



Schwerpunktthema: Herausforderungen der Wohnraumentwicklung

- *Jörg Sibbel*, Antworten des Landes auf die Herausforderungen im Wohnungsbau
- *Dietmar Walberg*, Bauen in herausfordernden Zeiten – Baukostenentwicklung und energetische Anforderungen an Gebäude
- *M.Sc. Eric Aßmann, Prof. Dr. Marcus Menzl, Prof. Dipl.-Ing. Frank Schwartze*, Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau
- *Tobias Balzer*, Die Bedeutung integrierter Förderansätze für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere
- *Gerhard Petermann*, Aktivitäten und Veranstaltungen rund um das Quartier
- *Hilmar Müller-Teut*, Steuerung braucht verlässliche Daten und Informationen – Die Wohnungsmarktbeobachtung und das Mietenmonitoring der IB.SH
- *Bernd Hannemann*, Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen
- *Ralf Feddersen*, „You never walk alone“? Es droht die Überforderung des politischen Ehrenamtes und der kommunalen Verwaltungen im ländlichen Raum!

DIE GEMEINDE

Zeitschrift für die kommunale Selbstverwaltung in Schleswig-Holstein

Zeitschriften-Einbanddecke 2022

Die Einbanddecke schafft Ordnung und fasst den Jahrgang griffbereit zusammen!

Erst der gebundene Jahrgang der Zeitschrift bietet:

- ein vollständiges Archiv des gesamten Jahrgangs
 - durch das Jahresinhaltsverzeichnis gezielte Recherchemöglichkeit in den Heften und Beiträgen
 - ein stets griffbereites Nachschlagewerk
- Sie erhalten die Einbanddecke dieser Zeitschrift für € 49,-/CHF 58,80 (zzgl. Portokosten). Eine Nachricht mit dem Titel der Zeitschrift und Absenderangabe genügt.

Bestell-Telefon:
0711 7863-7280

Bestell-Fax:
0711 7863-8430

Bestell-E-Mail:
vertrieb@kohlhammer.de

Achtung:

Bestellungen der Einbanddecke 2022 müssen dem Verlag bis zum **27. Januar 2023** vorliegen.

Später eingehende Bestellungen können leider nicht berücksichtigt werden.

Als Abonnent der Einbanddecke erhalten Sie diese automatisch mit eingepprägter Jahreszahl.

W. Kohlhammer GmbH · 70549 Stuttgart · www.kohlhammer.de

Kohlhammer

K

Kommunale Schriften für Schleswig-Holstein

Die komplett überarbeitete 13. Auflage enthält den aktuellen Stand der wichtigsten Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Eingearbeitet sind u.a. Änderungen des Bundesjagdgesetzes, verschiedene Änderungen des Landesjagdgesetzes und weiterer jagdrechtlicher Vorschriften. Zudem wurden eine Vielzahl von Änderungen im Tierseuchenrecht, Fleischhygienerecht und Natur- und Artenschutzrecht berücksichtigt. Enthalten sind weiterhin alle wichtigen Vorschriften für Jägerinnen und Jäger im Jagdbetrieb, für Grundeigentümer, Jagdgenossenschaften und Jagdbehörden. Die Vorschriftensammlung ist somit eine unverzichtbare Informationsquelle nicht nur für die Vorbereitung auf die Jägerprüfung.

Marcus Börner, Dipl. Ing., Geschäftsführer des Landesjagdverbandes Schleswig-Holstein e. V. und Otto Witt, Richter a. D.



13., überarb. Auflage 2022
443 Seiten. Kart.
€ 39,-
ISBN 978-3-555-02145-4
Kommunale Schriften für Schleswig-Holstein
Auch als E-Book erhältlich

Leseproben und weitere Informationen: shop.kohlhammer.de

Kohlhammer

DEUTSCHER
GEMEINDEVERLAG

DIE GEMEINDE

Zeitschrift für die kommunale Selbstverwaltung
in Schleswig-Holstein

Herausgeber Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag

74. Jahrgang · Oktober 2022

Impressum

Schriftleitung:

Jörg Bülow
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Redaktion:

Daniel Kiewitz

Anschrift Schriftleitung und Redaktion:

Reventlouallee 6, 24105 Kiel
Telefon (0431) 57 00 50 50
Telefax (0431) 57 00 50 54
E-Mail: info@shgt.de
Internet: www.shgt.de

Verlag:

Deutscher Gemeindeverlag GmbH
Jägersberg 17, 24103 Kiel
Postfach 1865, 24017 Kiel
Telefon (0431) 55 48 57
Telefax (0431) 55 49 44

Anzeigen:

W. Kohlhammer GmbH
Anzeigenmarketing
70549 Stuttgart
Telefon (0711) 78 63 - 72 23
Telefax (0711) 78 63 - 83 93
Preisliste Nr. 44, gültig ab 1. Januar 2022.

Bezugsbedingungen:

Die Zeitschrift „Die Gemeinde“ erscheint monatlich; einmal jährlich können zwei Hefte zu einem Doppelheft zusammengefasst werden.

Bezugspreis ab Verlag jährlich 102,30 € zzgl. Versandkosten von 8,80 €.
Einzelheft 12,70 € (Doppelheft 25,40 €) zzgl. Versandkosten.

Die angegebenen Preise enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Druck: Druckzentrum Neumünster GmbH

Satz & Gestaltung:

Agentur für Druck und Werbung, Laboe

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bildmaterial übernehmen Verlag und Redaktion keine Verantwortung. Die Redaktion behält sich Kürzungen und Überarbeitungen vor.

ISSN 0340-3653

Titelbild: 12 geförderte Wohneinheiten im Schmetterlingsweg in Laboe

Foto: ARGE eV (Bauherr: Steinert Hafenkontor GmbH)

Schwerpunktthema: Herausforderungen der Wohnraumentwicklung

Aufsätze

Jörg Sibbel
Antworten des Landes auf die Herausforderungen im Wohnungsbau246

Dietmar Walberg
Bauen in herausfordernden Zeiten – Baukostenentwicklung und energetische Anforderungen an Gebäude248

M.Sc. Eric Aßmann,
Prof. Dr. Marcus Menzl,
Prof. Dipl.-Ing. Frank Schwartze
Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau252

Tobias Balzer
Die Bedeutung integrierter Förderansätze für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere257

Gerhard Petermann
Aktivitäten und Veranstaltungen rund um das Quartier259

Hilmar Müller-Teut
Steuerung braucht verlässliche Daten und Informationen – Die Wohnungsmarktbeobachtung und das Mietenmonitoring der IB.SH260

Bernd Hannemann
Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen261

Ralf Feddersen
„You never walk alone“ ?
Es droht die Überforderung des politischen Ehrenamtes und der kommunalen Verwaltungen im ländlichen Raum!264

Rechtsprechungsberichte

1. BVerwG:
Erhebung einer kommunalen Wettbürosteuer unzulässig268

2. OLG Karlsruhe:
Öffentliche Auftraggeber dürfen sich auf bindende Zusagen der Anbieter verlassen268

3. VG Mainz:
Errichtung einer Garage mit 80 qm Grundfläche im Gartenbereich untersagt268

Aus dem Landesverband269

Infothek273

Personalnachrichten275

Buchbesprechungen276

Dieser Ausgabe liegt eine Beilage der Investitionsbank Schleswig-Holstein bei. Wir bitten um Beachtung.

Antworten des Landes auf die Herausforderungen im Wohnungsbau

Jörg Sibbel, Staatssekretär im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein



Jörg Sibbel

Der Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten und Materialknappheit, explodierende Baukosten, wachsende Zinsen und damit höhere Finanzierungskosten, Fachkräftemangel, steigende Energiekosten, der Klimawandel, eine hohe Inflationsrate und unsichere Energieversorgung – die Liste der Herausforderungen, mit denen sich der Wohnungsbau derzeit konfrontiert sieht, ist lang.

Herausforderungen im Bereich „Bauen und Wohnen“ sind aus Landessicht per se erstmal nichts Neues. Was jedoch neu ist, ist das Ausmaß an teils unvorhergesehenen Entwicklungen, die sich direkt im Bereich „Bauen und Wohnen“ niederschlagen, und die Fülle an sich überschneidenden und teilweise gegenseitig verstärkenden Herausforderungen. Bereits seit Jahren steigen die Baukosten teilweise rasant an. Dazu haben sich die Zinsen für Bau Darlehen seit Jahresanfang verdreifacht, was die Kosten im Wohnungsbau zusätzlich antreibt. Für viele Familien ist durch diesen erheblichen und für die Allermeisten überraschenden Zinsanstieg der Traum vom Eigentum in weitere Ferne gerückt. Aber auch der Neubau von Geschosswohnungsbau wird dadurch vor enorme Herausforderungen gestellt –

einige Unternehmen beschreiben sogar die Sorge, dass der Wohnungsneubau vollständig zum Erliegen kommt.

In Zeiten weiterhin steigender Mieten in einigen Regionen unseres Landes sind dies Signale, die sehr ernst zu nehmen sind und auf die wir Antworten finden müssen. Der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch und wird in den nächsten Jahren vermutlich eher noch steigen. Kurzum: Der Wohnungsbau gerät zunehmend unter Druck.

Zeitgleich stellt der Klimawandel enorme Herausforderungen an die Transformation unseres Wohnungsbestandes. Wollen wir das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 oder früher erreichen, müssen innerhalb kürzester Zeit die allermeisten Wohngebäude umfangreich saniert und modernisiert werden. Dies geht mit hohen Kosten einher, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern getragen oder auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden müssen. Als Bauministerium sind wir uns dieser Herausforderungen bewusst und stellen uns diesen. Dabei setzen wir sowohl auf bewährte als auch neue Instrumente.

Der Blick nach vorn:

Die Soziale Wohnraumförderung

Die Soziale Wohnraumförderung ist ein äußerst schlagkräftiges Instrument, um bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu ermöglichen – zur Miete, im Eigentum, in der Stadt oder auf dem Land. Zielgruppe sind vor allem diejenigen, die sich am Markt nicht eigenständig und bedarfsgerecht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Im Rahmen der Wohnraumförderung wurden seit 2017 in Schleswig-Holstein mehr als eine Milliarde Euro für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums bereitgestellt. 3.295 Wohneinheiten konnten so seit 2019 gefördert werden (Stichtag: 31. Juli 2022).

Die Förderung erfolgt dabei im Kern durch die Bereitstellung zinsfreier Darlehen und Investitionszuschüsse. Im Gegenzug unterliegen die geförderten Wohnungen einer Zweckbindung, das heißt, dass diese nur an Personen mit einem Wohn-

berechtigungsschein¹ vermietet werden dürfen und regional variierenden Mietobergrenzen unterliegen. Durch die Förderung wird die Differenz zwischen der Fördermiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeglichen. Je nach Regionalstufe belaufen sich die Nettokaltmieten im 1. Förderweg momentan auf 5,80 €/m² bis 6,25 €/m². Im 2. Förderweg, der sich an Normalverdienende, zum Beispiel Erzieherinnen und Erzieher oder Polizistinnen und Polizisten richtet, die mittlerweile vor allem in gefragten Lagen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden, liegen die Mieten zwischen 8 €/m² und 8,50 €/m² (Stand: Oktober 2022).

Als Reaktion auf die derzeitige Situation wurden die Förderzuschüsse im Mietwohnungsneubau zum 18. Juli 2022 im 1. Förderweg auf 1.000 € pro Quadratmeter angehoben – die vierte Anhebung in knapp fünfzehn Jahren. Im 2. Förderweg wurde zudem ein Zuschuss in Höhe von 200 € pro Quadratmeter eingeführt. Zeitgleich wurden die Mieten in den Regionalstufen I und II angehoben. Trotz der derzeitigen schwierigen Situation im Wohnungsbau konnten durch die Anpassungen im ersten Halbjahr 2022 insgesamt 575 Wohneinheiten gefördert und für Bauvorhaben reservierte Mittel vor der Rückgabe bewahrt werden.

Auch in den kommenden vier Jahren werden erneut – mit finanzieller Unterstützung des Bundes – circa eine Milliarde Euro für die Förderung des Mietwohnungsbaus bereitgestellt. Die Wohnraumförderung wird damit auf Rekordniveau fortgesetzt. Aufgabe unseres Ministeriums ist es, diese Mittel in ansprechende und passgenaue Förderprogramme zu gießen, welche sich an den Baukosten, den Marktzinsen und den Vergleichsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau orientieren. Die Förderkonditionen der Wohnraumförderung werden daher kontinuierlich reflektiert sowie bei Bedarf angepasst und verbessert.

Aktuell wird die nächste Förderperiode (2023-2026) vorbereitet. Ziel ist es, bis zum Jahresende ein attraktives Förderprogramm für die kommenden Jahre aufgelegt zu haben – sowohl für den Neu-

¹ Z. B. gilt ein 1-Personen-Haushalt als wohnberechtigt, wenn sein Einkommen 1.700 € netto nicht überschreitet. Im Falle einer im 2. Förderweg geförderten Wohnung kann die Einkommensgrenze um 20 % überschritten werden (Stand: 01.01.2019).

bau als auch für den Bestand. Letzterem kommt dabei in Zeiten der Klimakrise und angesichts der derzeitigen Energiekostenentwicklung eine immer wichtigere Bedeutung zu. Der Sanierungsbedarf in alternden Immobilienbeständen mit nicht mehr zeitgemäßen Energiestandards wird deutlich steigen. Die soziale Wohnraumförderung wird diese Entwicklung aufgreifen und – neben dem Mietwohnungsbau – den Bestand mit dem geplanten Förderprogramm „Neubaugleiche Sanierung“ verstärkt in den Fokus nehmen. In der neubaugleichen Sanierung wird mit einer attraktiven Zuschussförderung eine energetische Sanierung von Bestandswohnungen auf moderne Standards, verbunden mit einem angemessenen Wohnwert, gefördert. Insgesamt sollen so mit den Programmen der sozialen Wohnraumförderung mindestens 1.200 Wohnungen pro Jahr neu in die Förderung aufgenommen und damit bezahlbarer Wohnraum in den Regionen geschaffen werden, in denen er benötigt wird.

Der Schutz von Mieterinnen und Mietern

Neben dem Bereich der Wohnraumförderung fokussieren wir als Landesregierung zudem verstärkt den Schutz der Mieterinnen und Mieter, denn auch wenn die meisten Vermieterinnen und Vermieter verantwortungsvoll mit dem Gebäudebestand umgehen und gute Wohnverhältnisse schaffen, bestätigen Ausnahmen leider auch hier die Regel. Wenn Häuser verfallen und der Zustand gar gesundheitsgefährdend für die Bewohnerinnen und Bewohner wird, dann müssen Kommunen in diesen Einzelfällen eingreifen und durchgreifen können – am besten schon bei drohenden Missständen und nicht erst, wenn Gefahr im Verzug ist. Genau hier setzt das neue Wohnraumschutzgesetz an. Gemeinden werden Auskunfts- und Betretungsrechte erhalten, Anordnungen treffen und schlimmstenfalls auch Räume für unbewohnbar erklären können. Somit werden den Kommunen Instrumente zur Verfügung gestellt, um passgenau und präventiv handeln zu können. Der Entwurf eines Wohnraumschutzgesetzes war Teil des 100-Tage-Programms der neuen Landesregierung und ist Anfang Oktober in der ersten Kabinettsbefassung bestätigt worden.

Ein weiteres Instrument ist die Wiedereinführung der Kappungsgrenzenverordnung, die es vor einigen Jahren schon einmal in Schleswig-Holstein gab. Voraussetzung ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes, den es zu definieren gilt. Dafür wurde im Rahmen des 100-Tage-Programms ein Gutachterbüro beauftragt, welches auf den bereits geleisteten Arbeiten zur Bestimmung der Gebietsverordnung des § 201a BauGB aufbauen kann. Die erste Kabi-

nettsbefassung wird für das erste Quartal 2023 anvisiert.

Am 22. Juli 2022 ist das Mietspiegelzuständigkeitsgesetz in Kraft getreten, welches Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen. Hier unterstützt das Land bereits finanziell mit einem Kostenausgleich. Um die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen, soll auch die Erstellung qualifizierter Mietspiegel gefördert werden. Eine entsprechende Richtlinie wurde ebenfalls in den ersten 100 Tagen der neuen Landesregierung entworfen und ist jetzt im nächsten Schritt mit der kommunalen Ebene abzustimmen.

Baulandverfügbarkeit

Um bauen zu können, braucht es verfügbare Grundstücke – ein wertvolles Gut, das effizient und ressourcenschonend eingesetzt werden muss. Dass den Themen Nachhaltigkeit und Zukunftsgerechtigkeit bei der Grundstücksfrage eine wichtige Rolle zukommt, verdeutlicht auch unser Ziel als Landesregierung, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen bis 2030 auf unter 1,3 Hektar pro Tag zu verringern. Im Rahmen des Projekts „Nachhaltiges Flächenmanagement“ unterstützen wir als Land die Kommunen dabei, Brachen, Baulücken und andere Flächenpotenziale im Bestand zu identifizieren und diese wieder an den Markt zu bringen. Auf diese Weise können Kommunen sich entfalten, ohne Freiraum neu in Anspruch zu nehmen oder Böden neu zu versiegeln.

Grundlage eines nachhaltigen Flächenmanagements sind aktuelle und einfach abrufbare Informationen über die vorhandenen Potenzialflächen. Um solche Informationen dauerhaft verfügbar zu machen, wird das Flächenmanagement-Kataster des Landes (FMK SH) gemeinsam mit den Kommunen weiterentwickelt. Entstehen soll bis 2023 ein Standard-Hilfsinstrument für die kommunale Flächenhaushaltspolitik, dessen Nutzung für die Kommunen landesweit kostenlos ist. Das FMK soll Städten und Gemeinden ermöglichen, den Status ihrer Flächenpotenziale im Innenbereich ohne großen Aufwand kontinuierlich zu erfassen und zu bewerten, um den Anforderungen (des Baugesetzbuchs) für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden leichter gerecht zu werden.

Die Vorhaltung von Flächeninformationen erfordert ebenso wie die Flächenmobilisierung personelle und finanzielle Ressourcen. Hierfür stehen Landesfördermittel aus zwei neuen Förderrichtlinien zur Verfügung, die das Projekt Nachhaltiges Flächenmanagement verantwortet: Über die Richtlinie „Netzwerk Flächenmanagement“ werden Personal- und Sachkosten für Flächenmanagerinnen und Flächen-

manager auf Kreisebene gefördert. Diese unterstützen die Gemeinden auf Wunsch bei Aufgaben rund um das kommunale Flächenmanagement. Mit der Richtlinie „Maßnahmen Flächenmanagement“ werden nicht-investive Maßnahmen gefördert, die bestehende Fachförderprogramme nicht abdecken. Gegenstand der Förderung können insbesondere Drittleistungen sein, wie sie durch Planungsbüros erbracht werden, beispielsweise Aktivitäten zur digitalen Erfassung von Flächen im FMK, Visualisierungen zur baulichen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen oder Moderationsprozesse in der informellen Bürgerbeteiligung. Im Wirtschafts- und im Umweltministerium wurden zudem bestehende Förderrichtlinien zur Altlastenuntersuchung/-sanierung sowie zur (gewerblichen) Flächenrevitalisierung aufgestockt. Insgesamt stellt das Land für Förderprogramme und Beratung der Kommunen zum nachhaltigen Flächenmanagement bis 2026 rund 30 Millionen Euro zusätzlich zur Verfügung.

Hinzu kommen zwei weitere Programme, mit denen das Land die nachhaltige Flächenentwicklung unterstützt: Einerseits unterstützt das Programm „Neue Perspektive Wohnen“² Kommunen dabei, gemischte und zukunftsgerechte Quartiere zu entwickeln. Andererseits stellen wir als Landesregierung mit dem Baulandfonds 100 Millionen Euro zur Verfügung, um innerorts Brachflächen zu Bauflächen zu entwickeln. So soll es auch in Zukunft Flächen geben, auf denen Wohnraum entstehen kann.

Fazit

Eine Vielzahl unterschiedlicher Herausforderungen und Fragestellungen erfordern eigenständige Lösungsansätze, die ineinandergreifen. Mit der Sozialen Wohnraumförderung, den Instrumenten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter sowie gezielten Programmen für eine nachhaltige, effiziente Flächenentwicklung und -nutzung geben wir als Landesregierung Antworten auf die derzeitigen Herausforderungen und schaffen verlässliche Rahmen- und Förderbedingungen, die bei Bedarf an aktuelle Entwicklungen angepasst werden. Viele Herausforderungen benötigen dabei vereinte Kräfte: Ein enger Austausch mit der Wohnungswirtschaft, den Kommunen und sozialen Trägern ist daher mehr denn je unabdingbar, um passende Antworten zu finden.

² Die „Neue Perspektive Wohnen“ und der „Baulandfonds“ werden in dieser Heftausgabe in dem Artikel „Die Bedeutung integrierter Förderansätze für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere“ näher ausgeführt.

Bauen in herausfordernden Zeiten – Baukostenentwicklung und energetische Anforderungen an Gebäude

Kostenentwicklung; Baupreise, Bau(werks)kosten und Kostenstand im deutschen Wohnungsbau

Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.



Dietmar Walberg

det gleichzeitig den höchsten Stand des Erzeugerpreisindex seit dem Jahr 1949 (DESTATIS 10/2021).

Um die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf den Bau von Wohnungen darzustellen, ist eine differenzierte Bauwerkskostenanalyse notwendig. In ihrem permanenten Kostencontrolling und in mehreren umfassenden Untersuchungen und in mehreren umfassenden Untersuchungen und Umsetzungsbetrachtungen zum bautechnischen und kostenoptimierten Mietwohnungsbau und zu den aktuellen Kostentreibern für den Wohnungsbau in Deutschland, hat sich die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. eingehend mit der systematischen Daten- und Baukostenanalyse von fertiggestellten Neubauvorhaben beschäftigt.

Anhand des vorstehenden Diagramms ist insbesondere in den letzten zwölf Jahren eine deutlich stärker ausgeprägte Kosten- als Preisentwicklung zu erkennen.

Der Kostenindex liegt im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Bezugszeitpunkt des 1. Quartals 2000 bei 223 Indexpunkten und befindet sich somit um 27 Punkte über dem Baupreisindex. Der Abstand zum Index für die Lebenshaltungskosten liegt mit 73 Punkten noch deutlich höher. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang auch die vorhandene Differenz des Lebenshaltungskostenindex zum Baupreisindex (nahezu doppelt so hoch). Seit den Jahren 2010/2011 entwickeln sich die Baupreise in einer höheren Intensität als die allgemeine Teuerung – seit 2015 mit einer immer stärkeren (beschleunigten) Ausprägung.

Die stärkste Kostenentwicklung ist im Bereich der Bauwerkskosten im technischen Ausbau (Heizung/Sanitär/Lüftung/Elektrik) festzustellen: Gegenüber dem Basisjahr 2000 wird im 3. Quartal 2022 eine Kostensteigerung in Höhe von 247 % deutlich. Auch der konstruktive Bereich des Ausbaus weist eine verhältnismäßig hohe Kostenentwicklung in Höhe von 125 % gegenüber dem Jahr 2000 auf. Dies ist unter anderem auf höhere Anforderungen und Ansprüche im Zusammenhang mit der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit sowie den sich veränderten Qualitätsansprüchen im Wohnungsbau zurückzuführen. Die niedrigste Kostensteigerung mit 93 % entfällt auf den Rohbau. Hier liegt die Entwicklung zwar (deutlich) über der allgemeinen Teuerung, aber noch (leicht) unter den Veränderungen bei den Baupreisen.

