

Nachhaltiges Wohnen bringt Lebensqualität und Klimaschutz zusammen



Digitale LDK am 12.-13.12.2020

Gremium: Landesvorstand
 Beschlussdatum: 16.10.2020
 Tagesordnungspunkt: TOP5.3 Grün wählen und Baden-Württemberg erneuern

1 Kapitel 8: Wohnen und Raumplanung

2 **Nachhaltiges Wohnen bringt Lebensqualität und Klimaschutz zusammen**

3 Wohnen ist mehr als eine Adresse zu haben. Mehr als Zimmer, Küche, Bad. Wer
 4 wohnt, ist eingebunden in eine Gemeinschaft – und diese wollen wir Grüne so
 5 lebenswert wie möglich gestalten: mit einer Aufwertung der Stadtviertel und
 6 Ortskerne, einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einer Art zu
 7 bauen, die innovativ, menschen- und umweltfreundlich ist. Wir denken bezahlbaren
 8 Wohnraum und Klimaschutz zusammen. Wir stehen für eine Raumplanung, die Flächen
 9 schont und Quartiere lebendig hält.

10 Grüne Wohnungspolitik zeigt zunehmend Wirkung! Wir haben ein starkes
 11 Landeswohnraumförderprogramm auf den Weg gebracht und es mit 250 Millionen Euro
 12 jährlich ausgestattet. Sowohl bei unserem Schwerpunkt Mietwohnungsbau als auch
 13 beim Wohneigentum haben wir die Bedingungen deutlich verbessert. Mehr als eine
 14 Milliarde Euro wird die Landesregierung bis 2021 in die Förderung von
 15 bezahlbarem Wohnraum investieren. Wir haben die Kommunen gestärkt, damit sie ihr
 16 Ziel erreichen und mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Mit dem neu
 17 aufgelegten Grundstücksfonds des Landes ermöglichen wir es auch Kommunen mit
 18 weniger Finanzkraft, Grundstücke aufzukaufen. So schaffen wir die
 19 Voraussetzungen für eine vorausschauende und gemeinwohlorientierte Grundstücks-
 20 und Wohnungspolitik. Dieser Grundstücksfonds bildet zusammen mit dem
 21 "Kompetenzzentrum Wohnen BW" den "Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW". Damit
 22 unterstützen wir die Kommunen passgenau beim Bauen und Planen. Sie sind hierfür
 23 die entscheidenden Akteure. Über den Grundstücksfonds hinaus wollen wir ihnen
 24 über das Agrarverbesserungsstrukturgesetz den Zugang zu Grundstücken
 25 erleichtern.

26 Wir wollen nicht nur bezahlbaren Wohnraum schaffen, sondern auch den Klimaschutz
 27 stärken. Das war und ist uns besonders wichtig. Seit 2020 müssen geförderte
 28 Neubauten energetischen Standards genügen, die auch langfristig das Klima
 29 schützen und für geringere Wohnkosten sorgen. Um dieses Ziel für die
 30 Bauträger*innen möglich zu machen, haben wir als grün-geführte Landesregierung
 31 die Förderung erhöht. In der Landesbauordnung haben wir die Hemmnisse beim
 32 Holzbau beseitigt und damit regionales, klimaschonendes und innovatives Bauen
 33 vorangetrieben. Wir haben die Voraussetzungen für zukunftsfähige Mobilität
 34 vorgebracht und es leichter gemacht, innerörtliche Flächen zu nutzen. Im
 35 Klimaschutzgesetz haben wir die Pflicht für Photovoltaikanlagen auf allen
 36 Neubauten ohne Wohnnutzung verankert und damit bundesweit Maßstäbe gesetzt. Im
 37 nächsten Schritt wollen wir eine Solarpflicht auch für neue Wohngebäude

38 durchsetzen und das Ziel "Photovoltaik auf allen geeigneten Bestandsgebäuden"
39 angehen.

