkommunale Zusammenarbeit Effizienzgewinne erzielen und Vieles mehr.

Diese Gestaltungsspielräume habt Ihr. Dass Ihr das Thema heute auf die Tagesordnung gesetzt und einen Leitantrag dazu vorbereitet habt, beweist, dass Ihr sie nutzen wollt. Dafür wünsche ich Euch stets viel Energie – und viel Erfolg!