Die Untersuchungen zeigen, dass die Qualitätsstandards im Hinblick auf die Bau-

Das Defizit an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland – und damit auch in Schleswig-Holstein – steigt stetig an. Das Wanderungssaldo betrug im ersten Halbjahr 2022 für Deutschland bereits + 1 Million Menschen, die Anzahl der Mieterhaushalte ist von 2020-2021 um fast eine Dreiviertelmillion gestiegen und insgesamt ist damit das Wohnraum-Defizit auf über 700.000 Wohnungen in Deutschland gewachsen. Auch die Bevölkerung in Schleswig-Holstein hat sich im ersten Halbjahr 2022 um rund 32.000 Personen erhöht. Die Wohnraumschaffung hat also höchste Priorität. Gleichzeitig sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so schwierig wie noch nie seit dem Zweiten Weltkrieg: Die Auswirkungen der Pandemie 2020/21 haben weltweite Lieferketten durcheinandergeworfen und teilweise komplett unterbrochen, die Folgen des Ukrainekriegs sind extreme Steigerungen der Energiekosten, die sowohl die Haushalte bei den Heizkosten belasten, gleichzeitig aber auch die Baustoffindustrie bei der so dringend benötigten Produktion der Baumaterialien an den Rand der Produktions- und Konkurrenzfähigkeit bringen. Das Statistische Bundesamt vermel-

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2022 + Prognose 2. Quartal 2023

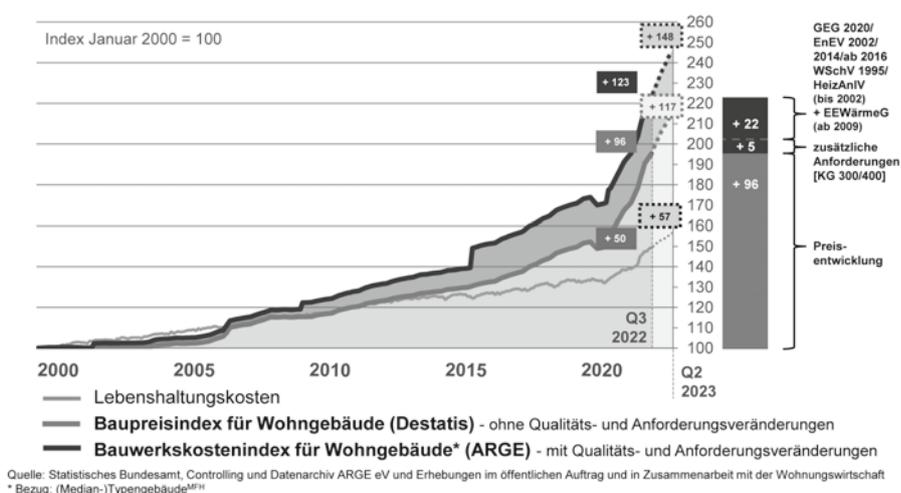
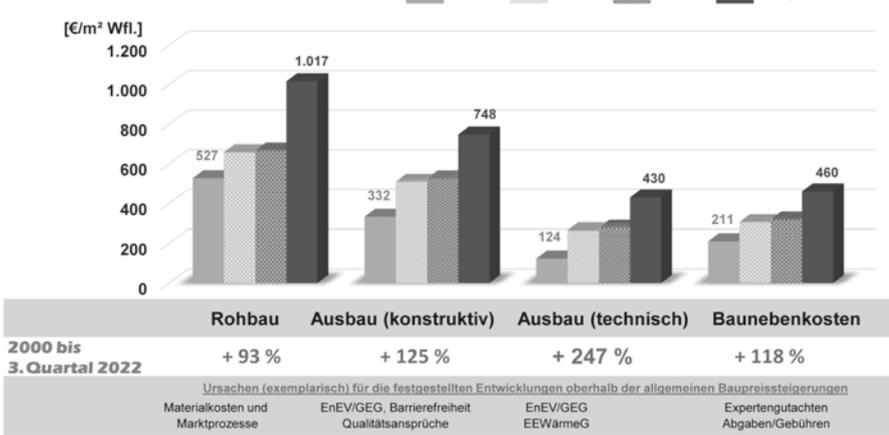


Abbildung 1: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude^{MFH}) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2022 sowie prognostiziert für das 2. Quartal 2023. [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag]

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung



Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.

Abbildung 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (ARGE-Kostenindex, Bezug Typengebäude^{MFH}) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer, differenziert nach übergeordneten Leistungsbereichen unter Nennung der Baunebenkosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 3. Quartal 2022; Kostenangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag]

werkskosten inzwischen ausgereizt sind. Das Bewusstsein der Zusammenhänge zwischen Qualität und Kosten ist eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnischen und kostenoptimierten Bauens. Bereits bei der Planung ist zu prüfen, ob bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind. Diesen Betrachtungen stehen allerdings grundsätzliche Trends bei der aktuellen Nachfrageentwicklung entgegen, die sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau immer höhere Qualitätsansprüche aufzeigen.

Kostentreiber für den Wohnungsbau

- Über allgemeine Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen, insbesondere in den letzten Jahren, zu deutlich erhöhten Kosten im Wohnungsbau.
- Eine dynamische Regelsetzung sowie das komplexe Gefüge der technischen Normen verhindert, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen (KMU) Skaleneffekte erzielen können und dadurch produktiver werden. Stattdessen müssen sie ein laufendes Management des baurechtlichen Instrumentenkastens bewältigen, was die allgemeinen Geschäftskosten belastet.

- Im Rahmen der durchgeführten bauwerkskostenbezogenen Detailbetrachtungen konnte über diese deutlichen Kostenanstiege hinaus eine grundsätzliche Veränderung der Verteilung bei den Bauwerkskosten festgestellt werden. Der Kostenschwerpunkt hat sich zwischen 2000 und 2022 immer weiter von den Leistungsbereichen des Rohbaus in die Leistungsbereiche des Ausbaus verlagert. In der heutigen Baupraxis liegt der Kostenanteil für die Ausbaugewerke bei über 54 %. Ursächlich sind hierfür vor allem die überdurchschnittlichen Preis- und Kostenanstiege im Bereich Ausbau, welche auf der Kostenseite zu einem Großteil auf verschärfte gesetzliche Anforderungen zurückzuführen sind.
- Aus dieser veränderten Verteilung der Bauwerkskosten ergeben sich bestimmte Effekte für den Wohnungsbau, die sich insbesondere auf deren Nutzungsdauer negativ auswirken. Durch den erhöhten Kostenanteil in den „kurzlebigen Bereichen“, insbesondere im Hinblick auf die „Technischen Anlagen“ mit teilweise sehr kurzen Austauschintervallen einzelner Komponenten, ergibt sich zusehends eine verkürzte Nutzungsdauer der Gebäude. Bei einer steuerrechtlichen Betrachtungsweise ist die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus aus den oben genannten Gründen bei Wohnungsbauten mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von 36 Jahren angelangt und weist außerdem weiter einen eindeutig negativen

Entwicklungstrend auf. Dieser festgestellte verstärkte Gebäudeverschleiß und der damit verbundene ansteigende Investitionsbedarf beim Gebäudeerhalt, stehen nicht mehr im Einklang mit den derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten. Eine diesbezügliche Anpassung auf den tatsächlichen Werteverzehr im modernen Wohnungsbau wäre deshalb folgerichtig und sachgerecht.

- Die durchgeführte Umfrage zur Identifizierung von weiteren Kostentreibern im Wohnungsbau unter Beteiligung von über 500 Wohnungsunternehmen, hat eine Vielzahl von Problemfeldern bzw. kostentreibenden Punkten dargelegt. Diese reichen von besonderen Kosten im Rahmen von Planverfahren bis hin zu einer Fülle von Kosten, die durch kommunale Anforderungen bzw. Auflagen verursacht werden.
- Zusätzlich verschärfend wirkt die knappe Baulandsituation und damit auch die Entwicklung der Grundstückskosten. Bei Untersuchungen zu Wohnungsbaukosten in Ballungsräumen und Großstädten, z.B. in Hamburg, konnten Steigerungen im Bereich der Grundstückskosten innerhalb von nur drei Jahren um bis zu 34 % festgestellt werden.
- Die aktuellen Entwicklungen seit März 2020 (Pandemie und ihre Folgen) sowie seit dem 24. Februar 2022 (Folgen des Ukraine-Krieges) verschärfen die Situation sehr aktuell und ohne Sicht auf ein absehbares Ende.

Energieeinsparung und Ordnungsrecht für den Wohnungsbau

Seit dem Jahr 1952 verfolgt das Ordnungsrecht in Deutschland bei Neubauten bis heute unverändert ein in seiner logischen Stringenz auf die energetische Optimierung des einzelnen Gebäudes ausgelegtes Prinzip.

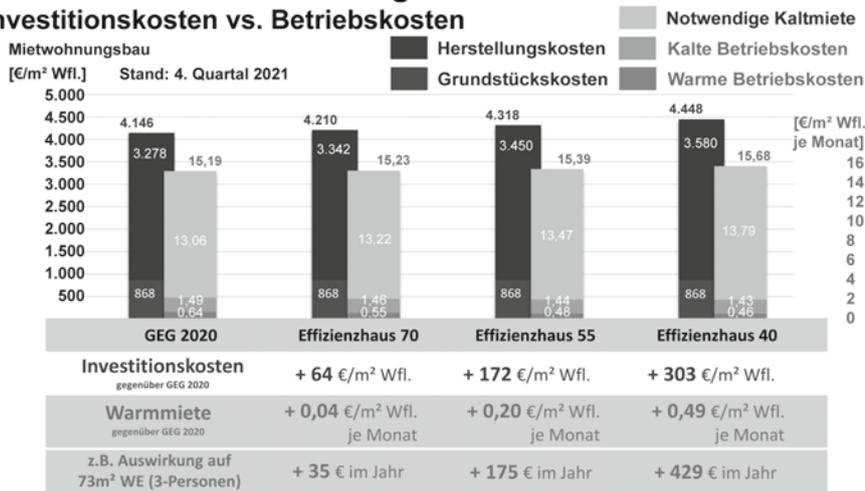
Die insbesondere in den letzten Jahren immer feinsinnigeren, rechnerischen Regelwerke bilden die Grundlage, um neu zu errichtende Gebäude (differenziert nach Wohn- und Nichtwohngebäuden) mit entsprechenden rechnerischen Parametern, die einzuhalten sind (DIN 4108, 4701-10 oder 18599), bis zur feinsten Energiequelle bzw. Energiesenke, ihren Verlusten und Gewinnen aktiv oder passiv zu betrachten und zu bilanzieren. Der Blick aufs Gebäude wird also immer feiner. Allerdings bleibt der rechnerische Blick auf die Nachbarschaft des Gebäudes – bis auf wenige Ausnahmen – diffus.

Das „Niedrigstenergiegebäude“ ist wirtschaftlich längst erreicht

Um die Unwirtschaftlichkeit höherer Energiestandards auszugleichen und den Bau ambitionierter Effizienzhäuser zu ermöglichen, wurden von Seiten des Bundes die KfW-Programme mit energetischer Zielstellung entsprechend aufgestellt. Leider

Kosten-Nutzen-Betrachtung

Investitionskosten vs. Betriebskosten



Hinweis: Ermittlung der notwendigen Kaltmiete durch das Eduard Pestel Institut e.V.: Rahmenbedingungen der Berechnung gem. der Veröffentlichung „Wohnungsmärkte in Deutschland“ (Stand: 05/2016) inklusive aktualisierter Marktsätze (Stand: 02/2022)

Abbildung 3: Kosten-Nutzen-Betrachtung bei den Investitionskosten von Wohnungsneubauten differenziert nach unterschiedlichen energetischen Standards. Hier zeigt sich, dass unterhalb eines sogenannten „Effizienzhauses 70“ kaum noch ein positiver Nutzeffekt für Mieter/-innen in Bezug auf die reale Einsparung von Energie und damit Kosten besteht. [Datenquellen: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag]

führt dies – gerade wegen der aktuell enthaltenen hohen Zuschussförderungen – zu einer „Kannibalisierung“ der Förderungen untereinander – insbesondere der Sozialen Wohnraumförderungsprogramme –, da bei der KfW eine soziale Zielstellung oder Bindung nicht existiert. Um den Klimaschutz im Wohnungsbau sozial gerecht aufzustellen, wäre eine entsprechende soziale Bindung oder verbindliche Verknüpfungen mit den Sozialbindungen in den Förderprogrammen der Bundesländer allerdings dringend notwendig.

Auch aus den Begleitgutachten zur (vorletzten) EnEV-Novellierung geht hervor, dass sich unter Ansatz realistischer Rahmenbedingungen die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubauten zunehmend verschlechtert, je höher das energetische Anforderungsniveau ausfällt. Beispielsweise konnte beim Anforderungssprung auf die EnEV ab 2016 von insgesamt 14 verschiedenen Gebäudeausführungen selbst unter Berücksichtigung aller betrachteten Anlagenvarianten nur bei 2 Gebäuden das Wirtschaftlichkeitskriterium (Amortisationszeit < 20 Jahre) nachgewiesen werden. Die durchschnittliche Amortisationszeit lag hierbei in einer Spanne zwischen rd. 2 und 83 Jahren, wobei der Großteil der berechneten Gebäudevarianten Amortisationszeiten von über 50 Jahren aufwies.

So kam dann auch die Baukostensenkungskommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in seinem Abschlussbericht von November 2015 zu dem

Schluss, dass die Wirtschaftlichkeitsgrenze, die auch durch EU-Richtlinie definiert wurde, erreicht ist.

Auf weitere ordnungsrechtliche Vorgaben zur energetischen Optimierung von Gebäuden auf Basis der bisherigen (Einzelgebäude-)Logik ist somit grundsätzlich zu verzichten.

Eine weitere Optimierung muss daher in einem ganz anderen Maßstab und unter einem erweiterten Blickwinkel stattfinden. Die rechnerische Bilanzgrenze muss vom einzelnen Gebäude über die angrenzenden baulichen Zusammenhänge hinaus bis hin zum Quartier ausgedehnt werden. Das Ordnungsrecht sollte sich daher künftig eher auf das bisher bereits definierte Grundkonzept für Gebäude konzentrieren. Alles andere muss in übergreifenden Regelwerken definiert und geordnet werden. Hier ist das Zusammenspiel von Nutzern, Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie den Kommunen gefragt.

Besondere Herausforderung im Wohnungsbestand

Die Herausforderungen an den Umbau unseres gesamten Wirtschaftssystems unter Klimaschutzaspekten sind gewaltig. Die Zielsetzungen der Bundesregierung bis zum Jahr 2045 betreffen alle Sektoren und ihre Potenziale. Dem Gebäudesektor – der zu 90 % aus Wohnungsbau besteht – wird dabei das ambitionierteste CO₂-Minderungsziel aller Sektoren beigemessen.

Die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Wohnungsbau und die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand

müssen sozial gerecht verteilt werden. Eine sogenannte „Warmmieten-neutrale“ Modernisierung mit spürbarem energetischen Einspareffekt ist, entgegen gelegentlich anderslautender Behauptung, in der Realität nicht realisierbar. Um für den Klimaschutz, die Sanierungsrate im Gebäudebestand und gleichzeitig der Energieeinsparung für die Mieter/-innen in Deutschland voranzukommen, muss also über andere Modelle nachgedacht werden. (z.B. das „Drittelmodell“, in dem die Kosten für energetische Sanierungen unter Mieter/-innen und Vermieter/-innen als direkt Betroffene und dem Staat aufgeteilt werden, weil Klimaschutz eine Gesellschafts- und Gemeinschaftsaufgabe ist.) Die Wohngebäude in Deutschland wurden unter den Voraussetzungen ihrer jeweiligen Entstehungszeit errichtet. Diese Rahmenbedingungen wurden durch den Wohnungsmarkt zur betreffenden Zeit und die jeweiligen Ansprüche der potenziellen Nutzer/-innen und Mieter/-innen, die gesetzlichen und normativen Anforderungen, die technischen und konstruktiven Möglichkeiten und die gesellschaftlichen Strukturen gesetzt, die jeweils bestanden. Die Wohngebäude in Deutschland wurden laufend instandgehalten, sind im Wesentlichen gut gepflegt und wurden sukzessive modernisiert.

Mit Blick aus der heutigen Zeit – und in die nahe Zukunft – ist allerdings festzustellen, dass der Wohngebäudebestand (noch) nicht klimaneutral ist. Er ist aber auch, jedenfalls im Schwerpunkt, nicht alters- und generationengerecht, in weiten Teilen strukturell nicht an die heutigen und künftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst und in einigen Segmenten durchaus auch mit konstruktiven und technischen Problemen belastet. Dazu kommt: Klimaneutrales Bauen und Modernisieren bedeutet nicht automatisch Bauen für den Klimawandel. Hier geht es um vorbeugende Maßnahmen (u.a.) gegen Starkregenereignisse, Überschwemmungen, sommerliche Überhitzung o. ä. Wetterphänomene, mit denen wir bereits aktuell konfrontiert sind. Entsprechende technische und ökonomische Anforderungen sind zu den Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im Wohnungsbestand zu addieren.

Wohnungen sind gleichzeitig Wirtschafts- und Sozialgut und werden für lange Nutzungszeiträume errichtet, das macht das Thema so komplex. Die Anpassungen des deutschen Wohnungsbaus an die Anforderungen der Zukunft, seien es Klimaneutralität, demographischer Wandel oder die gesellschaftlichen Veränderungen, stellt die Wohnungs- und Bauwirtschaft und die Bewohner/-innen vor bemerkenswerte Herausforderungen. Daher ist es von großer Bedeutung, sich Klarheit über den technischen und nutzungsspezifischen Zustand des Gebäu-

debestands sowie über die Möglichkeiten seiner Anpassung, seines Grenznutzens, seiner Potenziale und die ökonomischen Größenordnungen von komplexen Sanierungs- und Transformationsstrategien zu verschaffen (siehe hierzu auch: [ARGE 2022]).

Insgesamt 60,1 % der Wohngebäude in Deutschland wurden vor dem Jahr 1979 errichtet. Diese Baualterklassen sind als prioritär für eine nachhaltige klimaschutzrelevante Sanierungsoffensive anzusehen. In dieser Baualterklasse befindet sich gleichzeitig der größte Anteil an Mietwohnungen und, je älter der (Nachkriegs-) Bestand ist, der größte Teil der Wohnungen mit den tendenziell geringsten Kaltmieten.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind gerade in den Baualterklassen von 1949 bis 1978 bis zu 90 % aller Wohnungen vermietet. In diesen Wohnungen wohnt der überwiegende Anteil der ca. 6,9 Millionen Haushalte in Deutschland, die über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € verfügen.

Insbesondere die ca. 7,2 Millionen Bestandsgebäude der 50er bis 70er Jahre weisen über den energetischen Aspekt hinaus oftmals auch substanzielle Defizite auf, die einerseits aus der Mangelsituation nach dem Zweiten Weltkrieg und andererseits aus der notwendigerweise auf Quantität ausgerichteten Bauausführung herühren. Hinzu kommt, dass die damaligen Wohnungsgrößen und -zuschnitte vor dem Hintergrund heutiger und zukünftiger Ansprüche im Wohnungswesen in der Regel nicht mehr marktfähig bzw. zeitgemäß sind. Insgesamt sind ca. 4,1 Millionen Wohnungen von unterschiedlichen technischen, konstruktiven oder sonstigen Defiziten in unterschiedlicher Häufung betroffen. Und: Rund 8,5 Millionen Menschen leben in Deutschland derzeit in überbelegten Wohnungen (ca. 10,3 % der gesamten Bevölkerung), in deutschen Städten und Oberzentren bereits 15 % der dortigen Bevölkerung, mit stetig zunehmender Tendenz.

Der energetische Modernisierungsstand des deutschen Wohngebäudebestands liegt aktuell bei ca. 40 %, d.h., dass deutlich mehr als ein Drittel der gesamten Bestandsgebäude in den letzten drei Dekaden äquivalent vollständig energetisch modernisiert wurden.

Energetische Modernisierungen werden in Deutschland an einer verhältnismäßig hohen Zahl von Wohngebäuden vorgenommen, allerdings erfolgen diese heute i.d.R. sehr kleinteilig (Einzelmaßnahmen an Teilflächen) und somit auf einem eher niederschwelligen Niveau. Bei Umrechnung aller energetischen Einzelmaßnahmen und Maßnahmenkombinationen in Anteile von Vollmodernisierungen, ergibt sich eine energetische IST-Modernisierungsrate für den deutschen Wohngebäu-

debestand in Höhe von ca. 1,0 % p.a. (Vollmodernisierungsäquivalente).

Seit dem Jahr 1990 (bis 2020) hat der Gebäudesektor seine Treibhausgasemissionen (berechnet in CO_{2e}) um ca. 43 % reduziert, obwohl im gleichen Zeitraum ca. 9 Millionen Wohnungen neu gebaut wurden und somit die Wohnfläche insgesamt um ca. 42 % zugenommen hat.

Klimaschutz im Wohnungsbau erfordert innovatives Denken und Handeln

- Der „Blick aufs Ganze“ muss mehr leisten als ein Gebäudeenergiegesetz oder sonstiges energiebezogenes Ordnungsrecht.

günstige Wärmeversorgung müssen verstärkt ausgeschöpft werden. Die Rolle des elektrischen Stroms für die Wärmeversorgung muss neu definiert werden.

- Das Potential energetischer Einsparung liegt im Quartier und in der Betrachtung des baulichen Zusammenhangs der Gebäude – auch im Wechselspiel von Bestands- und Neubauten, Wohn- und Nichtwohngebäuden. Eine weitere Optimierung von Neubauten oder energetischer Gebäudesanierung nur auf das Einzelgebäude fokussiert, führt nicht zu wesentlich verbesserten, energetischen Einsparwirkungen.