40 Als grün-geführte Landesregierung haben wir die Mietpreisbremse für 89 Kommunen
41 auf ein stabiles Fundament gesetzt und die Kappungsgrenzen abgesenkt, um
42 Mieterhöhungen auszubremsen. Zudem haben wir in diesen Kommunen die
43 Kündigungssperrfrist von drei auf fünf Jahre verlängert, um die Mieter*innen zu
44 schützen, wenn aus einer Mietwohnung eine Eigentumswohnung wird. Für bestimmte
45 Stadtgebiete muss aufgrund der Umwandlungsverordnung eine Genehmigung erteilt
46 werden, wenn eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Wir
47 verstehen die Mietpreisbremse als Schutzschirm für bezahlbare Wohnungen. Wenn
48 Wohnungen neu vermietet werden, darf der*die Vermieter*in in diesen 89 Kommunen
49 maximal zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Bei
50 bestehenden Verträgen darf die Miete nur noch um 15 Prozent innerhalb von drei
51 Jahren erhöht werden.

52 Wir sind überzeugt: Wohnungen sind zum Wohnen da! In angespannten
53 Wohnungsmärkten müssen wir sie wirksam vor Zweckentfremdung schützen. Darum
54 haben wir Anbietern wie Airbnb mit einem Zweckentfremdungsverbotsgesetz Grenzen
55 gesetzt. So verhindern wir, dass aus Wohnungen dauerhafte Pensionen werden.
56 Zudem haben wir Gemeinden ermöglicht, Vermieter*innen von Ferienwohnungen zu
57 einer Registrierung zu verpflichten. Das schafft mehr Transparenz und
58 Rechtssicherheit – sowohl für Kommunen als auch für Betreiber*innen von
59 digitalen Vermittlungsplattformen.

60 **Wohnraum für alle - bezahlbar und klimaneutral**

61 Jede*r hat das Recht auf ein angemessenes und bezahlbares Zuhause. Insbesondere
62 in den Ballungszentren Baden-Württembergs konkurrieren Familien,
63 Alleinerziehende, Senior*innen mit kleiner Rente und junge Menschen um günstigen
64 Wohnraum. Deshalb wollen wir in den kommenden zehn Jahren dem Mietwucher die
65 Grundlage entziehen und den Anteil preisgünstiger Wohnungen am Markt erhöhen,
66 sowohl im geförderten Bereich als auch im frei finanzierten Bereich. Zudem
67 wollen wir ausreichend altersgerechten Wohnraum schaffen. Was uns wichtig ist:
68 Der Geldbeutel darf dabei nicht entscheiden, ob wir beim Wohnen auch das Klima
69 schützen können. Klimaneutrales Wohnen soll für alle selbstverständlich werden.

70
71 Als Land wollen wir mit gutem Beispiel vorangehen. Wir sanieren die
72 landeseigenen Wohngebäude und wollen – wo möglich – durch Aufstockungen neuen
73 und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit den jetzigen Eigentümer*innen der 21.000
74 ehemals landeseigenen LBBW-Wohnungen wollen wir Gespräche führen. Unser Ziel
75 ist, dass wir möglichst viele dieser Wohnungen nach Auslaufen des
76 Kündigungsschutzes 2022 zum Beispiel mittels Belegungsbindungen bezahlbar
77 halten. Die Förderprogramme wollen wir ständig aktuell attraktiv halten und so
78 viele Mittel bereitstellen, dass alle Anträge bedient werden können.

79
80 Das Kompetenzzentrum Wohnen wollen wir zu einem umfassenden
81 Unterstützungsangebot des Landes beim Thema Bauen und Wohnen ausweiten. Dafür

82 wollen wir dessen Angebote neben den Kommunen auch gemeinwohlorientierten
83 Trägern zugänglich machen.

