

**Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen „Gelingende Integration von Flüchtlingen. Ein Integrationsplan für NRW“ (Drucksache 16/11229) und zum Änderungsantrag der Fraktion der Piraten (Drucksache 16/ 11318).**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt ca. 31.500 Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, die in allen Bereichen des Bauwesens, des Städtebaus sowie der Landesplanung aktiv sind. Eine besondere Bedeutung in der Arbeit der Mitglieder kommt dabei dem Wohnungs- und dem Mietwohnungsbau und hier insbesondere dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zu. Überdies sehen sich die Mitglieder in hohem Maße der Gesellschaft, der städtebaulichen Qualität einer Stadt, eines Quartiers und der Entwicklung und Gestaltung unserer Umwelt verpflichtet.

Bezahlbarer Wohnungsbau ist den nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten und Stadtplanern ein besonderes Anliegen. Nach Deutschland geflohene und fliehende Menschen, Zuwanderer aus EU-Ländern, der gegebene Zuzug in die Städte und die bisherigen Versäumnisse bei der Bedarfsdeckung erfordern nun, dass kurzfristig neuer Wohnraum - in allen Preissegmenten - realisiert werden muss. Dies ist nur mit staatlicher Förderung und großer gemeinsamer Anstrengung aller Beteiligten auf kommunaler, Lands- und Bundesebene zu erreichen.

Allein in NRW müssen nach aktuellen Schätzungen in den kommenden Jahren jährlich rund 120.000 Wohneinheiten neu gebaut werden. Angesichts dieser Zahlen benötigt unser Land dringender denn je einen aktiven und kontinuierlichen Wohnungsneubau. Dazu müssen investitionsfreundlichere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau geschaffen und insbesondere ausreichend Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. In dieser Situation kommt dem öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Schlüsselrolle zu.

Grundsätzlich teilt die AKNW die von den Regierungsfractionen im Handlungsfeld „Zusammenleben im Quartier und in der Gesellschaft“ gemachte Analyse und begrüßt die darin genannten wohnungspolitischen Maßnahmen. Auch nach Auffassung der Architektenkammer NRW ist die dauerhafte und erfolgreiche Integration von Flüchtlingen eng mit ihrer Unterbringung in den Wohnquartieren gekoppelt.

Nachfolgend äußert sich die Architektenkammer NRW mit ergänzenden Anmerkungen.

## **1. Qualitätvolles Planen und Bauen**

### **Sorgfalt vor Schnelligkeit!**

Die jetzt schnell zu realisierenden Wohneinheiten dürfen weder zielgruppenspezifisch allein für Flüchtlinge noch als Billiglösungen umgesetzt werden. Die bewährten Kriterien des Wohnungsbaus dürfen trotz der quantitativen und qualitativen Herausforderungen nicht aufgegeben werden.

### **Planungslösungen im Wettbewerb entwickeln!**

Architektenwettbewerbe sind ein hervorragendes Instrument für innovative Ideen und qualitätvolles Bauen. Gut vorbereitet, können sie zu Kosteneinsparungen und rasch umsetzbaren Konzepten mit innovativen Lösungen führen. Die AKNW fordert daher, für anstehende Aufgaben des Wohnungsbaus auf Planungswettbewerbe zu setzen, nach Vorbild der vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der AKNW durchgeführten Landeswettbewerbe. Diese zeigen auf, wie optimierte Planungslösungen für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen im Wettbewerb gefunden werden.

### **Qualitätsvolle Freiflächen schaffen!**

Die städtebaulich sinnvolle und notwendige Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in den Innenstädten darf nicht vernachlässigt werden, da die Bedeutung der halböffentlichen und öffentli-

chen Räume als Flächen für Freizeit, und Erholung für neue Bevölkerungsgruppen voraussichtlich zunehmen wird.

### **Wirtschaftlich und effizient planen!**

Durch das flächensparende Planen von Grundrissen, ohne gleichzeitige Abstriche in der Qualität, gelingt es oft, die Wohnflächenobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus zu unterschreiten und damit Investitionskosten und Mietbelastungen zu senken. Angesichts der neuen Anforderungen müssen Grundrisse dabei aber variabler, teilweise ohne Raumhierarchien oder versehen mit zuschaltbaren Flächen konzipiert werden.

### **Seriellen und modularen Wohnungsbau auf den Standort beziehen!**

Wohnungsneubauten müssen sich heute kleinteilig in das vorhandene Siedlungsgefüge integrieren und an vorhandene Infrastruktur angebunden sein. Serielles Bauen findet Akzeptanz, wenn es gelingt den städtebaulichen und gestalterischen Bezug zum Standort herzustellen. Durch den optimierten Planungs- und Vorfertigungsprozess verkürzt sich die Bauzeit und somit auch die Belastung (Lärm, Einschränkungen usw.) für die bestehende Nachbarschaft.