Modernisierungskosten und CO₂-Emissionen am Beispiel des Geschosswohnungsbaus der 50er bis 70er Jahre

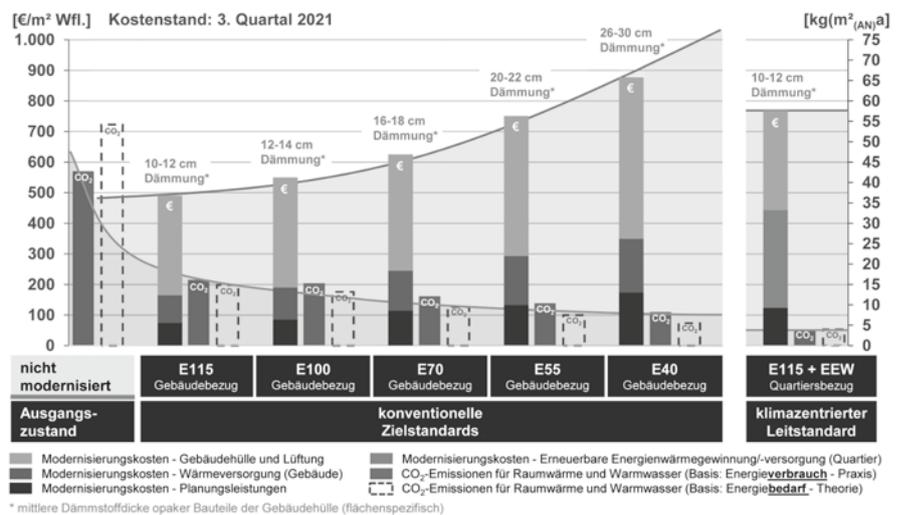


Abbildung 4: Der Zusammenhang von Modernisierungskosten bei Wohngebäuden und CO₂-Emissionen zeigt deutlich, dass auch im Gebäudebestand eine Überoptimierung des Einzelgebäudes unter Klimaschutzaspekten wirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll ist. Vielmehr muss eine deutlich stärkere wirtschaftliche Hinwendung zu innovativen Lösungen bei der Energieversorgung und der Dekarbonisierung der Energieträger angestrengt werden. Das „Effizienzhaus 115“ in Kombination mit intelligenter, erneuerbarer Energieversorgung ist als mittlerer „klimazentrierter Leitstandard“ die wirtschaftlichste Art die Klimaschutzziele, um einen „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ zu erreichen. [Datenquellen: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag]

- Die Bilanzierungsparameter und Rechenansätze, der den energetischen Berechnungen zugrundeliegenden Normen, sind zu überprüfen. Dynamische Simulationen und andere Bilanzierungsregeln sollten auf ihre Wirksamkeit erprobt werden.
- Gebäude können Energie senken oder auch Energiequellen sein. Dies muss rechnerisch berücksichtigt werden.
- Die Potentiale der erneuerbaren Energien und lokaler Nah- und Fernwärme Lösungen für eine langfristig kosten-

Ganz klar ist auch hier hervorzuheben, dass eine Fokussierung auf eine Überoptimierung von Gebäuden (z.B. die imaginäre Projektion eines mittleren energetischen Zustands der Bausubstanz im Jahr 2045 im Standard von „Effizienzhäusern 55/40“) eindeutig nicht sinnvoll ist, da sie eine notwendige weiterreichende Nutzung erneuerbarer Energien eher verhin-dert als befördert. Die Zielkonflikte zwischen der Notwendigkeit einer Transformation der Wohngebäudebestände für die zukünftigen Anforde-

rungen und der Bezahlbarkeit für weite Teile der Bevölkerung können nur unter massivem Einsatz öffentlicher Fördermittel ausgeglichen werden. Gleichzeitig müssen die Anforderungen an bauliche Standards, seien sie ordnungsrechtliche induziert oder durch gestiegene Qualitätsanforderungen entstanden, auf den Prüfstand gestellt werden, sonst ist die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Größenordnung bezahlbaren Wohnraums – auch in Schleswig-Holstein – mittelfristig nicht mehr möglich.

Literatur

[ARGE 2022] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Paare, Klaus: „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes - Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit“; Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 02/2022 (ISBN 978-3-939268-65-9)

[ARGE/Pestel 2022a] Arbeitsgemein-

schaft für zeitgemäßes Bauen e.V./Eduard Pestel Institut e.V. (Hrsg.): Günther, Matthias; Walberg, Dietmar: „Bezahlbarer Wohnraum 2022 – Neubau – Umbau – Klimaschutz“, im Auftrag des „Verbändebündnisses Soziales Wohnen“, Hannover/ Kiel 14. Januar 2022

[ARGE 2021] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr.66, Kiel 2014

[ARGE 2019] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland“; im Auftrag des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes - ZDB; Bauforschungsbericht Nr.78, Kiel 2019

[ARGE 2015] Arbeitsgemeinschaft für

zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Halstenberg, Michael: „Kostentreiber für den Wohnungsbau - Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gesteigungskosten und die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr. 67, Kiel 2015

[ARGE 2014] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr.66, Kiel 2014

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Laufendes Kosten-Controlling des Wohnungsbaus; Auswertungen und Berichte an die Landes- und Bundesregierung, an den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und weitere beauftragende öffentliche Stellen; fortlaufend.

Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau

M.Sc. Eric Aßmann, Prof. Dr. Marcus Menzl, Prof. Dipl.-Ing. Frank Schwartz

1. Wohnraumschaffung als Herausforderung

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird seit mindestens hundert Jahren als zentrales Aufgabengebiet kommunalen Handelns verstanden. In den letzten Jahren haben verschiedene Entwicklungen dazu geführt, dass dieses Aufgabengebiet an Bedeutung und Komplexität hinzugewonnen hat:

- Die Preisentwicklung für Baumaterial, Energie und Arbeitskosten verteuert das Bauen und Wohnen. Insbesondere die Spanne zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau kann mit Neubau kaum bedient werden.
- Die beständig abnehmende Zahl an preisgebundenen Wohnungen stellt Wohnungssuchende im niedrigen Preissegment vor wachsende Schwierigkeiten.
- Die Knappheit verfügbarer Wohnbaugrundstücke und der gleichzeitige Vorrang der Innenentwicklung erfordern neue Denkweisen und Wege der Baulandmobilisierung.
- Weitere Maßnahmen und regulatori-

sche Anforderungen zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung (z.B. zur Energieeffizienz oder zum Umgang mit Niederschlagswasser) erhöhen die Komplexität von Bauprojekten.

- Zeitlich und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbare Migrationsbewegungen konfrontieren Kommunen mit kurzfristigen und hoher Flexibilität erfordernden Versorgungsaufgaben – und mittelfristig mit steigendem Bedarf an Wohnraum.

Zusätzlich zu diesen Herausforderungen haben sich auch die Rahmenbedingungen in Schleswig-Holstein geändert. So stellte sich der vor einigen Jahren noch prognostizierte Bevölkerungsrückgang für das Land nicht ein. Stattdessen wuchs die Bevölkerung auf 2,9 Mio. Menschen an. Eine „neue Landlust“ führt – verstärkt durch die Corona-Pandemie und damit einhergehenden neuen Arbeitsmodellen – mehr Menschen in die ländlichen Gemeinden. Obwohl damit die negative Geburtenrate in den meisten Fällen nicht ausgeglichen wird, entstehen doch neue



M.Sc.
Eric Aßmann



Prof. Dr.
Marcus Menzl



Prof. Dipl.-Ing.
Frank Schwartz

Anforderungen an Wohnraum. (Berlin-Institut 2020)

Vielfach wird angesichts der teils neuen, teils alten und teils verschärften Rahmenbedingungen sowie den daraus resultierenden Herausforderungen der Boden als zentrales Gut definiert, über das die Gemeinden Einfluss auf ihre Siedlungsentwicklung gewinnen können (difu 2017). Während vor zwanzig Jahren noch die privaten Investitionen als letztentscheidende Faktoren in der Siedlungsentwicklung verstanden wurden, steht nun die Steuerungsfähigkeit der Gemeinden im Vordergrund (Innenministerium Schleswig-Holstein 2010). Faktoren wie Klimaschutz und der Mangel an günstigem Wohnraum werden als gemeinwohlrelevant angesehen und sollen nicht mehr dem freien Markt überlassen werden. Dass Gemeinden über eigene Flächen verfügen oder eine Steuerungsfähigkeit über Flächen gewinnen, die nicht in ihrem Besitz sind, wird in diesem Zusammenhang vielfach als wichtigstes Mittel einer gemeinwohlorientierten Siedlungsentwicklung angesehen. Folglich wird eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden – idealerweise durch eigenen Erwerb – als Schlüssel für die Handlungsfähigkeit der Gemeinden verstanden.

Für viele (jedoch nicht alle) der genannten Herausforderungen verfügen die Gemeinden über Kompetenzen zu ihrer Bewältigung. Bund und Länder bieten dabei auf vielfältige Weise Unterstützung, wie in verschiedenen Beiträgen dieses Hefts nachzulesen ist. Aufgrund ihrer Planungshoheit stehen jedoch in erster Linie die Gemeinden vor der Aufgabe, die entstehenden Bedarfe durch die Entwicklung von Wohnbauflächen jeglicher Art zu decken und sich dabei auch neuer Wege und Methoden zu bedienen. Angesichts knapper personeller und finanzieller Ressourcen ist dies für viele Städte, Gemeinden und Ämter und insbesondere für die etwa 900 ehrenamtlich geführten Gemeinden in Schleswig-Holstein jedoch eine große Herausforderung.

Handlungsleitfäden zur Unterstützung kommunalen Handelns

Um die Gemeinden in Schleswig-Holstein dabei zu unterstützen, unter diesen Voraussetzungen ihren Wohnungsbestand zu erhöhen und bedarfsgerecht auszubauen, hat der Städteverband Schleswig-Holstein im Rahmen des Forums Stadt & Land die Erstellung von Arbeitshilfen über die hierfür zur Verfügung stehenden Instrumente in Auftrag gegeben. Ziel dieser als Handlungsleitfäden angelegten Arbeitshilfen soll es sein, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente auf ihre Potenziale und Grenzen zur Wohnraumschaffung innerhalb der aktuellen Rahmenbedingungen zu untersuchen und Vorschläge für die Anwendung unter be-

stimmten Zielsetzungen zu machen. Die Gemeinden sollen damit befähigt werden, auf aktuelle Herausforderungen in der Wohnraumbereitstellung zu reagieren und zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

Mit der Erarbeitung dieser Handlungsleitfäden wurde die Fachgruppe Stadt an der TH Lübeck unter Leitung von Prof. Dr. Marcus Menzl und Prof. Dipl.-Ing. Frank Schwartze beauftragt. Die Arbeitsgruppe hat nach einer umfangreichen Literaturrecherche und -auswertung zunächst die konkreten Handlungsbedarfe ermittelt. Hierfür wurden Interviews mit diversen Kommunen, Ämtern und Kreisen sowie weiteren Akteuren wie Entwicklungsgesellschaften, Verbänden und öffentlichen Institutionen geführt. In diesen Interviews wurden neben den individuellen örtlichen Gegebenheiten und Herausforderungen auch die Erfahrungen in der Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente zur Wohnraumschaffung abgefragt. Die kommunale Perspektive auf die Wohnraumentwicklung wurde durch die überkommunalen Akteure gespiegelt und ergänzt, sodass die Rolle aller Akteure auch kritisch reflektiert werden konnte.

Deutlich wurde in den Interviews zunächst, dass die Herausforderungen in den Gemeinden wohlbekannt sind und

denkbarer Kombinationsmöglichkeiten. Neben den Instrumenten spielen aus Sicht der Gesprächspartner/-innen auch die Entwicklung und konsistente Anwendung kommunaler Strategien eine wesentliche Rolle.

Basierend auf den Befunden von Interviews und Workshops wurden drei Schwerpunkte für die Handlungsleitfäden definiert: „Bausteine einer kommunalen Strategie für das Wohnen“, „Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauflächen“ und „Instrumente zur Qualifizierung von Wohnbauflächen“. Der erste Schwerpunkt fokussiert das Aufstellen, Festschreiben und konsequente Verfolgen kommunaler Entwicklungsziele in Bezug auf die Wohnraumentwicklung. Daran knüpft der zweite Schwerpunkt an, der Wege zur Flächenmobilisierung diskutiert. Im dritten Schwerpunkt schließlich werden Möglichkeiten vorgestellt, mittels derer die kommunalen Entwicklungsziele auf den zuvor erfassten Flächen konkret festgeschrieben und realisiert werden können.

Die folgende Darstellung stellt die drei Schwerpunkte des Handlungsleitfadens und ihre innere Untergliederung dar. Daran anschließend geben wir einen ersten Einblick in die inhaltlichen Aussagen der einzelnen Schwerpunkte.

STRATEGIEBAUSTEINE	FLÄCHENMOBILISIERUNG	QUALIFIZIERUNG & SICHERUNG
FÜR ZUKUNFTSFÄHIGEN & BEDARFSGERECHTEN WOHNRAUM		
Was - Wohnraum für alle Inhaltliche Ausrichtung einer Entwicklungsstrategie	Kommunaler Flächenerwerb Steuerung mit größter Effektivität	Grundstücksentwicklung in Partnerschaft mit privatrechtlich organisierten Akteur/-innen
Wie - Integriertes Denken Kooperative und integrative Prozesskultur	Kommunale Steuerung auf privaten Flächen Einflussnahme mit hohem Flächenpotenzial	Grundstücksentwicklung durch öffentliche Akteur/-innen
Wie - Integriertes Denken Kooperative und integrative Prozesskultur	Nutzung regionaler Flächen Mehrwert durch Kooperation	

insofern kein Erkenntnisdefizit herrscht. Zur erfolgreichen Umsetzung fehlen vielen Gemeinden allerdings die personellen Kapazitäten und damit häufig auch die Ressourcen zur Aneignung von Fach- und Erfahrungswissen. Die vorhandenen Instrumente werden hingegen überwiegend als ausreichend für die zu bewältigenden Aufgaben angesehen. Statt neuer Instrumente bedarf es demnach vor allem einer fundierten Kenntnis der Anwendungszwecke und Potenziale der vorhandenen Instrumente, ihrer kreativen Nutzung sowie

2. Strategiebausteine für zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraum

Klare Zielsetzung und enorme Herausforderung: Wohnraum für alle

Die seit einigen Jahren bundesweit verstärkt geführte Diskussion um Herausforderungen in der Wohnraumversorgung ist auch in Schleswig-Holstein höchst relevant. Hierfür sind zwei miteinander verwobene Faktoren von ausschlaggebender Bedeutung: Die Kosten des Wohnens und die Art des Wohnraumangebots.

Die Preise sowohl für baureifes Land als auch für Baustoffe sind in den letzten Jahren stetig angestiegen. Der Neubau von Wohngebäuden war im Jahr 2019 fast ein Drittel teurer als noch zehn Jahre zuvor (Stat. Bundesamt 2021: 266). Gefördert durch hohe Nachfrage, Zuzug und Spekulation liegen Neubaumieten in besonders nachgefragten Gemeinden heute oft über 16 €/m² nettokalt. Auch der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen liegt in Schleswig-Holstein mit 30,5 % bei neuen Mietverträgen deutlich über dem Bundesschnitt (28,6 %).

Zudem lässt sich im Segment des geförderten Wohnungsbaus eine Unterversorgung konstatieren. Dies wurde in Interviews mit Vertreter/-innen der Kommunen deutlich, und es wird bestätigt durch eine Erhebung der IB.SH, in der die Mehrheit der Gemeinden einen hohen oder sehr hohen Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum angegeben haben (IB.SH 2021). Den neu geschaffenen geförderten Wohneinheiten stehen außerdem diejenigen gegenüber, die fortlaufend aus der Bindung fallen.

Die ohnehin hohen Kosten für das Wohnen werden durch eine Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und den Bedarfen noch verschärft. So nehmen die Haushaltsgrößen kontinuierlich ab und der Bedarf an kleinen Wohnungen steigt. Dennoch zeigt der Blick auf die Bautätigkeit bei den Mietwohnungen einen Rückgang des Anteils kleinerer Einheiten bis 60 m², während fast ein Drittel der Neubauwohnungen in den Jahren 2011 bis 2018 mind. 140 m² groß ist.

Aber auch jenseits dieser Konstellation ist das Spektrum an Haushaltstrukturen breiter geworden, es gilt, unterschiedliche Einkommensgruppen zu versorgen und dabei auch spezifische Anforderungen an die Wohnungen zu berücksichtigen (Barrierefreiheit, Betreuungsbedarfe, gemeinschaftliche Wohnformen). Eine derart differenzierte Angebotssituation wird sich durch Marktprozesse allein nicht einstellen, gezieltes kommunales Handeln ist erforderlich.

Verbreiterung des Wohnraumangebots und kostensenkende Maßnahmen

Neue Wohnformen können dabei helfen, Menschen in passgenaue Wohnungen zu bringen und ihre Wohnkosten zu senken. So ermöglicht quartiersnahe Seniorenwohnen ein bedarfsgerechtes Wohnen im Alter und bringt häufig auch Einfamilienhäuser auf den Markt, die von jungen Familien bezogen werden können. Mit dem Standard PLuSWohnen wurden zudem Anforderungen an geförderten Wohnungsbau definiert, die spezifisch auf die Bedürfnisse von Menschen mit Betreuungs- oder Assistenzbedarf abgestimmt sind (ARGE 2015). Für jüngere Menschen können dagegen Clusterwohnungen eine

interessante Wohnform darstellen. Hier werden Gemeinschaftsräume geteilt, sodass die Mietkosten insgesamt niedriger ausfallen. Zudem bietet diese Wohnform das Potential, die Wohnfläche pro Person zu senken und damit zur Flächenspar-samkeit beizutragen.

Auch um die Kosten des Wohnens zu senken, stehen Gemeinden einige Wege zur Verfügung. Hierzu gehört eine vorausschauende Bodenpolitik ebenso wie die Förderung gemeinwohlorientierter Akteure. Auch gute Beispiele ortsbildgerechten geförderten Wohnungsbaus und Aufklärung über den Kreis der Anspruchsberechtigten können Vorbehalte gegen preisgünstiges Wohnen mindern. Diese und weitere Wege zur Entwicklung preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungsbaus aufzuzeigen, ist das übergeordnete Ziel der zu entwickelnden Handlungsleitfäden.

Neue Planungskultur:

Baulandstrategien nutzen, um Prozesse anders zu strukturieren

Bauleitplanverfahren sind heute komplexe Projekte, in denen verschiedenste Fachbereiche der Verwaltung, aber auch externe Akteure beteiligt werden müssen. Viele Gemeinden betonen daher den Bedarf an einer Umstrukturierung interner Prozesse. Die Mitarbeiter/-innen der Verwaltung benötigen zur Lenkung dieser Verfahren ein hohes Maß an Selbstvertrauen, Eigenverantwortung und Kompetenzen. Hierfür ist eine entsprechende Aus- und Weiterbildung notwendig. Zugleich sollte auch die häufig vorzufindende Angst vor Fehlern abgebaut werden, um Innovation und selbstbewusstes Handeln der Gemeinden zu fördern.

Im Umgang mit Entwicklungsgesellschaften ist ein gemeinsames Verständnis aller Beteiligten über die Ziele und Eckpunkte einer Planung wesentlich. Zusätzlich bedarf es einer guten Kommunikation auf Augenhöhe, um Details und unerwartete Aspekte klären zu können. Gemeinden und Entwicklungsgesellschaften sind im Idealfall als Partner und nicht als Konkurrenten um den größten Teil des Kuchens anzusehen. Dennoch ist es für die Gemeinden ebenso wichtig, die Handlungslogiken und wirtschaftlichen Berechnungen ihres Gegenübers zu verstehen. Auf diese Weise können die Gemeinden ihr Selbstbewusstsein in Verhandlungen stärken und bekommen ein Bild davon, wo Verhandlungsspielräume liegen.

Häufig zeigen sich projektbasierte Vorgehensweisen als besonders gut geeignet, da sie die beteiligten Verwaltungsmitarbeiter/-innen fokussieren und es erleichtern, die aktive Einbindung der Bürger/-innen einer Gemeinde intensiv und flexibel zu gestalten.

Quartiere als Handlungsebene nutzen

Der Einbindung der Bürger/-innen kommt insbesondere in der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung zu. Quartiere als Handlungsebene zu nutzen kann hierbei besondere Potenziale heben. Der Begriff Quartier ist dabei weit zu verstehen und kann auch auf Teile einer Kleinstadt, Dorfzentren oder ganze Dörfer bezogen werden. Wichtig ist in jedem Fall das Nebeneinander von baulich-räumlichen Aspekten und soziokulturellen Zusammenhängen.

Innerhalb von Quartieren bestehen oft ähnliche bauliche und strukturelle Herausforderungen. Eine integrierte Herangehensweise kann daher effizienter sein als die wiederholte Lösung von Teilproblemen. Zugleich bündelt sich in Quartieren auch gesellschaftliches Potenzial zur Lösung dieser Herausforderungen. Bewohner/-innen, Unternehmen und sonstige Körperschaften haben oft eine ideale Verknüpfung zu ihrem Umfeld und sind entsprechend eher bereit zur Beteiligung an Maßnahmen zur Entwicklung ihres Quartiers. So können Kommunen auch fragmentierten Eigentumsverhältnissen mit direkter Ansprache und schlüssigen Konzepten begegnen und die betreffenden Eigentümer so zu einer Entwicklung ihrer Grundstücke motivieren. Quartiersentwicklung und vorbereitende Konzepte sind in Schleswig-Holstein zudem förderfähig.

Baulandbeschlüsse als Leitlinie kommunalen Handelns etablieren

Zur Bewältigung dieser Herausforderungen bietet sich der Baulandbeschluss als formales und bindendes Instrument an. In ihm hält eine Gemeinde fest, welche Ziele sie in ihrer Entwicklung verfolgt und welche Verfahren und Instrumente sie dazu anwenden will. Auch nach außen werden die Eckpunkte einer Planung so für alle Beteiligten und projektübergreifend nachvollziehbar. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung können Gemeinden darin insbesondere Wege festhalten, wie sie die Steuerungsfähigkeit über Wohnbauflächen erlangen wollen.

Eine derart langfristige, inhaltlich konsistente und personell wie prozessual abgesicherte Handlungsstrategie erhöht die Steuerungsfähigkeit der Kommunen auch kommunikativ. Eine langfristig angelegte kommunale Strategie hilft dabei, Planungsziele verständlich zu machen und einen klar abgesteckten Verhandlungsrahmen zu etablieren. Gemeinden können auf dieser Grundlage selbstbewusst auftreten und vermeiden die Falle einer angebotsorientierten Entwicklungspolitik, die sich im Wesentlichen an den Ideen von Projektentwicklern und Investoren ausrichtet. Auch Entwicklungsgesellschaften profitieren von solcherart festgelegten Rahmenbedingungen, indem

langwierige Abstimmungsprozesse entfallen und Projektdauern reduziert werden können.

Für private Eigentümer/-innen von Flächen besteht zudem die Möglichkeit, aktiv an der Stadtentwicklung mitzuwirken, indem ihnen eine Nutzungsperspektive eröffnet wird und sie dann ihre persönlichen Ziele mit den bekannt gemachten kommunalen Zielen in Einklang bringen können. Auch die häufig ermüdend langen Planungsprozesse können so verkürzt werden, wenngleich eine begleitende Kommunikationsstrategie weiterhin ein hilfreiches Instrument zur Förderung gemeinsamer Lösungen und der Reduzierung von Konflikten ist.

3. Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauflächen

Die selbstbestimmte Steuerung der kommunalen Entwicklung ist eine erstrebenswerte Zielsetzung. Sie hat allerdings eine zentrale Voraussetzung: Den Zugriff auf die dafür nötigen Flächen. Bei der Mobilisierung von Wohnbauflächen stehen die Gemeinden vor der Anforderung, diese nach Möglichkeit im Innenbereich zu entwickeln. Die Optionen der ohnehin komplexen Aufgabe der Baulandmobilisierung sind damit zusätzlich einge-

schränkt. Angesichts dieser Herausforderungen gehen die Gemeinden sehr unterschiedliche Wege der Wohnbaulandmobilisierung: Während sich manche freiwillig dazu verpflichten, nur noch Innenentwicklung zu betreiben, entwickeln andere Gemeinden nach wie vor neue Flächen an den Siedlungsrändern. Insgesamt ist jedoch zu beobachten, dass das Spektrum der verfügbaren Instrumente zur Baulandmobilisierung nicht ausgenutzt wird. Viele Gemeinden bedienen sich nur einiger weniger Instrumente, mit denen bereits längere Praxiserfahrung besteht. Über Anwendungsmöglichkeiten sowie Vor- und Nachteile weiterer Instrumente besteht häufig kein einheitliches Verständnis, sodass die Gemeinden sich vor ihrem Einsatz scheuen. Welche Möglichkeiten stehen den Kommunen nun grundsätzlich zur Verfügung, um durch den Zugriff auf Flächen eine möglichst hohe Handlungsfreiheit zu erlangen?