84 Wir Grüne wollen lebendige Dörfer und lebenswerte Städte! Dazu brauchen wir eine
85 sorgfältige Raumplanung und Siedlungsentwicklung. Sie muss den Marktkräften
86 einen Rahmen setzen, Erneuerung ermöglichen und Investitionen anziehen. Ob eine
87 Stadt lebenswert ist, entscheidet sich auch daran, wie viele Kinder auf der
88 Straße spielen. Ob ein Dorf lebendig ist, zeigt sich auch daran, wie viele 80-
89 Jährige daheim leben und am örtlichen Leben teilhaben können. Beides soll bis
90 2030 nicht die Ausnahme, sondern die Regel sein! Dazu müssen wir vor allem die
91 Planung neu denken, die Versorgung mit Geschäften, Ärzt*innen und Behörden
92 wieder dezentralisieren und lokale Angebote stärken. Wir wollen eine
93 Alltagsversorgung, die zu Fuß erreichbar ist. Alle Altersgruppen wollen wir ins
94 Boot holen. Auch junge Menschen sollen eine Möglichkeit erhalten, sich an der
95 Planung ihrer Lebensumgebung zu beteiligen. Das Kompetenzzentrum Wohnen soll
96 daher ein Beteiligungsformat für Kinder und Jugendliche an der Stadtplanung
97 erarbeiten und den Kommunen zur Verfügung stellen.

98 **Mehrgenerationenhäuser und barrierefreies Wohnen fördern**

99 Unsere Gesellschaft ändert sich und mit ihr die Wohnbedürfnisse. Es gilt, die
100 Gebäude und ihre Nutzung an die gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen. Der
101 Bedarf an Mehrgenerationenhäusern oder barrierefreiem Wohnraum steigt ebenso wie
102 für neue gemeinschaftliche Wohnformen. Statt neu zu bauen, wird das Umbauen und
103 Modernisieren wichtiger. Wir werden deshalb die vorhandene Förderung
104 intensivieren und weiterentwickeln, um bestehenden Wohnraum besser und
105 effektiver zu nutzen.

106 Wo immer Menschen mehrerer Generationen zusammenleben wollen, sollten wir sie
107 unterstützen. Dies fördert nicht nur den Zusammenhalt, sondern wirkt auch vielen
108 Problemen der modernen Gesellschaft entgegen- von Vereinsamung bis
109 Kinderbetreuung. Um das Mehrgenerationenwohnen zu fördern, wollen wir das
110 Informations- und Beratungszentrum Mehrgenerationenhäuser (IBZ) fest etablieren.
111 Auch das Bauen in Baugemeinschaften wollen wir stärken und gemeinschaftliches
112 Wohnen etwa von Studierenden fördern.

113

114 Die Corona-Krise hat gezeigt, dass Homeoffice eine ernsthafte Alternative zur
115 Arbeit im Büro darstellt. Im ländlichen Raum kämpft man aber häufig mit einer
116 schlechten Internetanbindung. Zudem fehlt oft Platz in der eigenen Wohnung.
117 Daher wollen wir ein Pilotprojekt „Coworking-Spaces“ im eher ländlichen Raum
118 starten, das gut ausgestattete und angebundene Büroräume zur Verfügung stellt
119 und so nachhaltig lange Pendelweg erspart.

120 Barrierefreiheit erleichtert das Wohnen im Alter. Daher wollen wir das
121 Landeskompetenzzentrum Barrierefreiheit ausweiten und für das Thema „Wohnen im
122 Alter“ und für private Anfragen öffnen. Die Einrichtung „halböffentlicher“
123 Räume, die Privatpersonen bei Bedarf anmieten können, sowie Gemeinschaftsflächen
124 wollen wir fördern. Zusätzlich zu den Programmen der Kreditanstalt für
125 Wiederaufbau (KfW) brauchen wir eine Förderlinie des Landes für barrierefreies
126 Bauen.

127 Auch in Baden-Württemberg gibt es viele Menschen ohne festen Wohnsitz. Für sie
128 muss neben sozialen Hilfsangeboten vor allem kurzfristig verfügbarer Wohnraum
129 bereitstehen. Wir orientieren uns hier am Ansatz des „Housing first“. Das
130 bedeutet: Zuerst wird eine Unterkunft vermittelt, erst dann folgen alle weiteren
131 Hilfen. Wir werden die Kommunen bei dieser Praxis, die in Finnland bereits
132 erfolgreich ist, unterstützen.