## **2. Bauleitplanung**

### **Regionalplanung stärken!**

Regionalplanung ist das Instrument, um auch unter den aktuellen demografischen und sozialen Bedingungen Voraussetzungen für Flächenausweisungen und Umwidmungen zu schaffen. Regionalplanung muss Anreize für kommunale Stadtentwicklung schaffen. Einige Regionen Nordrhein-Westfalens leiden durch Wegzug junger Menschen an steigenden Wohnungsleerständen. Es muss geprüft werden, ob solche Leerstände für geflüchtete Menschen ein sinnvolles Angebot sein können.

Aber nicht Wohnen allein, sondern auch gute Infrastruktur und vor allem passende Arbeitsplatz-Angebote führen zu sozialer Integration. Zusätzliche Wohnungsangebote müssen daher schwerpunktmäßig in den Ballungsräumen, aber auch in den Mittelstädten und solchen ländlichen Regionen geschaffen werden, die durch Handwerk und mittelständische Industrie geprägt und von der Abwanderung junger Menschen in die Städte betroffen sind.

### **Städtebauliche Dichte erhöhen!**

Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten fehlt in der Regel Bauland für den aktuell erforderlichen Wohnungsneubau. Um den Außenbereich zu schützen, müssen unsere Städte dichter und kompakter werden. Die Kommunen sollten dafür ihre Planungshoheit nutzen und in Einzelfällen, wenn die Wohnqualität sowie städtebauliche und baukulturelle Gründe dies zulassen, die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes für die bauliche Nutzung aus städtebaulichen Gründen ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO). In den vorhandenen Quartieren muss geprüft werden, welche Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Siedlungsstrukturen bestehen.

### **BauNVO überprüfen!**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bildet die geänderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse in unserer Gesellschaft nicht mehr hinreichend ab. Um weiteres Bauland, insbesondere im Innenbereich, für den Wohnungsbau zu mobilisieren, fehlt eine Nutzungskategorie für Wohnnutzung in Nachbarschaft von störendem Gewerbe. Der auf Bundesebene diskutierte Vorschlag für einen Baugebietstyp „Mischgebiet der Innenentwicklung“ („urbanes Quartier“) reagiert auf die veränderten städtebaulichen Anforderungen und wird unterstützt.

## **3. Bezahlbarer Wohnungsbau für alle**

### **Dezentrale Wohnungsangebote**

Als Folge der in den vergangenen Monaten sprunghaft angestiegenen Flüchtlingszahlen sehen sich viele Kommunen gezwungen, geflüchtete Menschen bis zur Entscheidung über den Asylantrag zentral in temporären, modular errichteten Neubauten, in Bestandsimmobilien, Turnhallen und anderen Provisorien unterzubringen.

Gleichwohl sollten dezentrale Lösungen vorrangiges Ziel sein, um Flüchtlinge zeitnah privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bei gleichzeitiger sozialer Betreuung im Quartier.

### **Wohnungsbau statt Provisorien!**

Die vorhandenen knappen Finanzressourcen und Planungskapazitäten müssen im Wesentlichen für den allgemeinen Wohnungsbau eingesetzt werden. Nur im unbedingt notwendigen Maß dürfen sie in Provisorien der Unterbringung von Flüchtlingen fließen.

### **Unterschiedliche Standards ausschließen!**

Der dringend benötigte Wohnungsneubau darf nach Auffassung der Architektenkammer nicht unterschiedliche oder reduzierte Standards erlauben, auch wegen der Gefahr der Ghettoisierung oder Stigmatisierung von ganzen Quartieren. Qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau für alle darf kein Unterlaufen von gültigen Standards zulassen.

### **Keine Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum!**

Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten kann die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum für Flüchtlinge zu Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum mit einkommensschwachen Bürgern führen. Gerade in diesen Regionen muss rasch neuer bezahlbarer Wohnraum für alle geschaffen werden.

### **Breit angelegte Förderangebote!**

Bei der dezentralen Unterbringung benötigen Geflüchtete und nachziehende Familienangehörige als zukünftige Einwohner unseres Landes kurzfristig bezahlbaren Wohnraum – wie auch die zahlreichen Bürgerinnen und Bürger, die auf den Wartelisten der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften stehen. Eine einseitige Fokussierung auf die Flüchtlingsproblematik stände einer Integration im Wege. Richtigerweise vermeidet die Wohnungspolitik des Landes dies mit ihren breit angelegten Förderangeboten.

### **Beitrag des Bundes einfordern!**

Die AKNW unterstützt die Forderung nach verbesserten steuerlichen Anreizen sowie einer Aufstockung der finanziellen Mittel für den geförderten Wohnungsbau durch den Bund um weitere fünf Mrd. Euro in den nächsten fünf Jahren.

### **Hilfe zur Selbsthilfe initiieren!**

In den Unterbringungseinrichtungen erleben die geflüchteten Menschen Langeweile und unstrukturierte Tagesabläufe. Soziale Spannungen können die Folge sein. Angebote zur Selbsthilfe und Qualifizierung leisten Abhilfe. Dies kann darüber hinaus zu einer Identifikation mit der neuen Heimat führen und im Einzelfall helfen, Kosten zu minimieren. Zudem ist die Selbsthilfe ein Weg, lokale Ökonomien zu stärken und wirtschaftsfördernde Effekte auszulösen.