Der Königsweg:

Flächenerwerb durch die Gemeinde

Flächen im Besitz der Gemeinde sind das effektivste Mittel zur Umsetzung einer kommunalen Entwicklungsstrategie. Die Gemeinde hat bei einer Eigenentwicklung ebenso wie beim Verkauf einen starken

Hebel zur Verwirklichung ihrer Entwicklungsziele. Die wenigsten Gemeinden verfügen jedoch in großem Stil über eigene Flächen und kommunalen Wohnraum. In vielen Fällen wurden kommunale Bestände (ebenso wie infrastrukturelle Einrichtungen) in den vergangenen Jahrzehnten sogar verkauft, um mit den Erlösen andere Maßnahmen zu finanzieren.

Der Wiedererwerb von Flächen ist ein teures und langwieriges Unterfangen. Dessen ungeachtet stehen den Kommunen durchaus einige Instrumente zur Verfügung, um den Flächenerwerb zu erleichtern. Zu denken ist dabei vor allem an das Finanzierungsinstrument des revolvingierenden Bodenfonds, an den Einsatz des Vorkaufsrechts oder die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Der revolvingierende Bodenfonds und das Vorkaufsrecht sind kompatible Instrumente, da das Vorkaufsrecht nur im Fall eines Verkaufs durch private Eigentümer/-innen greift und die Gemeinde dabei relativ kurzfristig in den Kaufvertrag eintreten muss. Als Sondervermögen außerhalb des kommunalen Haushalts eignet sich der Bodenfonds hierfür besonders, da seine Mittel ausschließlich zur Finanzierung von Flächenankäufen vorgesehen



Für

das Klima-Konto
der Kommune

Partner
für Klimaschutz

Mehr Klima-Navi. Weniger CO₂

Lösungen für eine bessere CO₂-Bilanz vor Ort.
Gehen Sie mit unserer Online-Plattform Schritt
für Schritt zum Klima-Ziel.

www.klima-navi.de

und kurzfristig verfügbar sind. Mittelfristig soll sich der revolvierende Bodenfonds selbst tragen, da Erlöse in ihn zurückfließen. Allerdings bedarf er einer Anschubfinanzierung. Gemeinden müssen hier abwägen zwischen kurzfristiger Verfügbarkeit finanzieller Mittel und einer langfristigen Bodenstrategie. Mit dem Baulandfonds zur aktiven Bodenentwicklung des Landes Schleswig-Holstein steht ein Instrument zur Unterstützung der Gemeinden bei komplexen Flächenentwicklungen bereit.

Das Vorkaufsrecht hat mit dem Baulandmobilisierungsgesetz einige Erleichterungen zum Erwerb von unbebauten oder brachliegenden Grundstücken erfahren. Die neuen Möglichkeiten zielen zudem ausdrücklich auf das Wohnen ab. So gelten die neuen Regelungen für Gebiete, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Zudem wurden Wohnzwecke ausdrücklich als gemeinwohlorientierte Ziele anerkannt, sodass die Anwendung des Vorkaufsrechts zu diesem Zweck regelmäßig zulässig sein wird. Den Gemeinden steht zudem ein Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten zu, was ihnen eine weitere Handhabe zum Erwerb von Flächen eröffnet.

Steuerungsanspruch auch auf die Entwicklung privater Flächen ausweiten

In den meisten Gemeinden befindet sich ein Großteil der Grundstücke in privater Hand – oftmals von Einzeleigentümer/-innen. Wie lassen sich dennoch kommunale Steuerungsmöglichkeiten für diese Flächen erlangen? Das Baugesetzbuch bietet für verschiedene Anwendungsfälle ein breites Spektrum von Instrumenten an. Zur Mobilisierung von Bauland ist das Schaffen von Baurecht die erste Aufgabe der Gemeinden. Mit Angebotsplanung, Kooperationsstrategien und Zwischenerwerbsmodellen stehen hier Instrumente mit unterschiedlichem Regelungspotenzial zur Verfügung. Baurecht zu schaffen führt allein jedoch nicht zwangsläufig zu Flächenmobilisierung. Hierfür stehen weitere Instrumente mit unterschiedlicher Eingriffstiefe in das private Eigentum zur Verfügung. Es gilt hier abzuwägen zwischen freiwilligen Mitteln mit möglicherweise geringerer Effektivität und Zwangsmitteln mit stärkerer Durchsetzungskraft. Es gibt nicht den einen richtigen Weg, vielmehr geben der konkrete Anlass und die jeweiligen Rahmenbedingungen der Wahl der Instrumente eine Richtung.

Häufig werden informelle, eher kooperative Instrumente zum Einsatz kommen. Beispielhaft hierfür kann das Projekt „Kooperation im Quartier“ stehen, in dem durch die Ansprache von Eigentümer/-innenvereinen die Entwicklung privater Flächen motiviert wurde. Da die Eigentümer/-innen zur Mitwirkung häufig animiert werden müssen, sind kommunikative und

quartiersbezogene Strategien von besonderer Relevanz.

Jenseits informeller Mittel liegen Instrumente wie die Umlegung, das Baugebot und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Die (freiwillige oder amtliche) Umlegung scheint dabei besonderes Potential zu bergen, denn die kommunale Praxis bescheinigt ihr deutliche Erfolge. So eignet sie sich nicht nur zur Steuerung der Entwicklung auf privaten Flächen, sondern Gemeinden können mit ihr im Rahmen der Baulandentwicklung und der Abschöpfung des Planungswertzuwachses auch selbst in den Besitz von Flächen kommen. Die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme ist aufgrund des Eingriffs in privates Eigentum mit hohen Hürden belegt. Diese Instrumente umfassen zudem meist große Bereiche einer Gemeinde mit besonderen Entwicklungserfordernissen und kommen daher v.a. in kleineren Gemeinden nur selten zum Einsatz. Angesichts ihrer hohen Wirkungskraft könnte hier ein Austausch mit erfahreneren Gemeinden große Potenziale bergen.

Interkommunale Kooperation: Flächen gemeinsam mobilisieren

Ein dritter Weg zur Mobilisierung von Wohnraum besteht in der Zusammenarbeit zwischen (benachbarten) Gemeinden. Dieser Weg ist insbesondere zwischen Städten bzw. zentralen Orten und ihrem Umland sinnvoll, wenn die zentralen Orte Funktionen der Daseinsvorsorge erfüllen und Arbeitsplätze bieten, während die Umlandgemeinden die Wohnraumbedarfe der Bevölkerung erfüllen. Hindernissen wie dem Wettbewerb um Einwohner/-innen und Unternehmensansiedlungen und dem Beharren auf kommunale Selbstbestimmung stehen zahlreiche Vorteile gegenüber: Die Gemeinden können ihre Kräfte bündeln und Ressourcen gemeinsam und damit effizienter nutzen. Kooperation bei der Wohnraumversorgung kann allen Beteiligten helfen, ihre Flächensparziele einzuhalten. Nicht zuletzt profitieren die Gemeinden vom Austausch von Know-How und Erfahrungen untereinander.

In Schleswig-Holstein bestehen einige interkommunale Kooperationen in Form von regionalen oder Stadt-Umland-Kooperationen (SUK). Diese Bündnisse zeigen beispielhaft auf, wie Konflikte z.B. in der Ansiedlung von Wohnen oder Einzelhandelsnutzungen im Konsens gelöst werden können und wie dabei auch (finanzielle) Ausgleichsmechanismen zur gerechten Lastenverteilung beitragen können. Die Inhalte der Kooperationen können von den beteiligten Kommunen selbst bestimmt werden, sodass passgenaue Lösungen für spezifische regionale Herausforderungen entworfen werden können.

4. Instrumente zur Qualifizierung von Wohnbauflächen

Wie lässt sich nun eine qualitätvolle und von der Kommune beeinflussbare Entwicklung von Wohnbauflächen organisieren? In der laufenden Diskussion werden hierfür Instrumente wie der städtebauliche Vertrag, die Konzeptvergabe und das Erbbaurecht genannt. Alternativ kann auch die Übertragung der Entwicklung an eine kommunale Gesellschaft in Betracht gezogen werden.

Entwicklungen in öffentlicher Verantwortung belassen:

Kommunale Wohnungsunternehmen

Ein kommunaler Eigenbetrieb ist der direkteste Weg, Ziele der Stadtentwicklung baulich umzusetzen, da die Gemeinde selbst Ziele vorgibt und kontrolliert. Häufig wird der Aufsichtsrat des Eigenbetriebs mit Vertretern der Kommunalpolitik besetzt, das Personal kann sich aus der Stadtverwaltung rekrutieren. Die Einrichtung eines Eigenbetriebs ist jedoch sehr aufwändig und sein wirtschaftlicher Erfolg bzw. die grundsätzliche Machbarkeit an Voraussetzungen gebunden. So ist eine bestimmte Anzahl an vorhandenen Wohneinheiten für den wirtschaftlichen Betrieb nötig, ebenso ein Stammkapital. Das Maß der kommunalen Einflussnahme und die betrieblichen Voraussetzungen unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Organisationsformen eines kommunalen Eigenbetriebs.

Nicht alle Gemeinden können diese Voraussetzungen erfüllen oder sind bereit, das Risiko einzugehen, das mit einer solchen Einrichtung verbunden ist. Informelle Bündnisse für bezahlbares Wohnen wie im Kreis Stormarn bieten hier eine Alternative. In Geesthacht hingegen feiert die WoGee im kommenden Jahr zehnjähriges Bestehen, obwohl sie 2013 mit nur 130 maroden Wohnungen gestartet ist. In Bargteheide übernehmen künftig die Stadtwerke die Funktion einer kommunalen Wohnungsgesellschaft. Deutlich wird daraus, dass die Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft nicht unmöglich ist. Ihre Funktionen können aber auch auf anderen Wegen realisiert werden.

Instrumente der Steuerung privater Entwicklungen

Auch private Träger können mit den entsprechenden Instrumenten zur qualitätvollen Umsetzung kommunaler Ziele bewegt werden. So ist der städtebauliche Vertrag ein sehr weit verbreitetes Instrument, das aber auch eine große Variation in seiner Anwendung erlaubt. Einige Gemeinden nutzen eine sehr detaillierte Regelungstiefe mit entsprechenden juristischen Formulierungen, während andere in deutlich gröberen Zügen die Richtlinien der Planung festlegen.

Anders als der städtebauliche Vertrag kommt die Konzeptvergabe in Schleswig-Holstein noch wenig zur Anwendung. Dieses Instrument nutzt den Vergabeprozess kommunaler Grundstücke, um Anforderungen für die Entwicklung eines Baugebiets zu formulieren, die die Bewerber/-innen mit individuellen Konzepten erfüllen. Entscheidend für die Vergabe ist dann nicht allein der Kaufpreis, sondern die konzeptionelle Qualität des Angebots. In Schleswig-Holstein finden sich sehr unterschiedliche Varianten der Ausgestaltung des Verfahrens, der konzeptionellen Vorgaben und des Prozesses der Entscheidungsfindung. Es hat sich hierbei als zielführend herausgestellt, kreative Spielräume zu belassen und lediglich in besonders wichtigen Punkten detaillierte Vorgaben zu machen. Die Kriterien sollten zudem eine hinreichende Differenzierung der eingereichten Projekte erlauben, um zu vermeiden, dass doch der Preis zum entscheidenden Kriterium wird. Als ergänzendes Instrument bei der Konzeptvergabe bietet sich die Anhandgabe an, nach der die Fläche an das siegreiche Konzept zunächst nur vorläufig und verbunden mit der Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens vergeben wird. Vor dem Hintergrund der wieder häufig thematisierten Bodenfrage erlebt auch das Erbbaurecht gerade eine Renaissance. Als ein Instrument, bei dem der Boden im Besitz der Gemeinde bleibt, die Entwicklung darauf jedoch privat entsteht, verlangt das Erbbaurecht ein hohes Maß an Kommunikation, um eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die wichtigsten Eckpunkte wie Laufzeit und Zins zu erzielen. Gerade institutionelle Entwickler stehen dem Erbbaurecht oft kritisch gegenüber, weil ihre Nutzungsperspektive gegenüber Eigennutzern

stärker von wirtschaftlichen Sachzwängen beeinflusst ist.

5. Anwendung und Ausblick

Im Projektverlauf wurde deutlich, dass einem großen Instrumentenkasten oft noch eine Zurückhaltung bei dessen Anwendung gegenübersteht. In manchen Fällen liegt dies an Unzulänglichkeiten der Instrumente selbst. Dem aktuell praktisch nicht genutzten Baugebot wird daher z.B. im Zusammenhang mit der neu zu entwerfenden Innenentwicklungsmaßnahme ein Modernisierungsbedarf bescheinigt. Häufig sind es jedoch auch die Gemeinden selbst, die aufgrund knapper personeller und finanzieller Ressourcen und einem damit verbundenen Gefühl der eigenen Schwäche den Schritt hin zu einer Neuausrichtung der eigenen Wohnungspolitik mit starken aktiven Elementen scheuen. Verstärkt wird dies in manchen Gemeinden durch tradierte Haltungen und Beharrungskräfte in der Gemeindepolitik. Die Handlungsleitfäden sollen daher zum einen die Gemeinden dazu animieren, ihre wohnungspolitischen Ansätze angesichts der aktuellen Herausforderungen zu überdenken und die Vorteile einer aktiven Wohnungspolitik für sich zu erkennen. Zur Umsetzung dieser Ziele, stellen die Handlungsleitfäden dar, wie die vorhandenen Instrumente zur Bewältigung dieser Herausforderungen eingesetzt werden können. Dabei gibt es kein Patentrezept. Die Gemeinden sollen vielmehr in die Lage versetzt werden, einen Prozess zu erarbeiten, in dem die jeweils am besten geeigneten Ziele und Instrumente für die eigene Entwicklung gefunden werden. Die Handlungsleitfäden können hierfür einen Anstoß leisten und als ein praxisorientiertes Nachschlagewerk fungieren. Ebenso wichtig ist aber eine anhaltende Vernet-

zung für Hilfestellung und Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden, sei es in vorhandenen Formaten oder in zusätzlichen Angeboten.

Literatur

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) (Hrsg.) (2015): PluS-Wohnen. Mitteilungsblatt Dezember 2015, verfügbar unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/WohnenAlter/plusWohnen.pdf?__blob=publicationFile&v=2, letzter Abruf vom 30.05.2022.

Berlin-Institut, Wüstenrot Stiftung [2020]: Landlust neu vermessen.

IB.SH: Befragung zur landesweiten Einschätzung von Potenzialen der Sozialen Wohnraumförderung im Kontext von Wohnbaulandausweisungen, SWF-Potenzialerhebung 30.11.2021.

difu (Hrsg.) (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030.

DV (o.J.): Interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung; verfügbar unter: <https://www.deutscher-verbund.org/aktivitaeten/projekte/liegen-schaftspolitik/interkommunale-kooperation.html>, letzter Abruf vom 23.09.2022.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Qualitätvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2021): Datenreport 2021, Abschn. 7 Wohnen, S. 266. (https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile)

Die Bedeutung integrierter Förderansätze für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere

Tobias Balzer, Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Wir erleben eine Zeit der Unsicherheit, die geprägt ist durch eine immer mehr ins Bewusstsein rückende Klimakrise, den Krieg Russlands in der Ukraine, eine damit zusammenhängende, immer notwendiger werdende Transformation unserer Energieversorgung und nicht zuletzt die bereits seit über zwei Jahren anhaltende Corona-Pandemie.

Alle diese Ereignisse wirken global und gleichzeitig im Lokalen. Die Kommunen stehen vor der Aufgabe, dennoch weiterhin gute Lebensbedingungen für alle Bürger/-innen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund eines Nebeneinanders wachsender Städte und deren Umland und oftmals alternder, schrumpfender ländlicher Räume ist dies eine politi-



Tobias Balzer

sche und gesellschaftliche Herausforderung. Für deren Bewältigung braucht es die Analyse lokalspezifischer Problemlagen und ihrer Ursachen. Vielerorts müssen die passenden Ideen für Lösungen überhaupt erst noch entwickelt werden. In vielen urbanen Lagen erleben wir einen massiven Anstieg der Wohnkosten, in

einzelnen Quartieren finden Verdrängungsprozesse statt und Heterogenität in der Zusammensetzung der Nachbarschaften geht zugunsten profitmaximierender Akteure verloren. Andersorts nehmen Leerstände zu und vermeintlich alltägliche Infrastrukturen wie der Bäcker oder die Bushaltestelle verschwinden. Großstädte werden mit Identitätszuschreibungen und Erwartungshaltungen nahezu überfrachtet. Im suburbanen, zwischenstädtischen Raum geht dagegen vielerorts identitätsstiftende Substanz verloren. In einer alternden Gesellschaft werden Wohnungen für alte Menschen zu groß und Mobilitätsanforderungen verändern sich. Alle diese Prozesse verändern die Art und Weise, wie und wo wir leben wollen.

Ortsentwicklung als finanzieller Kraftakt für die Kommunen

Eine Stadt- und Ortsentwicklung, die all diesen Themen gerecht wird, ist für Gemeinden zeit- und kostenintensiv. Gleichzeitig sollte und kann Stadt- und Ortsentwicklung nicht allein marktwirtschaftlich agierenden Akteuren überlassen werden. Dieser Prozess ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinden und ist öffentlich angelegt. Die Europäische Union, Bund und Länder bieten daher Förderprogramme für Gemeinden, um sie bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Häufig knüpfen Förderprogramme jeweils an einzelnen, isoliert betrachteten Förderatbeständen an. Teilweise werden Angebote und Projekte mehr durch die Verfügbarkeit von Fördermöglichkeiten als durch eine zielgerichtete Prioritätensetzung der anzugehenden Herausforderungen vor Ort initiiert. Auch auf kommunaler Ebene werden Aufgaben mitunter noch zu wenig vernetzt adressiert. Dabei bedarf die Heterogenität der Herausforderungen integrierter Steuerungs- und Planungsansätze.

Unterstützung durch die IB.SH vor Ort

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) verfolgt mit ihrer Beratung einen integrierten Ansatz. Die Wohnquartierslotsen/-innen der IB.SH entwickeln zusammen mit den Gemeinden passende Lösungsvorschläge unter Nutzung des kompletten Förderinstrumentariums. Durch kluge Vernetzung einzelner Programme kann oftmals ein größerer und städtebaulich nachhaltiger Effekt erzielt werden als bei einer Einzelbetrachtung.

Die Unterstützung der Gemeinden wird im Rahmen der Europäischen Plattform für Investitionsberatung (European Investment Advisory Hub – EIAH) durch die Europäische Investitionsbank (EIB) bis Ende Oktober dieses Jahrs gefördert, vor dem Hintergrund ihres Förderauftrages, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, jedoch auch im Anschluss durch die IB.SH für Wohn- und gemischte Quartiere fort-

gesetzt. Dadurch können sehr früh im Entwicklungsprozess gemeinsam mit den Kommunen Herausforderungen diskutiert, Lösungsansätze entwickelt und Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden. Nach erfolgreicher Bereitstellung von Fördermitteln erfolgt dann eine zielgerichtete Weiterentwicklung durch qualifizierte Planungsbüros und weitere Dienstleister/-innen im Auftrag der Kommune – wenn gewünscht ebenso begleitet durch die Wohnquartierslotsen/-innen der IB.SH.

Das Quartier als Planungskategorie

Für die oben aufgeführten Aufgabenstellungen gilt es, geeignete räumliche Fördergebiete zu definieren, die – anders als in der Vergangenheit – nicht mehr die beiden Pole der gesamtörtlichen Ebene oder aber des einzelnen Gebäudes adressieren, sondern eine Raumkategorie „dazwischen“.

In diesem Kontext gerät seit einiger Zeit eine Kategorie in den Fokus planerischer Szenarien: das Quartier.

Das Quartier ist dabei in aller Regel kleiner als ein Ortsteil. Es handelt sich um ein zusammenhängendes Gebiet, dessen Grenzen erst im Kontext der Planungsaufgabe definiert werden. Die Raumeinheit hat eine geeignete Größe, um als komplexer Handlungs- und Planungsraum zu fungieren. Gleichzeitig bleibt sie übersichtlich und klein genug, um lokalspezifische Besonderheiten zu erfassen und diese in den vorgesehenen Planungs- und Entwicklungsprozessen berücksichtigen zu können.

Der Fokus auf das Quartier als Handlungsebene bietet den Vorteil, eine kritische Masse an Bewohner/-innen als Expert/-innen vor Ort in Planungsprozesse einbeziehen zu können. Die Identifikation mit dem Ort schafft ein Verantwortungsbewusstsein, das sich positiv auf den Planungsprozess und die Ergebnisse auswirken kann.

Ortsentwicklung als integrierter Ansatz

Mit den Bundesprogrammen der Städtebauförderung besteht für größere Kommunen seit über fünfzig Jahren die Möglichkeit, Fördergelder für integrierte Stadtentwicklungsmaßnahmen zu erhalten und so Gebiete langfristig als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stärken.

Daneben sind Förderinstrumente notwendig, die auch für kleinere Kommunen niedrigschwellig verfügbar sind, um oftmals multiple Problemstellungen integriert zu adressieren und kurzfristig Entwicklungsimpulse setzen zu können.

Zweck einer Förderung integrierter Stadt- und Ortsentwicklung ist es, die unterschiedlichen Förderziele einzelner, isoliert wirkender Fachförderansätze in integriert gedachten Förderinstrumenten zusammenzuführen und diese für das jeweilige Quartier intelligent und zielgerichtet individuell miteinander zu verzahnen.

Energetische Sanierung als Ansatz integrierter Ortsentwicklung

Passende Ansätze für eine integrierte Stadt- und Ortsentwicklung sind beispielsweise die im Kontext des Förderprogramms „KfW 432 – Energetische Stadtsanierung“ zu erarbeitenden integrierten Quartierskonzepte. Die Erstellung dieser Quartierskonzepte wird mit bis zu 75 Prozent der förderfähigen Kosten durch die KfW bezuschusst. Hinzu kommt eine anteilige Förderung durch das Land von weiteren 15 Prozent der förderfähigen Kosten. Für die Gemeinde verbleibt in aller Regel ein selbst zu finanzierender Anteil von 10 Prozent der Gesamtkosten.

Quartierskonzepte umfassen Fragestellungen der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und Möglichkeiten einer postfossilen Energieversorgung. Diese Themen werden mit weiteren Aspekten der Ortsentwicklung verknüpft. Insbesondere können im Zuge der Aufstellung integrierter Quartierskonzepte Innenentwicklungspotenziale im Quartier identifiziert werden, also Baulücken, untergenutzte Grundstücke oder Gebäude, die aus der Nutzung gefallen sind und mit neuen Ideen gefüllt werden sollen.

Zudem können Vorschläge für den Anstoß nachhaltiger Veränderungen im Quartier im Bereich ÖPNV und geteilter Mobilitätsangebote erarbeitet werden. Kleinteilige Grünstrukturen können beispielsweise helfen, zunehmend extreme Wetterereignisse durch Speicherung von Regenwasser oder kleinklimatische Kühlung lokal abzumildern.