133 **Für faire Mieten und ein nachhaltiges Flächenmanagement**

134 Wir unterstützen Initiativen, die die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bundes
135 ändern wollen. Unsere gemeinsamen Ziele sind, die Wohngemeinnützigkeit wieder
136 einzuführen, gemeinwohlorientierte Mietshäuser zu fördern und das Mietrecht
137 sozial weiterzuentwickeln.

138 Flächen sind ein begrenztes Gut. Deshalb ist es uns Grünen wichtig, schonend
139 damit umzugehen. Grundlage für die Raumordnung im Land ist der
140 Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2002. Er steckt zentrale Ziele ab: die
141 natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, die Wettbewerbsfähigkeit des Landes
142 als Wirtschafts- und Wohnstandort zu sichern, die Funktion von Land- und
143 Forstwirtschaft zu erhalten und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für
144 kommende Generationen zu bewahren. Mit Blick auf diese Ziele stehen wir vor
145 großen neuen Herausforderungen! Deshalb muss der LEP novelliert werden, um dem
146 Umwelt- und Klimaschutz sowie der Flächeneinsparung noch mehr Gewicht zu geben
147 und die digitale Infrastrukturplanung aufzunehmen. In einem breiten
148 Beteiligungsverfahren wollen wir zudem für mehr Transparenz sorgen und so auch
149 die Akzeptanz erhöhen.

150 Vor Ort sind die Städte und Gemeinden für das Flächenmanagement zuständig. Wir
151 wollen sie im „Kompetenzzentrum Wohnen“ unterstützen, einen Fonds für
152 Flächentausch zu gründen. Hier werden bereits bebaubare Grundstücke gegen
153 Anteile an einem Wohnraumpool oder zukünftig umzulegende Grundstücke getauscht.
154 Und dies gerne auch interkommunal! Das Kompetenzzentrum soll um den Sektor
155 Gewerbebau erweitert werden und gemeinsam mit den Kommunen und der Wirtschaft
156 einen Aktionsplan „Flächensparen“ erarbeiten. Wir wollen uns moderierend
157 einbringen, um Brachflächen zu aktivieren. Wir werden dafür über das
158 Kompetenzzentrum Wohnen „Flächen-Scouts“ vermitteln. Ihre Aufgabe wird es sein,
159 geeignete Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren, Hindernisse im Dialog
160 mit Eigentümer*innen und Kommunen abzubauen und gegebenenfalls auch
161 Flächentausche zu vermitteln. All dies unterstützt den Bau von bezahlbarem
162 Wohnraum!

163 Auch das Wohnraumförderprogramm kann dazu beitragen, nachhaltig mit Flächen
164 umzugehen. Deshalb wollen wir dort Erbbaurechtsmodelle fördern. Nachdem
165 verschiedene Hemmnisse für Aufstockungen in der Landesbauordnung ausgeräumt
166 wurden, wollen wir ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.

167 **Innovatives Bauen bringen wir voran - nachhaltig!**

168 Wir Grüne legen großen Wert auf das Bauen mit regionalen und nachhaltigen
169 Baustoffen. Auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit wollen wir die Holzbauoffensive
170 fortführen und den nachhaltigen Massivbau unterstützen. Wir fördern die