### **Integrierte Wohnungsangebote als Schlüssel für Integration schaffen!**

Stabile Wohnquartiere und funktionierende Nachbarschaften sind die Voraussetzungen für den sozialen Frieden. Die Kommunen müssen noch besser in die Lage versetzt werden, Flüchtlinge auf den Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau so zu verteilen, dass es weder zu Konzentrationen in einzelnen Gebäuden noch in den Quartieren kommt. Das bewährte Ziel der sozialen Durchmischung muss gewahrt bleiben. Neben den unmittelbaren Belegungsrechten durch die Kommunen ist das Instrument der kommunalen Wohnungskonzepte und der Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft zu nutzen.

## **4. Baulandbereitstellung**

### **Flächen für den Wohnungsbau aktivieren!**

Eines der zentralen Probleme für den geförderten Wohnungsneubau bildet häufig das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes. Hier bedarf es auch eines Umdenkens beim Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), den Ländern und in den Kommunen. Auf allen Ebenen werden Grundstücke häufig noch immer ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben.

Problematisch ist vielfach, dass die notwendige Bereitstellung von Wohnbauland ausschließlich haushaltspolitisch, und damit kurzfristig, bewertet wird. Gerade aber die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland oder die Schaffung von Quotenregelungen beim Verkauf kommunaler Grundstücke können mittel- und langfristig zu einer erheblichen Entlastung der stark beanspruchten kommunalen Haushalte mit den Kosten der Unterkunft (KdU) beitragen.

### **Baulücken identifizieren**

Viele Städte haben erfolgreich Baulückenberatungen angeboten. Frei werdende und brachliegende Grundstücke in städtischen Lagen müssen konsequent entwickelt und genutzt werden. Die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen und der Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung können das Angebot an Grundstücken im Innenbereich erhöhen.

## **5. Novelle der Landesbauordnung**

### **Künftige BauO als Katalysator nutzen!**

Die anstehende Novelle der BauO NRW muss dazu genutzt werden, die Rahmenbedingungen für den auf lange Sicht erforderlichen Wohnungsneubau so zu gestalten, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Bewältigung gesellschaftlicher Aufgabe maßgeblich beitragen, preisgünstigen Wohnungsbau anbieten zu können. Wünschenswert wären Elemente der Verfahrensbeschleunigung, der Überprüfung materieller Anforderungen oder des Verzichts auf erhöhte Standards.

### **Abstandflächen auf verdichtetes Bauen anstellen!**

Gerade in den angespannten Wohnungsmärkten fehlt in der Regel Bauland für den langfristig erforderlichen Wohnungsneubau. Um den Außenbereich zu schützen, müssen unsere Städte dichter und kompakter werden. Gerade das Abstandflächenrecht bietet Optionen, urbanes Bauen in verdichteter Bauweise zu ermöglichen. Insbesondere würde eine generelle Tiefe der Abstandfläche von 0,4 H ein deutliches Potential darstellen, neuen Wohnungsbau in unseren Städten zu ermöglichen und durch diese Bauweise weitere Grundstücksflächen für die Innenentwicklung zu generieren. Eine solche Regelung, die zudem zu einer deutlichen Vereinfachung in der Anwendung des Abstandflächenrechts führen würde, hat sich in anderen Bundesländern bewährt.

## **6. Steuerliche Förderung**

### **Grunderwerbsteuer zugunsten der sozialen Wohnraumförderung differenzieren!**

Die Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hat im Verlauf der letzten Jahre zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuer geführt. Der entsprechende Steuersatz liegt in NRW derzeit bei 6,5 Prozent. Gerade für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bedeutet eine hohe Grunderwerbsteuer allerdings eindeutig das falsche Signal an potenzielle Investoren.

Die Architektenkammer NRW spricht sich daher für die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer aus. Eine entsprechende Anpassung bundesrechtlicher Normen könnte dann NRW in die Lage versetzen, zumindest bei Grundstücksverkäufen zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einen reduzierten Grunderwerbsteuersatz anzusetzen.

### **Abschreibungen verkürzen!**

Die Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau von 50 Jahren entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr. Der hohe Anteil technischer Anlagen an der Gesamtinvestition mit Lebensdauern deutlich unter 50 Jahren erfordert eine deutlich verkürzte Ausgestaltung. In Anbetracht der heutigen Situation ist eine Verbesserung der Abschreibungssätze geboten. Die Reduzierung der Abschreibungsdauer auf 30, maximal 40 Jahre ist in Anbetracht der Randbedingung dringlich. Eine generell verbesserte Abschreibungsmöglichkeit würde den Wohnungsbestand deutlich erhöhen und damit der Wohnungsmarkt insgesamt entlastet. In der Folge würden sich die Mieten eher entspannen. So ausgestaltete Abschreibungsmöglichkeiten gestatten geringere Kaltmieten und führen

durch die ansonsten unterbleibende Investition in den Wohnungsbau zu Steuermehreinnahmen, höheren Sozialabgaben und Einzahlungen in private Sicherungssysteme.

Düsseldorf, 11. April 2016