Diese Ansätze werden zudem verknüpft mit denkmalpflegerischen, baukulturellen, naturschutzfachlichen, wohnungswirtschaftlichen, demographischen und sozialen Aspekten im Quartier.

Integrierte Quartierskonzepte sind die planerische Grundlage für die Einbindung eines Sanierungsmanagements, das die Umsetzung der im Konzept erarbeiteten Handlungsempfehlungen koordiniert und mit weiteren Akteuren auf den Weg bringt. Die förderfähigen Kosten des Sanierungsmanagements werden ebenfalls mit bis zu 75 Prozent durch die KfW und 15 Prozent durch das Land Schleswig-Holstein bezuschusst.

Das Quartier als Ort baukultureller Qualitäten fördern

Mit dem Landesprogramm Neue Perspektive Wohnen steht den Gemeinden daneben erstmals ein integriert wirkendes Förderprogramm für eine aktive kommunale Befassung mit baukulturellen Qualitäten zur Verfügung. Es setzt damit Anreize, architektonische, stadt- und freiraumplanerische Qualitäten im Rahmen einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Land fördert hierbei durch die Gemeinden zu erbringende Planungsleistun-

gen im Programmteil 1 mit bis zu 50.000 € als nicht rückzahlbarer Zuschuss. Die Förderung kann sowohl in der formellen Bauleitplanung für notwendige Gutachten, als auch in informellen Planungen wie Wettbewerben und Investorenauswahlverfahren, beispielsweise im Rahmen von Konzeptvergaben, eingesetzt werden. Ziel ist es, Gemeinden Finanzmittel zur Verfügung zu stellen, die ihnen qualitativ hochwertige Planungsergebnisse ermöglichen. Gefördert werden Planungsansätze, die nachhaltige, möglichst kompakte, architektonisch hochwertige Bautypologien mit einem geringen Flächenverbrauch entwickeln und nachhaltige Siedlungsgrundrisse schaffen.

Innenentwicklung fördern

– Baulandfonds als Instrument der Baulandmobilisierung

Seit Sommer 2022 steht Kommunen mit dem Baulandfonds zudem ein Förderprogramm zur Verfügung, das es der öffentlichen Hand ermöglicht, finanziell weitgehend abgesichert Grundstücke aufzukaufen und zu entwickeln. Damit wird Gemeinden ein Instrument zur aktiven Flächenpolitik an die Hand gegeben. Das Förderprogramm zielt ganz wesentlich darauf ab, brachliegende oder untergenutzte innerörtliche Flächen überwiegend für Wohnen zu entwickeln.

Der Baulandfonds gliedert sich in zwei Programmteile. Im ersten Programmteil unterstützt das Land Gemeinden bei der Erarbeitung von Potenzialanalysen für in Frage kommende Entwicklungsflächen. Dafür wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 70 Prozent der anfallenden Kosten gewährt. Die Potenzialanalyse liefert eine planerisch und ökonomisch fundierte Entscheidungsgrundlage für die Kommune, ob und wie die Entwicklung angegangen werden soll.

Entscheidet sich die Gemeinde zur Entwicklung, kann sie im zweiten Programmteil Darlehen zur Deckung der mit der Entwicklung des Gebiets mit überwiegender Wohnnutzung entstehenden Kosten erhalten. Gefördert werden unter anderem Kosten für einen möglichen Grunderwerb, für Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen, die Entsorgung von Altlasten, Planungsleistungen, beispielsweise für Bauleitplanung, Planungswettbewerbe oder Investorenauswahlverfahren, die Herstellung von Erschließungsanlagen, Infrastruktur und Aufenthaltsflächen. Das Darlehen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren zinslos bei durch die Gemeinden an die IB.SH zu entrichtenden Verwaltungsgebühren von 0,22 Prozent p.a. zur Verfügung gestellt.

Die innerhalb des Darlehenszeitraums vorgesehene Rückzahlung erfolgt aus

Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Flächenvermarktung entstehen.

Verbleiben nach Abschluss der Entwicklung und der Flächenvermarktung Mindererlöse, werden Teile des Darlehens in Zuschüsse umgewandelt. Das Land gewährt Zuschüsse von zwei Dritteln der Mindererlöse bis zu einer Höchstförderung von 20 Prozent der ausgereichten Darlehenssumme.

Mit dem Programm können Gemeinden die oftmals planerisch komplexe und finanziell herausfordernde Innenentwicklung und die Nachverdichtung städtebaulicher Leerstellen vermehrt in den Fokus nehmen. Das Land federt finanzielle Risiken für die Gemeinden ab.

Integriert denken

Alle drei genannten Förderprogramme können kombiniert eingesetzt werden und sich damit in ihrer Wirkung ergänzen. Energetische Überlegungen gehen Hand in Hand mit Ansätzen zur Innenentwicklung und der Schaffung hochwertiger neuer Wohnquartiere. Gerne unterstützen die Wohnquartierslotsen/-innen der IB.SH dabei, maßgeschneiderte Lösungsansätze für das jeweilige Quartier unter Nutzung des Förderinstrumentariums zu entwickeln.

Aktivitäten und Veranstaltungen rund um das Quartier

Gerhard Petermann, Leiter Wohnquartiersentwicklung / Städtebauförderung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)



Gerhard Petermann

Die Herausforderungen in der Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung sowie im

FORUM SH STADT & LAND.

Wohnungsbau sind heterogen, dynamisch und vielfältig. Die „eine“ Antwort auf die Themen gibt es häufig nicht. Deshalb ist es gut und wichtig, im Austausch zu bleiben.

Entsprechende Möglichkeiten zum Austausch bietet das Forum Stadt&Land.SH, die gemeinsame Plattform verschiedener Akteure aus der Stadt- und Ortsentwicklung, den kommunalen Planungsverwaltungen, aus Hochschulen und fachpolitischen Verbänden. Das Forum versteht sich als offene Plattform, bei der weitere Partnerinnen und Partner herzlich willkommen sind, Fragen der Stadt- und Ortsentwicklung in Schleswig-Holstein zu diskutieren und sich fortzubilden. Die IB.SH fungiert als Geschäftsstelle.

Das Forum wird sich für die Fragen der Quartiersentwicklung aktiv in das Netzwerk Bauen und Wohnen des Landes Schleswig-Holstein einbringen.

Im Rahmen des Netzwerkes, des Forums, aber auch über Kanäle einzelner Partner werden in den kommenden Monaten mehrere Veröffentlichungen zu einzelnen Aspekten der Quartiersentwicklung erscheinen. Ebenso sind Veranstaltungen in Planung. Einige der Themen haben wir in diesem Schwerpunktheft vorab aufgenommen und geben Einblicke in einige Leitfäden, Studien, Konzepte wie auch Förderangebote:

In den kommenden Wochen wird die ARGE einen „Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein“ veröffentlichen und dabei Konzepte für den ruhenden Verkehr im Kontext von Wohn- und gemischten Quartieren vorstellen.

Bereits beim „Tag der Bauministerin“ auf der Nordbau hat die ARGE in Zusammenarbeit mit dem Büro KAPlus erste Bausteine für die Wärmewende präsentiert. Die Veröffentlichung der durch das Land beauftragten Studie wird in Kürze erfolgen.

Die Veranstaltung des Landes „Forum nachhaltiges Flächenmanagement“ am 11. November 2022 bildet den Auftakt für ein neues Landesnetzwerk Flächenmanagement, das den Dialog aller am Thema

beteiligten Akteure für zielgerichtete Maßnahmen befördern soll. Um die Neuanspruchnahme von Freiflächen bis 2030 auf unter 1,3 Hektar pro Tag zu verringern, unterstützt das Land die Kommunen dabei, Brachen, Baulücken und andere Flächenpotenziale im Bestand zu identifizieren und diese wieder an den Markt zu bringen.

Das Förderprogramm „Aktiver Baulandfonds SH“ ist mit einem Volumen von 100 Mio. Euro gestartet und unterstützt als eine

Fördersäule für die Innenentwicklung die entsprechenden Bemühungen der Kommunen.

Im „Innenstadtprogramm“ des Landes werden wir im kommenden Frühjahr im Rahmen einer Halbzeitkonferenz die Erfolge und Herausforderungen im Förderprogramm, insbesondere aber für die Innenstädte reflektieren.

Die vom Forum und dem Städteverband initiierten und vom Land geförderten Handlungsleitfäden der TH Lübeck rund

um die Fragen des zukunftsfähigen und bedarfsgerechten Wohnraums werden ebenso im Frühjahr in einer gemeinsamen Fachveranstaltung des Landes zu diskutieren sein. In den kommenden Monaten wird eine Reihe von Experten-Workshops die Erkenntnisse vertiefen, die Sie bereits in diesem Heft finden.

Viele Themen, zu denen Sie jeweils aktuelle Informationen auf der Homepage des Forums finden unter forumstadtundland.sh.

Steuerung braucht verlässliche Daten und Informationen – Die Wohnungsmarktbeobachtung und das Mietenmonitoring der IB.SH

Hilmar Müller-Teut, IB.SH



Hilmar Müller-Teut

nur selten den Orientierungsrahmen von Wohnungssuchenden wieder. Stattdessen bilden sich Wohnungsmärkte um ein Arbeitsmarktzentrum herum aus. In den IB.SH Wohnungsmarktprofilen wird dieser funktionale Zusammenhang durch die Bildung von 51 Wohnungsmarktregionen aufgegriffen und als vorrangige räumliche Beobachtungsebene zur Darstellung von Marktdaten genutzt. Für größere lokale Wohnungsmärkte stehen Daten auf Gemeindeebene zur Verfügung. Daten auf Kreisebene sind zwar für viele administra-

tive Zwecke anschlussfähig und werden daher vorgehalten, weisen aber den Nachteil auf, einzelne Wohnungsmärkte zu zerschneiden und so kein hinreichend genaues Marktabbild wiederzugeben. Für die Darstellung besonderer Wohnungsmarktlagen wie zum Beispiel Tourismusorte an der Ostseeküste können individuelle Raumzuschnitte durch Aggregation gebildet werden.

Die Wohnungsmarktprofile umfassen auf der Nachfrageseite amtliche Daten der Bevölkerungsentwicklung. Dies sind die Altersverteilung sowie die Relationen aus Geburten- und Sterbefällen (natürlicher Saldo) und der Zu- und Fortzüge (Wanderungssaldo). Bei der Wanderung wird beleuchtet, welche Altersstrukturen und Quell- und Zielgebiete dominieren. Die demographischen Daten werden ergänzt um Auszüge aus der Sozial- und Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Diese Daten geben Hinweise, ob eine besondere Bedarfslage in Hinblick auf die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum besteht. Auf der Angebotssei-

Die IB.SH betreibt im Auftrag des Landes Schleswig-Holstein eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Darunter ist ein Indikatorensystem zu verstehen, das systematisch Daten zur Wohnungsnachfrage, zum Wohnungsangebot und zu Marktpreisen sammelt und darstellt. Aus diesen Daten lassen sich Erkenntnisse zur Struktur und zur Entwicklung von Wohnungsmärkten gewinnen, die für die Steuerung der Wohnungspolitik herangezogen werden können. Die IB.SH veröffentlicht regelmäßig aktuelle Marktdaten in Form standardisierter Wohnungsmarktprofile.

IB.SH Wohnungsmarktprofile

Wohnungsmärkte sind regionale Märkte. Dabei spiegeln administrative Grenzen



Abb: Wohnungsmarktregionen in Schleswig-Holstein; Quelle: IB.SH

te stehen differenzierte Wohnungsbestandsdaten und die Informationen über die Bautätigkeit zur Verfügung. Hierzu gehört auch die Darstellung des sozial geförderten Wohnraums, künftig auslaufender Bindungen und der Förderintensität in der Sozialen Wohnraumförderung vorangegangener Jahre. Auf der Marktseite greifen die Wohnungsmarktprofile Ergebnisse aus dem IB.SH Mietenmonitoring auf.

IB.SH Mietenmonitoring

Das IB.SH Mietenmonitoring stellt innerhalb der Wohnungsmarktbeobachtung ein eigenes Instrument dar, das auf Basis von Rohdaten die Auswertung von Angebotspreisen auf den schleswig-holsteinischen Mietmärkten ermöglicht. Konkret werden die Mietangebote, zu denen Wohnungen in Schleswig-Holstein angeboten werden, erfasst und entsprechend ausgewertet. Ziel des Monitorings ist es, den Mietmarkt ausgewogen in seiner Anbieterstruktur und räumlichen Abdeckung zu beschrei-

ben. Dies gewährleistet das methodische Vorgehen. Zum einen wird eine umfassende Datenbasis genutzt und zum anderen sorgt eine intensive Datenaufbereitung für eine konstant hohe Qualität.

Für die Datenbasis wird auf drei verschiedene Datenquellen zurückgegriffen: die Plattformdaten der Immobilien Scout GmbH, die Preissammlung der Value AG und Direktlieferungen aus der Wohnungswirtschaft. Durch diesen Dreiklang können Datenlücken geschlossen und verzerrungsfreie Marktpreise errechnet werden. Die Marktabdeckung erreicht dabei rund 85 Prozent der zur Vermietung angebotenen Wohnungen. Die Zulieferungen aus der Wohnungswirtschaft stellen eine wesentliche Erfolgskomponente des Mietenmonitorings dar: Die Ausgewogenheit in der Anbieterstruktur sichert die breite Akzeptanz des Instruments in der Politik und Wohnungswirtschaft.

Um eine hohe Datenqualität zu erreichen, wird aus den Rohdaten eine duplikatsfreie Datengrundlage hergestellt und auf Plausi-

bilität und fehlende Informationen geprüft. Die Analyse der Daten fokussiert auf die Darstellung der Preise und der Struktur des Wohnungsangebots. Somit sind Veränderungen in der Angebotsqualität auch immer in den Auswertungen enthalten und werden – anders als beim hedonischen Preisindex – nicht herausgerechnet. Die hohe Fallzahl ermöglicht Rückschlüsse auf Veränderungen in der Menge angebotener Wohnungen. Damit beschreibt das Mietenmonitoring mehr als nur Preise. Es reflektiert stets das tatsächlich vorhandene Wohnungsangebot in den regionalen Märkten.

Das Zusammenspiel aus amtlichen Daten, Förderstatistik und dem Mietenmonitoring bietet eine mehrschichtige und verlässliche Datengrundlage zur Einschätzung schleswig-holsteinischer Wohnungsmärkte.

Die Wohnungsmarktprofile können kostenfrei bei der IB.SH bezogen werden. Weitere Informationen finden sich unter www.ib-sh.de/wohnungsmarkt

Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen

Warum beschäftigt sich die DiakonieStiftung Schleswig-Holstein mit dem Thema Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen?

Bernd Hannemann, Vorstand der DiakonieStiftung Schleswig-Holstein



Bernd Hannemann

Unterstützung bei der Errichtung einer Treuhandstiftung und der anschließenden treuhänderischen Verwaltung dieser Stiftung an uns herangetreten. So wurde die HEMPELS-Stiftung im Jahr 2014 errichtet, mit dem vorrangigen Ziel, bezahlbaren Wohnraum für wohnungslose Menschen zu fördern bzw. zu schaffen. Seit diesem Zeitpunkt waren wir mit diesem Ziel gemeinsam unterwegs und es war für uns als Diakonie selbstverständlich, dieses drängende Thema nachhaltig zu unterstützen. Der Vorstand des Vereins HEMPELS e.V. hat zu dieser strategischen Ausrichtung beigetragen und uns über die Zusammenarbeit in der HEMPELS-Stiftung bestärkt.

2. Ausgangslage

Menschen in besonderen sozialen Lebenslagen finden ohne Hilfe kaum geeigneten und bezahlbaren Wohnraum. Der Wohnungsmarkt ist für diese Zielgruppe verschlossen und wenn wir über sozialen Wohnungsbau reden, dann muss unbedingt differenziert werden, denn die Menschen, die wir als Diakonie im Blick haben, werden nicht durch den Markt versorgt.

Das ist Anlass zur Sorge und die jetzige Krise hat die Situation weiter verschärft. Wir reden über Menschen, die mit erheblichen Vermittlungshemmnissen zu tun haben, das sind wohnungslose Menschen, Haftentlassene, Frauen aus Frauenhäusern, es können aber auch Alleinerziehende, Migranten und Migrantinnen und Geflüchtete sein, die sich in besonderen Lebenslagen befinden und nur sehr schwer Zugang zu adäquatem Wohnraum erhalten.

Für diese Zielgruppen ist sowohl der Zugang zu angemessenem Wohnraum als auch der Verbleib in einer Wohnung nicht selbstverständlich.

Selbst die oft beschriebene Durchmischung von Wohnquartieren wird ohne verlässliche und begleitende Strukturen wenig Raum schaffen für Menschen in besonderen sozialen Lebenslagen. Wohnbegleitende Hilfen und inhaltliche Ansätze wie z.B. das „housing first“ sehen wir als notwendige Voraussetzung für die Entwicklung stabiler Wohnräume.

Neben der sozialen Begleitung ist eine hinreichende Förderung unabdingbar, um vor allem gemeinnützige Träger in die Lage zu versetzen, diese komplexen Vorhaben realisieren zu können.

Mit der neuen Förderrichtlinie des Innenministeriums zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen (IM SH 12.2020) ist ein erster wichtiger Schritt getan und wir sind sehr erfreut über diese Entwicklung.

3. Was ist das Ziel?

Als Diakonie sind wir in vielfältiger Weise mit dem Thema Wohnen befasst.

1. Entstehungsgeschichte

Die DiakonieStiftung Schleswig-Holstein ist eine rechtlich selbstständige Stiftung und wurde im Jahre 2006 errichtet. Im Laufe einer dynamischen Entwicklung – verbunden mit einem beachtlichen Wachstum des Vermögens – wurden auch unselbstständige Treuhandstiftungen unter dem Dach der Diakonie-Stiftung gegründet und in der Folge verwaltet.

Der Vorstand des Vereins HEMPELS e.V. ist vor einigen Jahren mit der Bitte um

Die Begleitung und Beratung von Menschen in besonderen Lebenslagen gehört zu den Kernaufgaben diakonischen Wirkens.

Die fatale Ausgangslage, dass es kaum bezahlbaren Wohnraum für die oben beschriebenen Zielgruppen in Schleswig-Holstein gibt, hat uns als Diakonie-Stiftung zu der Entscheidung geführt, dass wir in diesem existenziellen Bereich der Teilhabe Verantwortung übernehmen wollen.

Wir werden allein keine grundlegende Veränderung der Lage erreichen, aber wir können einen Impuls setzen und zeigen, dass es auch in diesem komplexen Umfeld möglich ist, in Kooperation mit interessierten Beteiligten Verbesserung anzustoßen.

So werden wir selbst – auch in Kooperation mit der HEMPELS-Stiftung einige Bauvorhaben starten – die Beispiel dafür geben sollen, was notwendig und möglich ist. Zwingende Voraussetzung für das Gelingen dieser Projekte ist die enge und konstruktive Kooperation mit den beteiligten Kommunen, den begleitenden sozialen Diensten, den beteiligten Institutionen (IM-SH, IB.SH und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen) zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen und der Fördervoraussetzungen.

Wir erhalten sehr viel Zuspruch und insbesondere dort, wo kommunales Interesse besteht, spüren wir einen wohlthuenden Rückenwind.

An den Standorten Kiel und Schleswig sind die Vorbereitungen schon sehr weit fortgeschritten und wir hoffen, im Frühjahr 2023 mit den jeweiligen Bauvorhaben beginnen zu können.

Neben der Schaffung von Wohnraum ist natürlich der folgende laufende Betrieb von großer Bedeutung. Ein weiteres wichtiges Ziel unserer Bemühungen ist die Sicherung eines nachhaltigen Betriebes dieser Vorhaben mit unseren beteiligten Mitgliedseinrichtungen.

Trotz der aktuell schwierigen Situation am Baumarkt, hoffen wir auf die weitere Unterstützung bei der Realisierung dieser Vorhaben.

4. Mission investing

Die Vermögensverwaltung unserer Stiftung war bisher geprägt durch die Anlage am Kapitalmarkt und durch direkte Investitionen im klassischen Immobilienbereich, um jeweils Erträge aus der Kapitalanlage und der Vermietung von Immobilien zu erzielen. Aus diesen Erträgen und den laufenden Zuwendungen speisen sich die Förderaktivitäten der Stiftung.

Mit dem Einstieg in das soziale Investment zur Schaffung von Wohnraum ist eine Veränderung der bisherigen Vermögensverwaltung verbunden.

Der gezielte Einsatz von Vermögen einerseits als Sicherheit aber auch als Eigenmittel zur Finanzierung der Vorhaben be-

deutet eine Erweiterung der Perspektive in der Vermögensverwaltung. Wir verbinden mit dieser Neuausrichtung eine Mission und wollen damit einen Beitrag leisten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Das Vermögen wird bei dieser Verwendung – neben einer geringen klassischen Rendite – vor allem eine soziale Rendite erzielen. Ganz im Sinne einer nachhaltigen Verwendung von Ressourcen sehen wir den verantwortlichen Umgang mit Vermögen hier sehr gerechtfertigt. Die sogenannten ESG-Kriterien liefern ergänzende Argumente für unser Handeln.

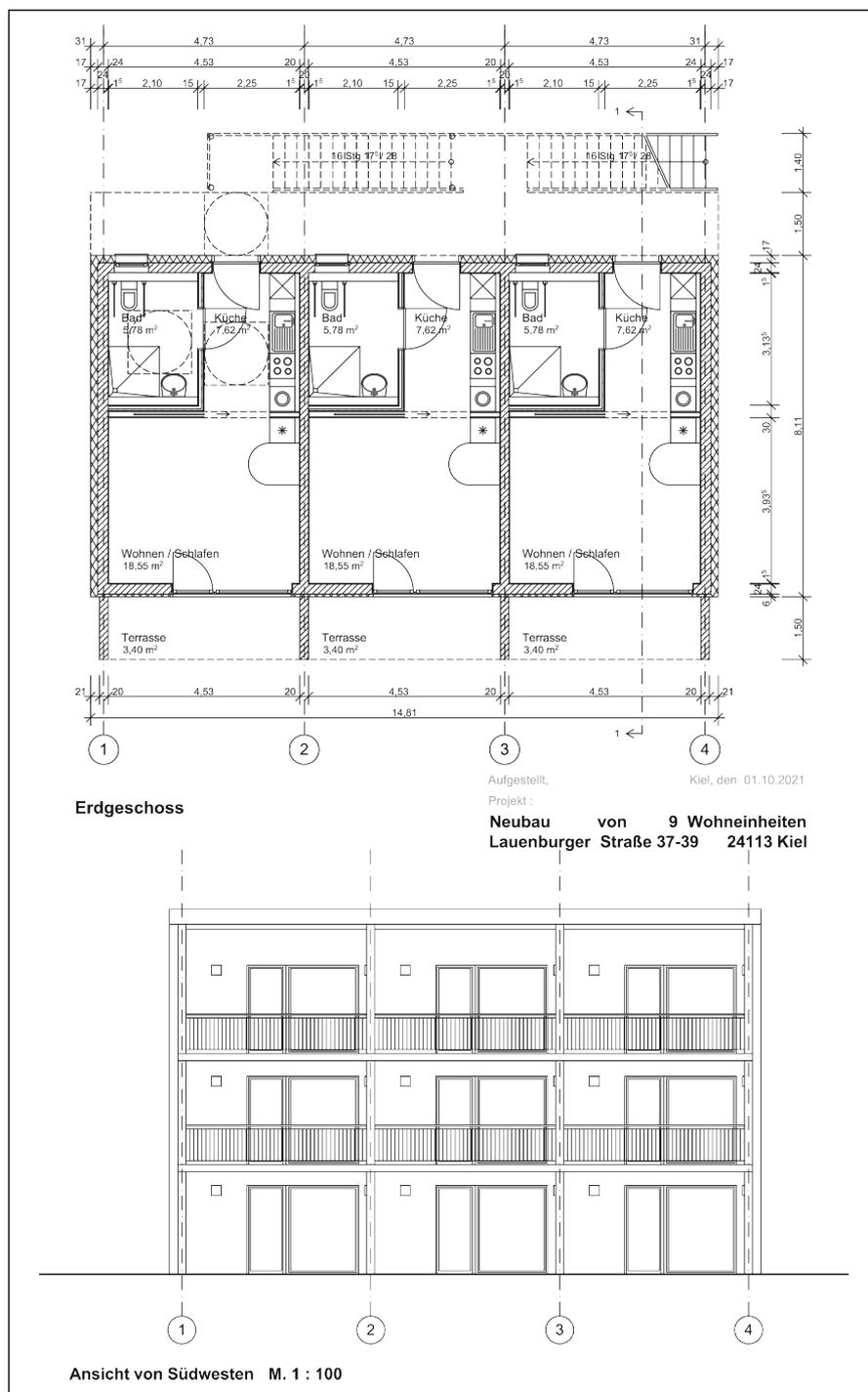
Voraussetzung für diese Neuausrichtung war ein intensiver Beratungs- und Entscheidungsprozess in unserer Organisa-

tion. Die institutionelle Voraussetzung haben wir gemeinsam im Vorstand der Diakonie-Stiftung, mit unserem Aufsichtsgremium und den begleitenden beratenden Institutionen geschaffen.