171 Einrichtung eines Zentrums für Architektur und Ingenieurbau. Die Baukompetenz in
172 Baden-Württemberg werden wir weiter aktivieren und nutzen. Modellprojekte für
173 preisgünstige und innovative Bauweisen wollen wir erproben und Plus-Energie-
174 Siedlungen zum Normalfall machen – also Siedlungen, die über das Jahr gesehen
175 aus grünen Quellen wie Photovoltaik mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen.
176 Wir wollen die Solarpflicht auf Wohngebäude ausweiten und die Nachrüstung von
177 Bestandsgebäuden beschleunigen. Die Digitalisierung bietet viele Chancen: Sie
178 kann etwa Verwaltungsprozesse beschleunigen und eine vernetzte Planung und
179 Bewirtschaftung von Gebäuden ermöglichen – das so genannte Building Information
180 Modeling (BIM). Diese Chancen wollen wir ergreifen. Den Weg der Kommunen zu
181 nachhaltigen, digitalen, partizipativen und smarten Städten und Dörfern werden
182 wir von Landesseite unterstützen, insbesondere durch digitale
183 Beteiligungsprozesse bei der Bauleitplanung. Bauen *für* Menschen geht nur mit
184 Beteiligung *von* Menschen!

185 **Für lebendige Ortsmitten und Stadtviertel**

186 Baden-Württemberg hat viele attraktive Städte und Gemeinden. Aber manch ein Ort
187 könnte noch lebendiger werden. Bis 2030 wollen wir 1500 zusätzliche lebendige
188 und verkehrsberuhigte Orts- und Quartiersmitten schaffen. Dazu zählen autofreie
189 Zonen, Shared Spaces oder Begegnungszonen nach dem Schweizer Vorbild. Sie
190 steigern die Aufenthalts- und Lebensqualität in den Dörfern und Städten, werten
191 den öffentlichen Raum auf und machen die Straße zum Lebensraum für alle. Aber
192 auch autoarme Stadtviertel wie die Super Blocks nach dem Beispiel der
193 Niederlande und Barcelona gehören für uns Grüne dazu. Hier wird der
194 Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten zurückgedrängt. Eine lebendige Stadt lädt
195 zum Verweilen und Plauschen ein und bietet dazu attraktive Plätze, die allen
196 zugänglich sein sollten. Sie motiviert zur Bewegung, ob auf Spielplätzen oder in
197 der Halfpipe. Und Flanieren bringt Frequenz: Der Einzelhandel profitiert davon,
198 wenn die Aufenthaltsqualität in den Dorf- und Quartiersmitten steigt.

199 Nicht der Höchstbietende soll eine Fläche für den Wohnungsbau bekommen. Sie soll
200 vielmehr zum Richtpreis an den Bauwilligen mit dem besten Konzept gehen. Diese
201 Konzeptvergabe wollen wir zum Regelfall machen. So ist es möglich, stetig einen
202 Mehrwert für Quartiersentwicklung, Städtebau und Nachhaltigkeit zu erzielen.

203 Eine lebenswerte Stadt gibt Rad- und Fußverkehr deutlich mehr Raum. Dies
204 verbessert die Aufenthalts- und Lebensqualität nachhaltig. Wir bauen ein Netz
205 von sicheren Fuß- und Radwegen und schaffen neue Fahrradstellplätze. Wir wollen
206 ein flächendeckendes Tempo 30 und ein Parkraummanagement in Städten. Wir wollen
207 mehr verkehrsberuhigte Bereiche, Fahrradstraßen und Carsharing-Stellplätze im
208 öffentlichen Raum.

209 **Flächenverbrauch eindämmen, Wohnraum ermöglichen**

210 Am Rand von Ballungsräumen wachsen viele Einfamilienhaussiedlungen. Auch dafür
211 werden jeden Tag in Deutschland knapp 60 Hektar als Siedlungs- und
212 Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Solche Flächen kann der ÖPNV schlecht
213 erschließen. Durch die intensive Bautätigkeit sind in den vergangenen Jahren
214 weitere wertvolle Bodenflächen verlorengegangen. Für den Naturschutz und für

215 unsere Landwirtschaft müssen wir diesen anhaltend hohen Flächenverbrauch
216 reduzieren. Nur dann können wir unser Ziel erreichen: eine Netto-Null beim
217 Flächenverbrauch. Derzeit liegt die Flächeninanspruchnahme bei fünf Hektar pro
218 Tag in Baden-Württemberg.

219 In der nächsten Wahlperiode wollen wir den täglichen Flächenverbrauch für
220 Siedlungszwecke auf drei Hektar pro Tag begrenzen. Dazu werden wir in
221 Modellregionen handelbare Flächenausweisungszertifikate erproben. Die heute
222 mögliche Baugebietsausweisung mit beschleunigtem Verfahren und ohne
223 Umweltprüfung nach Paragraph 13b Baugesetzbuch lehnen wir in der derzeitigen Form
224 ab. Wenn diese gesetzliche Regelung dennoch verlängert werden sollte, werden wir
225 darauf hinarbeiten, dass entsprechende Baugebiete bestimmte Kriterien zu
226 erfüllen haben. Dazu gehören etwa Wohnraumangel vor Ort, eine erhöhte Dichte
227 oder ein definierter Mindestanteil an günstigen Mietwohnungen. Ein weiteres
228 Instrument, um den Flächenverbrauch zu senken, ist die weitere Revitalisierung
229 unserer Ortszentren. Wir wollen den Kommunen beispielsweise die Innenentwicklung
230 erleichtern und die Pflicht einführen, die Potenziale zur Innenentwicklung zu
231 erfassen und offenzulegen.

232 **Regionale Baukultur pflegen und entwickeln**

233 Bauen ist viel mehr als nur vier Wände zum Wohnen zu schaffen.
234 Identitätsstiftende und ansprechende Orte, an denen man sich wohlfühlt, machen
235 Quartiere menschenfreundlich. Wir Grüne begrüßen Projekte der doppelten
236 Innenentwicklung, d.h. mehr bauliche Verdichtung und mehr urbanes Grün! Wir
237 unterstützen Initiativen zum Entstehen nichtkommerzieller Begegnungsräume wie
238 eine "Ortslinde". Gute Architektur bei neuen Gebäuden ist kein Widerspruch zur
239 Zweckmäßigkeit, sondern eine Frage der Baukultur: Sie kann Identität stiften.
240 Wir wollen regionale Besonderheiten von Bauformen, Materialien und
241 Siedlungsembles pflegen und behutsam weiterentwickeln.

242

243 Denkmale zu bewahren, unsere Geschichte sichtbar und erlebbar zu machen, Gebäude
244 für künftige Generationen zu erhalten, ist in Baden-Württemberg qua Verfassung
245 eine Landesaufgabe. Bei der tatsächlichen Ökobilanz von Gebäuden ist auch die
246 sogenannte Graue Energie zu berücksichtigen: Jedes Gebäude, das weitergenutzt
247 wird, spart Abriss, Deponie und Rohstoffkosten. Auch bei einer Generalsanierung
248 können 80 Prozent erhalten werden. Auch bei Altbauten können Energieeffizienz
249 und Erneuerbare Energien zur positiven Ökobilanz beitragen. Deshalb sollen
250 Klima- und Ressourcenschutz in den Kanon der verpflichtend abzuwägenden Ziele im
251 Landesdenkmalschutzgesetz aufgenommen werden. Darüber hinaus wollen wir ein
252 Fach- und Netzwerkzentrum zur Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden
253 aufbauen.

254

255 Wir wollen die Vielfalt stärken und gleichzeitig zukunftsfeste, grüne Siedlungen
256 erschaffen. Mit Einfamilienhaus-Siedlungen und Supermarkt-Flachbauten auf der
257 grünen Wiese kann dies nicht gelingen. Daher wollen wir mehrgeschossige Gebäude
258 voranbringen, auch durch Aufstockung und Erweiterung von bestehenden Gebäuden.

259 Wo viele Menschen wohnen, braucht es eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Wir

260 Grüne setzen uns dafür ein, dieses Angebot entsprechend auszubauen.

261 **Darum Grün!**

262 Wer Grün wählt, stimmt für

263 • bezahlbaren, ökologischen Wohnraum für alle

264 • eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit lebendigen Orts- und
265 Quartiersmitten

266 • die Begrenzung des Flächenverbrauchs

267 • barrierefreies Bauen und Wohnen