Die Verwaltung von Vermögen – auch in der klassischen Form – ist grundsätzlich nicht ohne Risiken und auch vor diesem Hintergrund sind wir der Auffassung, dass eine nachhaltige Vermögensverwaltung unbedingt soziale Wirkung (Rendite) berücksichtigen sollte.

5. Statusbericht – konkrete Beispiele

Bauvorhaben in Kiel – Errichtung von 9 Wohnungen (gemeinsam mit der HEMPELS-Stiftung)



Bauvorhaben in Schleswig – Errichtung von 15 Wohnungen mit der Integrationsrechtlicher Unterbringung in 5 Wohnungen

Dieses Programm muss verlängert und erweitert werden; die Laufzeit sollte mindestens um weitere 10 Jahre verlängert werden und erst nach diesem Zeitraum

Status zuerkannt bekommt. Bauvorhaben, die in diesem Sinne gemeinnützigen Zwecken und vor allem den besonders bedürftigen Zielgruppen – im Sinne der Daseinsvorsorge – dienen, sollten einen vorrangigen Status auf allen Ebenen erhalten. So dass es gemeinnützigen Trägern erleichtert wird, diese besonderen Maßnahmen in einem unterstützten Verfahren mit bevorzugten Rahmenbedingungen zu realisieren. Das können z.B. geförderte Grundstückspreise sein, eine nachhaltige Unterstützung durch die jeweiligen Kommunen und weitere Behörden, die im Bauverfahren und der Umsetzung erwünschter Maßnahmen wichtig sind. Es sollte ein beschleunigtes Verfahren mit einer Vorrangstellung möglich sein.

Wir haben derzeit dennoch günstige Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen in besonderen Lebenslagen. Dazu zählen eine attraktive Förderkulisse und die wachsende Bereitschaft von Kommunen, die erforderlichen Bedingungen für die individuellen Vorhaben zu schaffen. Besonders bemerkenswert ist die sehr konstruktive Haltung bei den beteiligten Institutionen. Jetzt ist die Zeit günstig, um die geplanten Maßnahmen zu realisieren; die Bedingungen waren lange nicht mehr so gut und wir sollten als gemeinnütziger Sektor all unsere Fähigkeiten nutzen, um beispielhafte Wohnvorhaben in diesem Segment zu realisieren.

Insbesondere die Kombination des „housing first-Ansatzes“ mit den Erfordernissen der ordnungsrechtlichen Unterbringung ist geeignet, um Synergien zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der mittelfristigen Zielsetzung, dass bis zum Jahre 2030 die Wohnungslosigkeit in Europa und damit auch in Deutschland beendet sein soll, ist freie Fahrt für geeignete gemeinnützige Projektvorhaben dringend notwendig. Auch baurechtliche Hürden müssten u.E. auf den Prüfstand, um dieses große Ziel nicht zu verfehlen; so sollte der ländliche Raum und vor allem der so genannte Außenbereich nicht per se für gemeinnützige Bauvorhaben ausgeschlossen bleiben. Im Sinne einer Güterabwägung müssen Kompromisse möglich sein.

Unsere bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es weiterhin nur sehr mühsam vorgeht und wir dringend beschleunigte Prozesse benötigen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – insbesondere für Menschen mit besonderen Bedarfen – ist eine gemeinsame Aufgabe und wird nur in der Kooperation mit allen beteiligten Institutionen gelingen. Wir wollen unseren möglichen Anteil dazu leisten und hoffen auf Rückenwind.



6. Fazit und Ausblick

Um für diese Zielgruppen, die auf dem klassischen Wohnungsmarkt keine Chance haben, zu einer nachhaltigeren Schaffung von Wohnraum zu gelangen, sind besondere Maßnahmen der Förderung notwendig.

Die im Dezember 2020 verabschiedete Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen ist ein erster wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

sollte es eine umfassende Auswertung zur Wirkung dieser Förderung geben. Die Fördermöglichkeiten sind gut und angemessen. Was dringend flexibilisiert werden muss, sind die Regelungen zur Höhe der Baukosten. Die aktuelle Entwicklung der Baukosten könnte notwendige Vorhaben gefährden. Es muss geprüft werden, ob der Wohnungsbau für besondere Bedarfsgruppen, der für eine rein marktwirtschaftliche Betrachtung nicht geeignet ist, einen besonderen – gemeinnützigen –

Es droht die Überforderung des politischen Ehrenamtes und der kommunalen Verwaltungen im ländlichen Raum!

Ralf Feddersen, Amtsdirektor des Amtes Haddeby



Ralf Feddersen

Der Kanzler spricht von **Zeitenwende** – die wüssten sich die Kommunen im ländlichen Raum auch! Allerdings in einem gänzlich anderen Sinne! Noch nie lastete der Druck der Veränderungen so stark auf den Schultern der Gemeinden wie heute. Die Vielzahl der politisch gewollten und aus diesem Betrachtungswinkel gewiss auch erforderlichen „Wenden“, gewünschten Entbürokratisierungseffekten – hier wird es schon nahezu grotesk, Maßnahmen zur verbesserten Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder zur Modernisierung der Verwaltung in „smarten, digitalen Zeiten“, führen am „Ende der Nahrungskette“, nämlich bei den Gemeinden im ländlichen Raum und ihren Verwaltungen, in immer kürzeren Zeitabständen zu enormen Steigerungen kommunaler Aufgaben und Erwartungen. All das geschieht aktuell unter dem Eindruck einer seit über zwei Jahren andauernden Pandemie und eines Krieges in Europa mit weitreichenden Folgen auch für die Menschen hier vor Ort, für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, für die Industrie sowie den wirtschaftlichen Mittelstand und nicht zu vergessen – auch für die kommunale Familie in Schleswig-Holstein. Hierfür können einige Beispiele exemplarisch benannt werden:

1. Wärmewende:

Die beschlossenen Klimaziele und gewissermaßen als *Transmissionsriemen* auch die Folgen des Krieges im Osten Europas,

machen es dringend notwendig, dass die Wärmeversorgung der Wohngebäude auch im ländlichen Raum weg vom Gas hin zu erneuerbaren Energieträgern umgestellt wird. Die in diesem Zusammenhang vom Bundeswirtschaftsminister vorgeschlagene „Wärmepumpenoffensive“ wird allerdings schon an der Verfügbarkeit der notwendigen Geräte (Lieferzeiten von bis zu 1,5 Jahren sind im Gespräch) sowie der erforderlichen Fachkräftekapazität schnell an Grenzen stoßen. Effizienter scheint daher der Ausbau lokaler Wärmenetze z.B. über das Instrument der Quartierskonzepte. Eine Wärmewende ist auf politischer Ebene natürlich schnell beschlossen, sie in unseren Gemeinden dann umzusetzen ist dagegen eine noch ganz andere Herausforderung (Quartierskonzept, Machbarkeitsstudie (!), Bürgerbeteiligung, Wärmequelle festlegen, Wärmenetz planen, Fördermittel identifizieren – Richtlinien beachten – Mittel beantragen, Auftragsvergaben, Wärmenetz bauen, Fördermittel abrufen – korrekte Verwendung nachweisen, ggf. Gesellschaftsgründung etc.). All dies beansprucht enorm viel Zeit und erhebliche personelle Ressourcen sowohl im politischen Ehrenamt als auch in der hauptamtlichen Verwaltung!

2. Energiewende:

Aus gleichen Gründen ist auch die Stromversorgung möglichst schnell auf erneuerbare Energiequellen umzustellen. Der Krieg hat auch hier die Notwendigkeiten nochmals beschleunigt! In einem Osterpaket – nicht zu verwechseln mit einem Ostergeschenk – beschert uns der Bund sein Ausbauziel für Solaranlagen bis zum Jahre 2030 mit einer Gesamtleistung von 215 GW. Auf Schleswig-Holstein runtergebrochen bedeutet dies eine jährliche Ausbauleistung von etwa 600 MW, etwa die Hälfte davon über Freiflächen-PV-Anlagen. Will man diese Anlagen im Gemeindegebiet zulassen, bedeutet dies für die Gemeindevertretungen und Ämter zunächst einmal: Identifizierung von Eignungs- und Potentialflächen, übergemeindliche Abstimmungsprozesse, F-Plan-Änderungen, B-Plan Aufstellungen, Bürgerbeteiligung sowie ggf. die Gründung einer Ener-

giegenossenschaft oder Energiegesellschaft. All dies beansprucht enorm viel Zeit und erhebliche personelle Ressourcen sowohl im politischen Ehrenamt als auch in der hauptamtlichen Verwaltung!

3. Verkehrswende:

Vor dem Hintergrund des Klimawandels spielt der Verkehrssektor eine herausragende Rolle. Auch hier droht der ländliche Raum auf dem Abstellgleis zu landen. Wer kann schon absehbar bei vertretbarem „Komfortverlust“ auf dem Lande auf das eigene Fahrzeug verzichten? Wie schnell kann dagegen ein ÖPNV, dessen Busse derzeit oft nur 2 - 3 x täglich eine Gemeinde ansteuern oder aber auch als sog. „Geisterbusse“ völlig ohne Fahrgäste unterwegs sind, hin zu einem modernen, klimaneutralen und bedarfsgerechten Personennahverkehr als adäquate Ersatzlösung optimiert werden? **Mitfahrbänke** allein werden die Probleme nicht lösen! Mindestens bis dahin sehen sich die gemeindlichen Akteure auch in diesem Sektor einer enormen Erwartungshaltung gegenüber: Ausbau der öffentlichen Ladesäuleninfrastruktur, Umstellung der gemeindlichen Fuhrparke auf Elektromobilität, Mitwirkung bei der Schaffung von E-Car-Sharing-Angeboten usw. All dies beansprucht Zeit und erhebliche personelle Ressourcen sowohl im politischen Ehrenamt als auch in der hauptamtlichen Verwaltung!

4. Krieg in der Ukraine:

Seit dem verbrecherischen Überfall Russlands auf die Ukraine befinden sich bekanntermaßen Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer auf der Flucht. Davon haben bislang etwa 1 Million Menschen Sicherheit und Unterkunft in Deutschland gefunden. Die Möglichkeiten einer dezentralen Unterbringung der Kriegsvertriebenen sowie der weiteren Asylbewerber haben in den Gemeinden und Ämtern ihre Grenze erreicht bzw. in Teilen auch schon überschritten. Die Zeiger der Uhr stehen hier bereits auf 12, eher nach 12! Die enorme Unterstützungsbereitschaft ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer und auch privater Unterkunftsgeber ist seit Kriegsausbruch bis heute wieder deutlich zurückgegangen. Die Begleitung der Vertriebenen z.B. bei Behördengängen, zum Arzt, in die Kita oder zur Schule, lastet mittlerweile vielfach ausschließlich auf hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der örtlichen Verwaltungen. Ehrenamtliche Flüchtlingslotsen sind oft frustriert, überfordert und vielfach einfach nicht mehr da.

Für die kommenden Monate müssen sich die Gemeinden und Ämter ernsthaft mit der Frage beschäftigen, ob Gemeinschaftsunterkünfte in öffentlichen/sozialen Einrichtungen, in Dorfgemeinschaftshäusern oder gar Turnhallen oder auch

umgebauten Lagerhallen vorbereitet und belegt werden müssen. Welche Wirkungen damit für das gesellschaftliche Leben vor Ort verknüpft sind ist aktuell überhaupt nicht absehbar. Hier besteht ernsthaft eine Gefahr für den gesellschaftlichen Zusammenhalt!

Die als Kriegsfolge geradezu gigantisch gestiegenen Gas- und Strompreise werden die Gemeinden und Ämter als Verbraucher ebenso treffen wie die Bürgerinnen und Bürger, Handel und Gewerbe. Durch den Zwang zu Sparmaßnahmen und der Bindung von deutlich mehr Haushaltsmitteln für die Begleichung der Energiekosten werden Projekte und Angebote z.B. der Daseinsvorsorge, der Kultur, der Digitalisierung, zur Freizeitgestaltung oder für den Klima- und Artenschutz bestenfalls nur eingeschränkt. Die Gestaltungsspielräume der kommunalen Entscheidungsträger werden weiter verengt. Das politische Ehrenamt wird hierbei in vielfältiger Weise gefordert sein. Keine Aufgaben mit Spaßfaktor!

Einhergehend mit den Verwerfungen in der Energieversorgung steigt zudem die Sorge von flächendeckenden Ausfällen bei Strom und/oder Gas, dem sog. Blackout. Danach gefragt, ob es hierfür auf der Ebene der Unteren Katastrophenschutzbehörden Vorkehrungen oder Maßnahmenpläne gäbe, die in einem solchen Fall zur Anwendung kommen können, erntet man zunächst einmal Schulterzucken und die wenig befriedigende Antwort, dass hierfür originär die Gemeinden und Ämter zuständig seien, obwohl eine Planungshilfe des Innenministeriums zur Folgenbewältigung am Beispiel Stromausfall vom Dezember 2014 sich originär an die Unteren Katastrophenschutzbehörden richtet. Auch hier werden also die Gemeinden und Ämter erheblich belastet. Sich jetzt unter Druck all diesen Aufgaben zu widmen, erfordert ebenfalls eine hohe psychische Belastbarkeit und sowie vermehrte personelle Ressourcen, sowohl im politischen Ehrenamt als auch in der hauptamtlichen Verwaltung!

5. Digitalisierung:

Schon seit Jahren bestimmt das Thema „Digitalisierung“ die kommunalpolitische und administrative Agenda. Auch hier obliegt es in besonderer Weise den Gemeinden vor Ort, erhebliche Versäumnisse vergangener Jahre und Jahrzehnte, durch eine über viele Jahre fehlgeleitete Digitalisierungsstrategie des Bundes, verlorenes Terrain gegenüber anderen europäischen Nationen aufzuholen. In Schleswig-Holstein haben sich die Kommunen mit Unterstützung des Landes in beispielloser Weise und hoher Geschwindigkeit dieser Aufgabe gestellt, um mit dem Bau kommunaler Glasfasernetze eine flächendeckende Versorgung mit breitbandigem Internet sicherzustellen. Diese übertra-

gungssicheren Netze sind die unabdingbare Voraussetzung für die anstehende Umsetzung des Online-Zugangsgesetzes, Smart City / Smarte Grenzregion, 5/6 G – Mobilfunkstandards, autonomes Fahren oder telemedizinische Möglichkeiten und nicht zuletzt für funktionierendes Homeoffice – und zwar ausdrücklich auch „von der letzten Milchkanne aus“. Es ist vor allem den kommunalen Verantwortungsträgern und den Amtsverwaltungen zu verdanken, das Schleswig-Holstein im Bundesgebiet mit Abstand aktueller Spitzenreiter beim Glasfaserausbau ist. All dies beansprucht aber eben auch viel Zeit, erhebliche personelle Ressourcen sowohl im politischen Ehrenamt als auch in der hauptamtlichen Verwaltung!

6. Steigende gesellschaftliche Erwartungshaltung – steigende Standards – drei Beispiele:

Kita:

Es war aus kommunaler Sicht absehbar, dass das zum 1. Januar 2020 in Kraft getretene Kita-Reform-Gesetz die Kommunen und Kreise, aber auch die freien Träger vor enorme Herausforderungen stellen würde. Ein Gesetz, das ein **Standard-Qualitäts-Kosten-Modell**, kurz SQKM, zum Maß aller Dinge macht, mit Rechtsanspruch für Kinder auf Förderung von Geburt an bis zum Schuleintritt, mit deutlich verringerten Gruppengrößen bei gleichzeitig gestiegenem Fachkraft-Kind-Schlüssel, das alles bei einem eklatanten aber durchaus bekannten Fachkräftemangel unter Erzieherinnen und sozialpädagogischen Assistenten – all das konnte nur zu erheblichen Problemen in der Umsetzung führen. Das Versprechen einer Kostenreduzierung für die Gemeinden ist eine Farce, da diese Annahme keinesfalls berücksichtigt, dass die Gemeinden vielerorts in zusätzliche Kapazitäten investieren müssen, Fördermittel stehen indes kaum zur Verfügung, an anderen Stellen kündigen freie Träger die Schließung von Gruppen an, weil ihnen schlicht die Fachkräfte für die Aufrechterhaltung von Kita-Gruppen fehlen. Tun sie dies nicht, werden ihnen die Mittel gestrichen. Und was wird dann aus dem Rechtsanspruch der Kinder? Dass unter dem Eindruck der Ukraine-Krise und trotz Corona die Gruppengrößen im Regelbetrieb wieder auf 25 Kinder angehoben werden konnten, kann indes nur noch verwundern! Eine neu eingeführte Finanzierungsdrehscheibe auf der Ebene der Kreise hat dort u.a. auch erst einmal erheblich mehr Personal – mehr Bürokratie (?) – notwendig gemacht. Und wofür? Aktuell werden unter dem Entlastungsgesichtspunkt für Eltern Kita-Beiträge reduziert – einhergehend – man ahnt es – mit einem erheblichen Bürokratieaufwand!

Grundschule:

Um dem Ganzen noch die Krone aufzusetzen, beschließt der Deutsche Bundestag noch schnell im September 2021, also in der letzten Sitzung der vergangenen Legislaturperiode, den **Rechtsanspruch von Grundschulkindern auf Ganztagsbetreuung** ab 2026. Diese Rechtsänderung wird nicht nur die vielen offenen Ganztagssschulen bis zum Jahr 2030 in einen verpflichtenden Ganztagsschulbetrieb überführen, sondern alle! Wer sich schon einmal mit diesem Thema auseinandergesetzt hat wird schnell feststellen, dass sich allein hieraus für die Gemeinden enorme Probleme ergeben können bzw. werden. Reichen die vorhandenen Raumkapazitäten in der/den bestehenden Grundschule/n hierfür noch aus? Wie wird das Mittagessen organisiert, muss eine Mensa gebaut werden, wenn ja wie groß? Muss die Schule evtl. komplett neu gebaut werden? Welche fachlichen Anforderungen werden an das Betreuungspersonal gestellt? Was geschieht mit vorhandenen Strukturen, z. B. bestehenden Betreuungsvereinen? Welche Auswirkungen hat ein Ganztagsschulbetrieb auf die Kinder- und Jugendarbeit in örtlichen Sport- und Musikvereinen? Ach ja: Fördermittel für Erweiterungs- oder Neubauvorhaben nicht in Sicht! Viele Fragen, mit denen sich das politische Ehrenamt und die Verwaltung intensiv befassen müssen, auch nicht wirklich vergnügungsteuerpflichtig! Von Schulsozialarbeitern ist weiter zu hören, dass sich deren Interventions- und Präventionsarbeit in der jüngeren Vergangenheit deutlich ausgeweitet hat. Dies kann zwar auch, aber eben nicht ausschließlich, auf die Folgen der Coronapandemie zurückgeführt werden. Mittelfristig könnte daher auch hier mit einer notwendigen Ausweitung des Angebotes gerechnet werden.

Freiwillige Feuerwehr:

Steigende Anforderungen an die **Ausbildung** der freiwilligen Feuerwehrkameradinnen und Kameraden, von der Grund- und Truppführer-Ausbildung, über Atemschutzgeräteträger und andere Spezialausbildungen, bis hin zur taktischen und administrativen Ausbildung von Einheits- und Gemeindeführungen, erhöhen bei vielen potentiellen „Einsteigern“ die Hemmschwelle zum Eintritt in die Wehren. Hinzu kommt die fortschreitende demografische Entwicklung. Über kurz oder lang wird es deutlich zu Tage tretende **Mitgliederprobleme** in den Wehren geben. Schon mal etwas von „**Schwarz-Weiß-Trennung**“ gehört? Nach diesem Hygiene-Prinzip sind seit geraumer Zeit nicht nur Maßnahmen bei der Einsatzplanung, der Beschaffung von Gerätschaften und Einsatzmitteln, das Verhalten von Einsatzkräften an der Einsatzstelle, sondern insbesondere auch die baulichen **Voraus-**

setzungen in Feuerwehrgerätehäusern neu zu denken – und zu bauen!

Nicht zuletzt sind die gemeindlichen Feuerwehren – mehr denn je – zu den tragenden Säulen des **Katastrophen- und Zivilschutzes im Lande geworden**, nachdem insbesondere der Bund durch die „gefühlte“ Einstellung der früher üblichen zusätzlichen Ausstattung der örtlichen Ebene mit Ergänzungs- und Verstärkungseinheiten, heute nahezu unsichtbar geworden ist. Auch hierdurch hat sich der kommunale Ausstattungsumfang, insbesondere sog. Schwerpunkt-Feuerwehren, deutlich erhöht – zur **Kostenlast der betroffenen Gemeinden und das sind eben nicht nur zentrale Orte!**

7. Europäische Normen:

Einen erheblichen administrativen und kommunalpolitischen Aufwand erfordern mittlerweile auch die sicher stets gut gemeinten Förderprogramme der Europäischen Union, die insbesondere über die AktivRegionen sowie das LLUR an die Gemeinden herangetragen werden. Programme, die aber in der Regel erst einmal „Grundsätzliches“ bei den Antragstellerinnen voraussetzen. Die Zauberworte hier heißen **Machbarkeitsstudie** oder auch **Orts-(kern)entwicklungskonzept** oder **Amtsentwicklungskonzept**. Die Sinnhaftigkeit konzeptioneller Planungen wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt, obschon sich deren Ziele, die sich im Wesentlichen an den jeweiligen Entwicklungsstrategien der AktivRegionen zu orientieren haben, doch oft sehr ähneln. Sie binden aber erhebliche Ressourcen an **Zeit, Personal und Finanzmitteln**, sowohl hauptamtlich als auch im Ehrenamt. Zeit, die gerade im Kontext von Klimawandel, Wärme- und Energiekonzepten sowie parallel zu entwickelnder Bauleitplanungen immer kostbarer wird. Darüber wachsen auch geeignete Planungsbüros, ohne deren fachliche Unterstützung die Gemeinden gar nicht auskommen können, nicht vom Himmel. Die aufwendigen Anforderungen an ordnungsgemäße Auftragsvergaben, deren Umfang durch Überschreiten entsprechender Schwellenwerte bestimmt wird sowie die einen schlanken und zügigen Verwaltungsverfahren oftmals entgegenstehenden Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung, seien hier nur noch einmal der Vollständigkeit halber erwähnt.

8. Bürokratische Gebirgslandschaften:

Und als gäbe es nicht schon genug zu bewältigen in einer unglaublich fordernden Zeit von Pandemie und Krieg in Europa sowie dem Klimawandel, haben sich die Verwaltungen so „gewichtigen“ Themen wie der **Grundsteuerreform** zu widmen, die aktuell in der Liegenschaftsverwaltung einen enormen Personalaufwand für die Grundsteuervoranmeldungen über

das Portal „Elster“ für die Liegenschaften der Ämter und amtsfreien Gemeinden einfordert. Und auch in der Bevölkerung führt dieses Projekt zu hohem Beratungsbedarf, der ebenfalls in hohem Maße durch die Amtsverwaltungen geleistet wird, während sich die Finanzämter hinter dem „Elster-Portal“ *verstecken*.

In eine ähnliche Richtung zielt weiterhin die Umsetzung des § 2b UStG, die ab dem 1. Januar 2023 erst einmal für sehr viel zusätzliche Arbeit in den finanzwirtschaftlichen Abteilungen der Amts- und Gemeindeverwaltungen führen, aber auch das Ehrenamt mit zusätzlicher Arbeit versorgen wird.

Es ist zudem nicht recht plausibel nachvollziehbar, warum zwar die Corona-Pandemie einen Aufschub der Umsetzung dieser Regelung bewirken konnte, die jetzige, in ihren Auswirkungen viel weitreichendere und auch personalintensivere Krise aber nicht.

Und als i-Tüpfelchen ist zum 1. September 2022 die Reform der Landesbauordnung in Kraft getreten mit Auswirkungen auf die Zuständigkeiten in Baugenehmigungsverfahren, deren Sinngehalt noch gesucht wird.

9. Fachkräftemangel im Hauptamt

– **schwindendes Interesse am kommunalen Ehrenamt:**

Diesen deutlichen Aufgabenzuwächsen steht ein erheblicher Fachkräftemangel gegenüber. Dies führt selbst innerhalb der kommunalen Familie zu absurden Situationen, dass es untereinander bereits zu aktiven Abwerbversuchen kommt, indem Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter durch Behördenleiter aus anderen Verwaltungen Angebote zum Arbeitsplatzwechsel gemacht werden. Das sind keine Einzelfälle mehr.

Dies macht andererseits aber auch deutlich, dass die teils auch verwaltungsmäßig anspruchsvollen Aufgaben nur noch in den seltensten Fällen durch vorhandenes Personal aufgefangen werden können, sondern es einer Verstärkung durch entsprechende Fachkräfte bedarf. Diese sind auf dem 1. Arbeitsmarkt aber immer seltener zu finden. Hiervon sind in den Verwaltungen insbesondere die bautechnischen Berufsgruppen und Fachkräfte des IT-Bereiches betroffen. Aber auch schon Verwaltungsfachangestellte finden sich ad hoc zunehmend schwieriger oder „reißen“ bei Arbeitsplatzwechsel „Löcher“



in anderen Verwaltungen. Dennoch ist ein Stellenzuwachs bei Aufgabenzuwachs im Regelfall unvermeidbar. Dies kann derzeit auch noch nicht durch vermehrte Digitalisierung von Verwaltungsprozessen kompensiert werden. Ein Teufelskreis! Dieser Umstand stößt wiederum nicht selten auf den Widerstand oder Unverständnis der Politik, da mehr Personal als schlichte Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Aufgabenbewältigung mit einer vielleicht „doch zu üppigen“ Personalausstattung verwechselt wird.

Bei der Besetzung der Mandats- und Funktionsträger im politischen Ehrenamt fällt die Analyse allerdings nicht viel besser aus. Das auf Freiwilligkeit, Unentgeltlichkeit, persönlichem Interesse an der Mitgestaltung der eigenen Wohnortgemeinde, gepaart mit der Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung für das Gemeinwesen basierende System, gerät ebenfalls zunehmend unter Druck. Das Interesse an dieser Aufgabe scheint im Allgemeinen deutlich zurückzugehen. Es fehlt sowohl an Nachwuchs bei den Jüngeren, der sich über Parteien und Wählergemeinschaften der Wahl zu den Gemeindevertretungen stellen will als auch zunehmend an Personen, die sich angesichts der Vielfalt der Aufgaben und der inhaltlichen Anforderungen noch die Übernahme eines Bürgermeisteramtes zutrauen. Dies mag auch an der steigenden Konfliktbereitschaft innerhalb der Bevölkerung liegen, vor der manch eine Kandidatin bzw. ein Kandidat zurückschreckt. „Warum soll ich mir das antun?“

Fazit:

Angesichts der wirklich großen Herausforderungen, die sich aktuell und wohl auch noch in den kommenden Jahren durch die verschiedenen Krisen und damit verbundenen „Wenden“ für die Verantwortungsträger und Administrationen auf allen staatlichen Ebenen stellen, ist festzuhalten, dass eine Überforderung der kommunalen Ebene kurz bevor steht. Die Ressourcen in personeller, finanzieller und zeitlicher Hinsicht sind eben endlich! Es muss auf Landes- und Bundesebene eine ernsthafte Aufgabenkritik und -priorisierung vorgenommen werden! Es reicht eben nicht, wenn durch Parteien, Parlamente und auch Interessenverbände und -vereinigungen mit großem Pathos die drängenden Herausforderungen der Klimakrise und des Krieges in Europa beschworen werden, die kommunale Ebene und ihre Verwaltungen aber nicht die Instrumente an die Hand bekommen, um die zur Bewältigung der Krisen erforderlichen Aufgaben und Zielsetzungen erfüllen zu können!

Wir fordern,

- ein schnelles Umsteuern in Regierung und Gesetzgebung und endlich eine Herangehensweise bei der Problem-

FLÄCHEN GESUCHT!



Geld verdienen mit Ökopunkten.
Wir beraten, planen und verkaufen für Sie.

www.osterbygruppe.de
Mobil 0151 22416217

osterby 

bewältigung, die die Maßnahmen vom Ende her denken! Bürokratische Auswirkungen auf der kommunalen Ebene müssen dabei eine gewichtige Rolle spielen und stets berücksichtigt werden! Immer mehr Verwaltung kann nicht der Weg sein!

- für alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Klimakrise und zwar in den Sektoren Wärme, Energie und Verkehr, die Planungsnotwendigkeiten auf ein Minimum zu reduzieren. Wer ambitionierte Ziele setzt muss auch dafür sorgen, dass diese erreichbar sind! Wir haben es hier mit einer **Menschheitsherausforderung** zu tun! Es ist in den vergangenen Jahren schon viel zu viel Zeit tatenlos verstrichen, jetzt drängt die Zeit, aber unsere Antwort lautet: „macht es so wie immer, als hätten wir alle Zeit der Welt: übergemeindlicher Abstimmungsprozess, Bürger- und Behördenbeteiligung, F-Plan-Änderung/Aufstellung, B-Plan-Aufstellung. **Planungshorizont: 1,5 – 2 Jahre** (Minimum!). Zudem: wo sind die Kapazitäten in den erforderlichen externen Planungsbüros?
- eine Fokussierung auf das, was JETZT wirklich wichtig ist! Die Grundsteuerreform ist es nicht und der § 2b UStG ist es auch nicht! Verschafft den Verwaltungen Zeit und Raum.
- mehr Bein- und Entscheidungsfreiheit für die gewählten kommunalen Mandatsträger und weniger „Gängelung“ durch ein immer weiter ausuferndes System von Förderung durch Richtlinien des Staates. Die Ebene und Kompetenz der AktivRegionen ist zu überdenken!
- ein deutlich stärkeres Engagement des Landes bei der Unterbringung von Kriegsvertriebenen und Asylsuchenden. Die kommunalen Möglichkeiten dezentraler Unterbringung sind erschöpft! Während in 2015 / 2016 das Land SH bis zu 15.000 Plätze in Landesunterkünften bereit hielt (andere sprechen von über 35.000 Plätzen) lässt sich die Sozialministerin aktuell für eine Aufstockung von 4.000 auf 6.000 Plätze feiern, während Kreise, Ämter und Gemeinden unter der Aufgabe ächzen! Mit mehr Geld allein ist das Problem in den Kommunen nicht zu lösen! Hierfür könnte zwar Personal finanziert werden, Wohnraum gibt es dafür aber auch nicht mehr.
- die Standards insbesondere im Bereich der Kita- und Grundschulkinderförderung schnellstmöglich zu überarbeiten und anzupassen. Politik muss sich hier ehrlich machen und kann eben nicht jeden Wunsch erfüllen. Der eklatante Fachkräftemangel setzt hier ebenso harte Grenzen wie die Endlichkeit der Investitionsfähigkeit der Gemeinden. Aber auch bei der Freiwilligen Feuerwehr muss man sich der Tatsache erinnern, dass das System eben auf Freiwilligkeit fußt und von daher die Hürden für eine aktive Mitgliedschaft nicht stetig höher gehängt werden dürfen. Dies gilt i. Ü. auch für Forderungen des Unfallversicherungsträgers, der keinen Unterschied macht, ob es sich um den Betrieb einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer Berufsfeuerwehr handelt!
- ???

1. BVerwG:

Erhebung einer kommunalen Wettbürosteuer unzulässig

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 20. September 2022 (Az.: 9 C 2.22) die Erhebung der kommunalen Wettbürosteuer aufgrund festgestellter Gleichartigkeit zur bundesgesetzlich geregelten Sportwettensteuer für unzulässig erklärt. Auf die Lenkungswirkung der Wettbürosteuer werden die Kommunen künftig verzichten und noch stärker auf bau- und ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Eindämmung von Wettbüros auf ein gesellschaftlich verträgliches Maß setzen müssen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22. März 2022 (1 BvR 2868/15 u.a.) ist das BVerwG zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erhebung einer (zusätzlichen) kommunalen Wettbürosteuer nicht zulässig ist, weil sie den bundesrechtlich im Rennwett- und Lotteriewettgesetz geregelten Steuern gleichartig sei. Bei diesen Steuern handele es sich um spezielle Bundessteuern, die die Erhebung einer örtlichen Aufwandsteuer für denselben Gegenstand ausschließen.

Aus der Pressemitteilung des BVerwG zur Verkündung der Entscheidung lassen sich zunächst keine Hinweise auf eine mögliche Fortführung der Wettbürosteuer bei Anpassung der Steuerbemessungsgrundlage lesen. Ob beispielsweise eine pauschale Besteuerung von vom Wettkunden im Wettbüro mitverfolgten Live-Wetten auf Sportereignisse alternativ möglich ist, erscheint nach derzeitiger Informationslage äußerst schwierig. Auf die Lenkungswirkung der Wettbürosteuer werden die Städte und Gemeinden daher künftig vermutlich wohl verzichten müssen. Zur Eindämmung von Wettbüros auf ein gesellschaftlich vertretbares Maß wird man künftig noch stärker auf das Bau- und Ordnungsrecht setzen müssen.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte bereits im Jahr 2017 zur Wettbürosteuersatzung der Stadt Dortmund entschieden, dass eine Wettbürosteuer jedenfalls nicht nach der Fläche des Wettbüros bemessen werden darf. Daraufhin änderte die Stadt rückwirkend ihre Satzung und legte nunmehr den Brutto-Wetteinsatz als Steuermaßstab fest (Steuersatz 3 %). Die Klagen gegen die auf dieser Grundlage ergangenen Steuerbescheide wiesen die Vorinstanzen ab. Das Oberverwaltungsgericht Münster ließ jedoch jeweils die Revision zur Klärung der Frage zu, ob die Erhebung einer Wettbürosteuer nach der Sat-

zungsänderung wegen Gleichartigkeit zu bundesrechtlich geregelten Steuern im Rennwett- und Lotteriewettgesetz gesperrt ist. Diese betragen jeweils 5 Prozent des Wetteinsatzes. Ende vergangenen Jahres hatte das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz die Wettbürosteuer der Stadt Koblenz, dieser Fall war nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens vor dem BVerwG, für rechtmäßig erklärt. Nachvollziehbar hatte das Gericht dargelegt, dass unter Berücksichtigung aller Merkmale der kommunalen Wettbürosteuer und der im Rennwett- und Lotteriewettgesetz geregelten Sportwettensteuer keine Gleichartigkeit aufgrund merklicher Unterschiede in der Zielsetzung und dem Steuergegenstand vorliege. Auch sei ein stark abweichendes Aufkommen der beiden Steuern und ein abweichender Kreis der Steuerschuldner festzustellen.

2. OLG Karlsruhe:

Öffentliche Auftraggeber dürfen sich auf bindende Zusagen der Anbieter verlassen

Das OLG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 7. September 2022 (Az.: 15 Verg 8/22) entschieden, dass sich die öffentlichen Auftraggeber auf die bindenden Zusagen einer Anbieterin im Vergabeverfahren verlassen dürfen, wonach personenbezogene Daten ausschließlich in Deutschland verarbeitet und in kein Drittland übermittelt werden.

Damit hat das OLG Karlsruhe der erhobenen Beschwerde gegen die Entscheidung der Vergabekammer Baden-Württemberg vom 13. Juli 2022 (Az. 1 VK 23/22) gegen den Ausschluss aus einem Vergabeverfahren stattgegeben. Hintergrund war ein Vergabeverfahren zweier kommunaler Krankenhausgesellschaften für ein digitales Entlassungsmanagement für Patienten. Vorausgesetzt war, dass die Anforderungen der DSGVO und des BDSG hinsichtlich der personenbezogenen Daten der zur Entlassung anstehenden Patienten erfüllt sein müssten. In den Angebotsunterlagen sicherte eine Anbieterin zu, das von ihr als Hosting-Dienstleisterin eingebundene luxemburgische Tochterunternehmen eines US-amerikanischen Konzerns werde die Daten ausnahmslos auf einem in Frankfurt am Main stehenden Server einer deutschen GmbH verarbeiten.

Auf einen nachfolgenden Nachprüfungsantrag einer Konkurrentin entschied die Vergabekammer Baden-Württemberg, dass die ausgewählte Anbieterin aus dem Vergabeverfahren auszuschließen sei, da

der Einsatz des luxemburgischen Tochterunternehmens gegen die DSGVO verstoße und daher die Anforderungen der Vergabeunterlagen nicht eingehalten seien.

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe sei im Rahmen der Nachprüfung einer Vergabeentscheidung grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Bieter seine vertraglichen Zusagen erfüllen werde. Erst wenn sich aufgrund konkreter Anhaltspunkte Zweifel daran ergeben, müsse der öffentliche Auftraggeber ergänzende Informationen einholen und die Erfüllbarkeit des Leistungsversprechens prüfen. Da dies vorliegend nicht der Fall war, sei die Anbieterin nicht allein deswegen aus dem Vergabeverfahren auszuschließen, weil sie die luxemburgische Tochtergesellschaft eines US-amerikanischen Unternehmens als Hosting-Dienstleisterin einbinden will.

Anmerkung des DStGB

Die Entscheidung des OLG Karlsruhe ist zu begrüßen und kann die Vergabepaxis auch kommunaler Auftraggeber erleichtern. Erst wenn sich aufgrund konkreter Anhaltspunkte in einem Vergabeverfahren Zweifel an den vertraglichen Zusagen der Bieter ergeben, müssen öffentliche Auftraggeber ergänzende Informationen einholen und die Erfüllbarkeit des Leistungsversprechens prüfen. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn öffentliche Auftraggeber auf Grundlage von eindeutigen Zusicherungen zu vertraglichen Inhalten berechtigt auf getätigte Zusagen vertrauen dürfen.

3. VG Mainz:

Errichtung einer Garage mit 80 qm Grundfläche im Gartenbereich untersagt

Das Verwaltungsgericht Mainz hat die Errichtung einer Garage in einem hinteren Gartenbereich eines Grundstücks mit Urteil vom 16. Februar 2022 (3 K 411/21.MZ) für unzulässig erklärt. Das Gericht berief sich auf die Gestaltung der Gartenbereiche in der Nachbarschaft, die völlig anders geprägt seien. Vor diesem Hintergrund hat das Gericht den Bau einer auf einer Aufschüttung geplanten Garage mit einer Grundfläche von 80 qm wegen der von ihr ausgehenden negativen Vorbildwirkung in zweiter Baureihe für unzulässig erklärt.

In dem zugrundeliegenden Sachverhalt war dem Bauherrn die Errichtung unter anderem einer 80 qm großen Garage (Traufhöhe 3,20 Meter, Firsthöhe 4 Meter) unmittelbar an der rückwärtigen Grenze

seines zur Straße mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks genehmigt worden. Die Gemeinde erteilte ihr Einvernehmen. Die Baugenehmigungsbehörde verhängte einen Baustopp, als der Bauherr sein Hanggrundstück im gesamten hinteren Bereich um bis zu 1,60 Meter aufschüttete und auf der aufgeschütteten Fläche die Bodenplatte für eine Garage vorbereitete. Daraufhin reichte der Bauherr einen Bauantrag für den Bau einer gleich großen Garage ein – nunmehr auf dem aufgeschütteten Grundstück und mit einem Abstand von 3 Metern zur hinteren Grundstücksgrenze. Die Gemeinde verwies jedoch auf die wegen der Aufschüttung überdimensional wirkende Garage in einem Bereich, in dem es nur Gärten und kleine Schuppen gebe. Die optische Wirkung des ursprünglichen Vorhabens ohne Aufschüttung sei weniger massiv gewesen.

Die Gemeinde erhob – mit Erfolg – gegen die von der Baubehörde erteilte Baugenehmigung Klage. Das Gericht erklärte die Errichtung der Garage für unzulässig. Das Vorhaben füge sich nicht in die nähere Umgebung ein, so das Gericht zur Begründung. Durch die Aufschüttung erreiche das Gebäude mit der ohnehin großen Grundfläche vielmehr ein Bauvolumen, das den Rahmen in der Umgebung deutlich überschreite. Mit der Garage würde erstmals ein von seiner Dimension eher mit einem Wohnhaus vergleichbares Gebäude im rückwärtigen Bereich von Wohngrundstücken entstehen. Weiter stellte das Gericht fest, dass der für die Garage vorgesehene hintere Bereich bisher nur von Gartenflächen und kleineren Nebenanlagen geprägt sei. Die Planung entfalte



DA DEUTSCHES
AUSSCHREIBUNGSBLATT
Das Auftragsportal.

Kostenlose Webinare

Rechtssicher Aufträge ausschreiben
eVergabe und Vergabemanagement vom Spezialisten

10. November | 17. November | 22. November | 29. November

Termin auswählen und anmelden unter:

www.deutsches-ausschreibungsblatt.de/webinare

daher für die rückwärtige Grünzone der Grundstücke eine negative Vorbildwirkung zumindest für vergleichbare massive Nebengebäude. Mit Blick auf die Auf-

schüttung sei die Gemeinde auch nicht an ihr früher erteiltes Einvernehmen gebunden. Es handele sich um ein „anderes“ Vorhaben.

Aus dem Landesverband

Herbstsitzung des Rechts-, Verfassungs- und Finanzausschusses

Am Dienstag, den 20. September 2022, hat der Rechts-, Verfassungs- und Finanzausschuss des SHGT in Kiel getagt. Zu den dringlichsten Themen gehörten neben der Gasmarktkrise die Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen aus der Ukraine. Philipp Willer, Geschäftsführer des IT-Verbands Schleswig-Holstein (ITV.SH), hat die Ausschussmitglieder über den Sachstand beim Onlinezugangsgesetz (OZG) informiert. Weitere Themen, mit denen sich der Ausschuss beschäftigt hat, waren der Koali-

tionsvertrag der neuen Regierung und geplante Änderungen im Kommunalverfassungsrecht. Die Geschäftsstelle hat zudem über den Sachstand bei der Reform der Grundsteuer, der Umsatzbesteuerung nach § 2b UstG und der kommunalen Verfassungsbeschwerde zum Finanzausgleichsgesetz 2021 informiert.

SHGT pocht auf konkrete Zusagen

Zu den größten Herausforderungen für die schleswig-holsteinischen Kommunen gehören anhaltend die Aufnahme, Unter-

bringung und Integration von Flüchtlingen aus der Ukraine. Das wurde im Rahmen der Herbstsitzung des Rechts-, Verfassungs- und Finanzausschusses einmal mehr deutlich. Die Geschäftsstelle berichtete über zähe Verhandlungen mit dem Land über landesseitige Maßnahmen und Unterstützung. Landesgeschäftsführer Jörg Bülow informierte die Ausschussmitglieder, dass der SHGT gemeinsam mit den anderen Kommunalen Landesverbänden (KLV) gegenüber den zuständigen Ministerien nachdrücklich sehr konkrete Forderungen und Bedarfe aus kommunaler Sicht zur Verbesserung der Rahmenbedingungen mehrfach wiederholt hat. Die KLV forderten neben einer Aufstockung der Plätze in den zentralen Landesunterkünften, der Einhaltung respekti-

ve Verlängerung des 10-Tage-Vorlaufs, einer Prognose für die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen und der Feststellung der tatsächlichen Verteilung auch eine Verbesserung der Beratungsqualität und Unterstützung der Jobcenter gegenüber den Flüchtlingen sowie ein beschleunigtes Verfahren und erleichterte Bedingungen für die Auszahlung der Aufnahmepauschale an die Kommunen.

Folgevereinbarung festgezurret

Die Ergebnisse der Verhandlungen sind seit dem 26. September in einer sogenannten Folgevereinbarung mit dem Land festgezurret: Zu den wichtigsten Vereinbarungen zählt die Aufstockung der finanziellen Mittel für das bereits in Abwicklung befindliche Förderprogramm zur Herrichtung von Wohnraum von ursprünglich 5 Millionen Euro auf 9 Millionen Euro. Der SHGT verbindet damit gegenüber der Landesregierung das Ziel, die Bedingungen der Förderrichtlinie grundlegend zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die zu lange Zweckbindungsfrist (vier Jahre) und die zu geringe Höchstfördersumme (100.000 Euro). Den KLV ist es zudem gelungen, eine Mittelanhebung für ein neues Programm zur Reduzierung der Vorhaltekosten (Leerstandskosten der Kommunen für Flüchtlingsunterkünfte) zu erreichen, statt 2,5 Millionen Euro werden 6,5 Millionen Euro eingeplant. Neben weiteren Mittelzusagen im Bereich Schulsozialarbeit und im Bereich Integration ist die nahezu vollständige Entlastung der Kreise durch Bundes- und Landesmittel im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung im Rechtskreis SGBII und SGB XII erwähnenswert. Das Land und die Kommunen haben vereinbart, im November 2022 die Wirkung der getroffenen Verabredungen zur Bewältigung der Herausforderungen der Aufnahme, Unterbringung und Versorgung von Schutzsuchenden aus der Ukraine zu bewerten und dabei die zwischenzeitliche Entwicklung einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen und ggf. erforderlichen, auch finanziellen Nachsteuerungsbedarf zu ermitteln.

Auswirkungen auf kommunale Haushalte

Die Energie- und Gasmarktkrise ist ebenfalls eine unmittelbare Folge des Krieges in der Ukraine, die es zu bewältigen gilt. Die aktuelle Gasmarktkrise wird sich auch auf die kommunalen Haushalte auswirken. Wie bei der Herbstsitzung deutlich wurde, sind dabei unter anderem folgende Aspekte zu betrachten:

- Steuermindereinnahmen durch das Entlastungspaket des Bundes
- Folgewirkung der Steuermindereinnahmen des Landes durch das Entlastungspaket des Bundes (geringere FAG-Masse)

- Erhöhte Ausgaben für die Energieversorgung der kommunalen Liegenschaften
- Erhöhte Ausgaben für die Energieversorgung derjenigen Institutionen, die von den Kommunen mitfinanziert werden (z. B. Kitas, privat organisierte Volkshochschulen)
- Ggf. Unterstützungsmaßnahmen für weitere Einrichtungen und Institutionen vor Ort
- Kommunale Investitionen in erneuerbare Energien und mehr Energieeffizienz
- Mögliche Steuermindereinnahmen durch die konjunkturelle Entwicklung (z. B. Reduzierung der Produktion bei energieintensiven Industrieunternehmen, Insolvenzen bei Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung etc.).
- Maßnahmen zur Umsetzung des 8-Punkte-Entlastungspaketes des Landes

8-Punkte-Entlastungspaket

Im Rahmen des 8-Punkte-Entlastungspaketes des Landes, das ein Gesamtvolumen von 180 Millionen Euro umfasst, sollen sowohl die Kommunen als auch Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen mit finanziellen Mitteln unterstützt werden. Zudem ist die Förderung Erneuerbarer Energien vorgesehen. Zu den Maßnahmen zählen:

- 10 Millionen Euro für Einrichtungen, die Beratungshilfe leisten (Verbraucher- und Schuldnerberatung, Energie- und Klimaschutzinitiative, Angebote der Wohnungswirtschaft)
- 25 Millionen Euro zur Aufstockung des Bürger-Klimaschutzprogramms um 25 auf 75 Millionen Euro (Hauptziel: Förderung von Wärmepumpen, Batteriespeichern und weiteren nicht-fossilen Technologien)
- 15 Millionen Euro für die Förderung von Projekten zur Dekarbonisierung in der Wirtschaft
- 75 Millionen Euro für ein Förderprogramm für kommunale Klimaschutzinvestitionen (insb. Fern- und Nahwärmenetze) in Höhe von 75 Millionen Euro. Erwartet wird, dass sich die Kommunen im Rahmen einer Kofinanzierung mit dem gleichen Anteil beteiligen (also Finanzierung zu 50%)
- 20 Millionen Euro für einen Härtefallfonds für Bürger, um insbesondere sicherzustellen, dass aufgrund gestiegener Energiepreise Teilhabemöglichkeiten sowie frühkindliche Bildung nicht eingeschränkt werden.
- 20 Millionen Euro für einen Härtefallfonds für Vereine und Verbände, insbesondere für Einrichtungen der Kultur sowie für Sport, Minderheiten und Frauenfacheinrichtungen
- 15 Millionen Euro für ein Unterstützungsprogramm für Kitas, Schulen berufliche Schulen und Hochschulen

Zudem ist ein Darlehensprogramm mit einem Volumen von 500 Millionen Euro für Unternehmen, KMU, soziale Unternehmen sowie Stadtwerke vorgesehen. Grundsätzlich haben die Geschäftsstelle und die Ausschussmitglieder das Paket begrüßt, verwies aber auch darauf, dass abzuwarten sei, inwieweit die Beträge ausreichen werden und wie die Ausgestaltung sein wird.

Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes

Wie laufen die Planung und Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG)? Darüber hat Dr. Phillip Willer, Geschäftsführer des IT-Verbunds Schleswig-Holstein (ITV.SH), die Ausschussmitglieder informiert. Um den Rollout des OZG erfolgreich zu gestalten, müssen unterschiedliche technische Komponenten und Systeme ineinandergreifen. Deren reibungsloses Zusammenspiel ist letztlich für eine gelungene Umsetzung des OZG ausschlaggebend. Dr. Willer ging unter anderem auf das neue Bürgerportal ein, das als zentrale Informations- und Serviceplattform die technische Grundlage bildet, um kommunale Verwaltungsdienstleistungen online anbieten zu können. Das sogenannte Kommunale OSI-Plugin (KOP) dient wiederum als zentrales Werkzeug, mit dem Kommunen Anträge aus Online-Diensten in ihrer Verwaltung medienbruchfrei bearbeiten können. Deutlich wurde, dass es seitens der Verwaltungen wichtig ist, den Zuständigkeitsfinder (ZuFiSH) zu pflegen. Der ITV.SH stellt bereits verschiedene Online-Dienste bereit, die Kommunen über den eingerichteten Shop beziehen können. Wie Dr. Willer in seinem Vortrag betonte, steht der ITV.SH den Kommunen bei der Umsetzung des OZG zur Seite. Viele Informationen sowie Ansprechpartner und Kontaktdaten sind auf der Website www.itvsh.de zu finden.

Weitere Themen bei der Herbstsitzung des Rechts-, Verfassungs- und Finanzausschusses waren der Koalitionsvertrag der neuen Regierung und geplante Änderungen im Kommunalverfassungsrecht. Zu den geplanten Änderungen, die voraussichtlich im Frühjahr 2023 gesetzlich verabschiedet sein werden, gehört unter anderem die Einschränkung der Zulässigkeit von Bürgerentscheiden, die Einführung einer Zulässigkeitsfrist bei sogenannten kassatorischen Bürgerbegehren sowie die Anhebung von Quoren für Bürgerbegehren und Bürgerentscheide. Der stellvertretende Geschäftsführer des SHGT, Thorsten Karstens, bekräftigte in seinen Ausführungen zur Reform der Grundsteuer die Notwendigkeit der rechtzeitigen Umsetzung in den Finanzbehörden. Wie die KLV gegenüber dem Land betont haben, sei die Einhaltung des bisherigen Zeitplans wichtig, damit die Kommunalverwaltungen zu Beginn des Jahres

2025 überhaupt Grundsteuer erheben und Bescheide verschicken können. Allerdings ist mittlerweile eine Fristverlängerung bis zum 31.01.2023 beschlossene Sache. Zum Sachstand Umsatzbesteuerung nach § 2b UstG berichtete Kartens, dass es nach wie vor viele offene Fragen zur Umsetzung gebe. Er empfehle, ein internes Kontrollsystem aufzubauen und den kommunalen Austausch hierzu zu stärken.

Wie sich der Sachstand der vielfältigen Themenfeldern bei der Frühjahrsitzung des Rechts-, Verfassungs- und Finanzausschusses entwickelt haben wird, wird sich im Frühjahr 2023 zeigen. Nicht nur die Entwicklungen in der Ukraine und auf dem Gasmarkt werden mit Spannung verfolgt und begleitet, auch die Umsetzung des Koalitionsvertrags der neuen Regierung, die geplanten Änderungen im Kommunalverfassungsrecht, das Urteil

des Schleswig-Holsteinischen Landesverfassungsgerichts über die kommunale Verfassungsbeschwerde zum Finanzausgleichsgesetz 2021 sowie die Entwicklungen bei der Reform der Grundsteuer und bei der Umsatzbesteuerung nach § 2b UstG werden gespannt erwartet.

Danica Rehder

Schul-, Sozial- und Kulturausschuss des SHGT tagte in Kiel

Am Mittwoch, den 21. September 2022, sind die Vertreter des Schul-, Sozial- und Kulturausschusses des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetags in Kiel zu ihrer Herbstsitzung im Haus der kommunalen Selbstverwaltung zusammengekommen. Sie haben sich insbesondere mit den Entwicklungen sowie Sachständen bei den Themenfeldern DigitalPakt Schule, Schulsozialarbeit, Rechtsanspruch auf Ganztagsgrundschulplatz und Kitas befasst. Einen weiteren Schwerpunkt bildete das Thema Ukraine-Krise mit seinen vielfältigen Herausforderungen. Zum Themenkomplex DigitalPakt Schule hatte die Geschäftsstelle Britta Weidemeier, die die Leitung der Abteilung Digitale Bildung beim IT-Verband Schleswig-Holstein (ITV.SH) innehat, als Gast eingeladen. Weidemeier hat den ITV.SH und seine Rolle als kommunales Kompetenzzentrum für Digitalisierung kurz vorge-

stellt, bevor sie auf den DigitalPakt Schule und dessen Umsetzung zu sprechen kam.

Nützliche Info-Angebote wie virtuelles Digitalpakt-Café

Um sich einen Überblick über den Fortschritt der Digitalisierung an unseren Schulen zu verschaffen, ist in Schleswig-Holstein parallel zu einer bundesweiten Befragung in der ersten Jahreshälfte 2022 eine Online-Befragung der Schulträger durchgeführt worden. Insbesondere wurde abgefragt, wo Herausforderungen und Bedarfe beim professionellen Aufbau, Betrieb und Support von schulischer IT-Infrastruktur und -Ausstattung bestehen. Britta Weidemeier hat den Teilnehmern der Ausschusssitzung die Auswertung der Befragung, vorgenommen durch das Beratungsunternehmen PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, vorgestellt. In

Schleswig-Holstein ist demnach der Ausbau der Infrastruktur recht weit fortgeschritten, die größten Herausforderungen für die Schulträger sind laut Ergebnissen die Geräte- und die Softwareversorgung. Wie Weidemeier betonte, gebe es vor allem in den Bereichen Zentralisierung von Standardsoftware, Anzeige- und Interaktionsgeräte in Unterrichtsräumen, mobile Endgeräte für die Schülerschaft und IT-Supportstrukturen Handlungs- und Unterstützungsbedarfe. Der ITV.SH bietet den Schulträgern unter anderem mit Infoveranstaltungen und dem virtuellen Digitalpakt-Café Unterstützungsangebote, die – ebenso wie die Ansprechpartner und Kontaktdaten – auf der Seite www.itvsh.de zu finden sind.

Orientierungsrahmen für Schulsozialarbeit

Die Geschäftsstelle brachte die Sitzungsteilnehmer ferner auf den neuesten Stand bezüglich des vom schleswig-holsteinischen Bildungsministeriums gemeinsam mit den Kommunalen Landesverbänden (KLV) ausgearbeiteten Orientierungsrahmen für Schulsozialarbeit. Dieser Orien-

Anzeige

Fortbildungsprogramm KOMMA 2023

Das neue Veranstaltungsprogramm geht am 1. November online und umfasst mehr als 500 Themen für die öffentliche Verwaltung in Schleswig-Holstein. Neben den vielen bekannten Themen finden Sie auch zahlreiche neue Seminarangebote im Programm. Informieren Sie sich unter veranstaltungen.komma-sh.de und melden Sie sich an!

Unsere Lehrgänge im Bereich der berufsbegleitenden Weiterbildung:

- **Einführungslehrgang für Landesbeamte/-innen (Nr. 72100)**
- **Kommunale/-r Bilanzbuchhalter/-in in SH (Nr. 73000)**
- **Aufstiegsfortbildung gem. § 27 ALVO (Nr. 71000)**

Für Fragen und Anregungen stehen wir gern zur Verfügung.



KOMMA
Kompetenzzentrum für
Verwaltungs-Management

- **Fortbildung**
- **Beratung**
- **Wissenstransfer**

Heintzestraße 13
24582 Bordesholm
T 04322 | 693-100
service@komma-sh.de
www.komma-sh.de

tierungsrahmen, der noch nicht final ausgestaltet ist, umfasst unter anderem die Themenbereiche Prävention und Intervention; Kinder- und Jugendschutz; Qualitätssicherung; Beschreibung der Zusammenarbeit Schule und Jugendhilfe und der Kooperation innerhalb des Unterstützungssystems sowie des Sozialraums sowie Datenschutz. Der Gemeindegtag setzt sich primär für eine ausreichende finanzielle Förderung des Landes ein.

Geplante Investitionskostenzuschüsse bedürfen einer erheblichen Aufstockung

Ein weiteres großes Themenfeld, das Schulträger und Schulen seit Längerem beschäftigt, ist der Rechtsanspruch auf einen Ganztagsgrundschulplatz ab dem Schuljahr 2026/27. Mit dem am 12.10.2021 in Kraft getretenen Gesetz des Bundes zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter (Ganztagshilfegesetz) stellt der Bund den Ländern für Investitionen in den quantitativen und qualitativen investiven Ausbau in zwei Tranchen 3,5 Mrd. Euro zur Verfügung, 750 Mio. Euro Beschleunigungsmittel und 2,75 Mrd. Euro Basismittel, wie die Geschäftsstelle berichtete. Hiervon entfallen nach dem Königsteiner Schlüssel auf Schleswig-Holstein rund 119 Mio. Euro. Die sog. Beschleunigungsmittel wurden den Schulträgern in Schleswig-Holstein im Rahmen einer Richtlinie über zu beantragende Schulträgerbudgets am 18.06.2020 bereitgestellt und sind bis zum 31.12.2022 umzusetzen.

Über die Basismittel, laufen noch Verhandlungen zwischen dem Bund und den Ländern, bei denen die Einzelheiten der Fördervoraussetzungen ausgehandelt werden, die wiederum Grundlage der

Landesrichtlinie sein werden, die das Land und der Gemeindegtag sowie die anderen kommunalen Landesverbände aushandeln. Wie auch bei der Herbstsitzung noch einmal sehr deutlich wurde, ist der vom Land bisher geplante 4.700 Euro Investitionskostenzuschuss pro Platz viel zu niedrig angesetzt – den Berichten der Ausschussmitglieder zufolge wäre die drei- bis vierfache Summe realistisch – wofür sich die Geschäftsstelle in den weiteren Verhandlungen einsetzen wird. Ausschussmitglieder berichteten, dass viele Ausbau-/ Neubaumaßnahmen nicht erfolgen können, da aufgrund der Verhandlungen es keine Zusagen über einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn gibt.

Unterstützungsbedarfe allerorten

Die Geschäftsstelle hat den Ausschussmitgliedern im Rahmen der Sitzung zudem vorgestellt, wie vielfältig sich das Thema Kita auch in der neuen Legislaturperiode im Koalitionsvertrag niederschlägt, ebenso wie im 100-Tage-Programm der neuen Landesregierung. Hervorzuheben sind unter anderem ein „breit angelegter Dialogprozess zur Novellierung der Kita-Reform“ und ein zusätzlicher „Personalergänzungsfonds“. Wie seit Langem bekannt ist, gibt es erheblichen Personalmangel und -bedarf in Kitas, der durch die bisher festgelegten Qualifikationsanforderungen und Betreuungsschlüssel nicht verbessert werden kann – im Gegenteil.

Tatsächlich hat sich, wie im „100-Tage-Programm“ angekündigt, in diesem Bereich etwas bewegt: Sozialministerin Aminata Touré (Grüne) hat zwischenzeitlich verkündet, dass ein neuer Kita-Fonds geplant ist, mit dem Quereinsteiger und Hilfskräfte als Entlastung des Fachperso-

nals angeworben werden können. 15 Mio. Euro sollen für diesen Fonds bereitgestellt werden. So soll der Kreis der potenziellen Zweitkräfte deutlich ausweitet werden. Zudem sollen Sozialpädagogische Assistenten die Möglichkeit bekommen, auch als Gruppenleitung eingesetzt werden zu können. Ebenfalls ist in Planung, dass Kitas mit besonderer Personalnot sogenannte helfende Hände einstellen können, die perspektivisch so-gar als Zweitkraft anerkannt werden könnten.

Der Schul-, Sozial- und Kulturausschuss hat sich bei seiner Herbstsitzung auch intensiv mit den Herausforderungen der Flüchtlingskrise als Folge des Ukraine-Kriegs befasst. Es wurde deutlich, dass es nahezu allerorten Unterstützungsbedarfe bei der Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen gibt. Die Geschäftsstelle verhandelt schon seit Beginn der Flüchtlingswelle mit dem Land über notwendige landesseitige Unterstützung für die Kommunen, auch im Hinblick auf die Situationen in Kitas und Schulen. Mit der sogenannten Folgevereinbarung, die die KLV mit dem Land am 26. September geschlossen haben, hat die Landesregierung weitere finanzielle Zusagen gemacht und auch die Bereitstellung weiterer Landesunterkünfte zugesichert. Unter anderem wurden die finanziellen Mittel für das Herrichten und Vorhalten von Unterbringungsmöglichkeiten um rund acht Millionen aufgestockt, auch Betreuungsangebote werden vom Land stärker finanziell unterstützt. Die Geschäftsstelle wird sich weiter in Verhandlungen mit dem Land für die Bedarfe der Kommunen stark machen und nötigenfalls weitere Unterstützung vehement einfordern.

Danica Rehder

Landesvorstandssitzung in Altenholz

Der Landesvorstand des Schleswig-Holsteinischen Gemeindegtags hat sich unter dem Vorsitz seines Landesvorsitzenden Thomas Schreitmüller am 27.09.2022 im Ratssaal des Altenholzer Rathauses zu einer seiner regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen getroffen. Die Sitzung wurde insbesondere von den zwei Schwerpunktthemen Energiemarktkrise und Flüchtlingskrise beherrscht. Zudem haben sich die Sitzungsteilnehmer mit Änderungen des Kommunalverfassungsrechts sowie Änderungen des Kommunalwahlrechts und dem Sachstand bei der Grundsteuerreform befasst. Wie können die Krisen, die sich beide in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine auch bereits seit Monaten in

unseren schleswig-holsteinischen Gemeinden bemerkbar machen, bestmöglich gehandelt werden? Welche Möglichkeiten gibt es zum Sparen von Energie? Gibt es noch Kapazitäten, um Flüchtlinge unterzubringen? Das ist nur eine kleine Auswahl an Fragen, die im Rahmen der Vorstandssitzung erörtert worden sind.

Beim Erfahrungsaustausch der Vorstandsmitglieder wurde einmal mehr deutlich, dass die Aufnahmekapazitäten fast allerorten erschöpft sind und das Land mehr denn je gefragt ist, weitere Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen und anderweitig Unterstützung zu leisten. Die sogenannte Folgevereinbarung, die am 26. September zwischen Land und den Kommunalen Landesverbänden

(KLV) vereinbart worden ist, ist ein erster wichtiger Schritt, der weitere finanzielle Mittel zur Bewältigung der Flüchtlingswelle bereitstellt, wie Landesgeschäftsführer Jörg Bülow aufzeigte. Gleichzeitig wurde deutlich, dass es weiteren erheblichen Unterstützungsbedarf seitens des Landes gibt, um die vielen Herausforderungen zu meistern, die in den Kommunen mit der Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen einhergehen.

Zeitnahe Evaluation bisheriger Maßnahmen

Wie bereits absehbar ist und in der Vorstandsrunde bekräftigt wurde, ist die Folgevereinbarung mit ihren Maßnahmen allerdings lediglich ein Anfang. Das Land hat mit dem SHGT und den anderen Kommunalen Landesverbänden (KLV) eine Evaluation im November 2022 vereinbart: Sprich, Land und Kommunen werden die

Wirkung der getroffenen Verabredungen zur Bewältigung der Herausforderungen der Aufnahme, Unterbringung und Versorgung von Schutzsuchenden aus der Ukraine bewerten und dabei die zwischenzeitliche Entwicklung einer Gesamtbetrachtung unterziehen und die sehr wahrscheinlich erforderlichen, auch finanziellen, Nachsteuerungsbedarfe ermitteln.

Der Landesvorstand hat dementsprechend den Abschluss der Folgevereinbarung befürwortet, allerdings auch betont, dass ein Abschluss dieser Vereinbarung im Frühjahr 2022 notwendig gewesen wäre und dass bereits jetzt weitere erhebliche Finanzbedarfe der Kommunen für die Aufnahme und Unterbringung der Flüchtlinge absehbar sind. Der Landesvorstand erwartet von Land und vom Bund weiterhin, den Kommunen finanzielle Planungssicherheit zu geben. Zudem fordert der Landesvorstand eine zügige Umsetzung der in der Vereinbarung vorgesehenen Erstattungsprogramme und eine deutliche Verbesserung der Förderbedingungen für die Herrichtung von Wohnraum.

Der Landesvorstand hat sich bei seiner Sitzung zudem mit den vorgesehenen Änderungen im Kommunalverfassungsrecht befasst, die im 100-Tage-Programm der neuen Landesregierung als eine der ersten Maßnahmen vorgesehen sind. Neben der Einschränkung der Zulässigkeit von Bürgerentscheiden ist unter anderem bei Bürgerbegehren auch die Einführung einer Sperrfrist von drei Jahren bis zur Zulässigkeit eines weiteren Bürgerbegehrens in der gleichen Sache geplant sowie bei sogenannten kassatorischen Bürgerbegehren die Einführung einer Zulässigkeitsfrist von voraussichtlich 3 Monaten nach Bekanntgabe des Beschlusses. Zudem sollen die Quoren bei Bürgerentscheiden und Bürgerbegehren moderat angehoben werden. Der Vorstand hat die maßvollen Neujustierungen bei den Bürgerbegehren und Bürgerentscheiden begrüßt.

Maßnahmen zum Schutz der Kommunalwahl-Kandidaten

Weitere Änderungen hat die neue Landesregierung auch im Kommunalwahlrecht vorgesehen: Wie die Geschäftsstelle dem Vorstand berichtete, beabsichtige

das Innenministerium unter anderem vor dem Hintergrund der Ankündigung im Koalitionsvertrag, für Kandidierende die Möglichkeit zu schaffen, lediglich den Wohnort und die Postleitzahl auf dem Wahlzettel anzugeben, eine kurzfristige Änderung der Gemeinde- und Kreiswahlordnung (GKW) sowie der Landeswahlordnung (LWO). Diese Ankündigung, die dem besseren Schutz der Politikerinnen und Politiker dienen soll, soll bereits zur Kommunalwahl 2023 umgesetzt werden. Die Änderungen sollen zudem zum Anlass genommen werden, um einige redaktionelle Änderungen vorzunehmen und Rückmeldungen aus der Praxis umzusetzen. So soll die Kreiswahlleiterin oder der Kreiswahlleiter auch die Übermittlung der jeweiligen Wahlkreisbezirksergebnisse verlangen können. Die Übermittlung soll durch einen elektronischen Datenaustausch erfolgen können. Der Landesvorstand begrüßte die vorgesehenen Änderungen im Kommunalwahlrecht.

Bewältigung der Energiemarktkrise, Einrichtung eines Interministeriellen Leitungsstabs

Mit dem aufgelegten „8-Punkte-Entlastungspaket“, das ein Gesamtvolumen von 180 Millionen Euro umfasst, will das Land sowohl Kommunen als auch Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen mit finanziellen Mitteln unterstützen. Zudem ist die Förderung Erneuerbarer Energien vorgesehen. Die Geschäftsstelle hat in der Sitzung berichtet, ein Teil des Pakets sei das 75-Millionen-Euro-Programm zur Förderung der Wärmewende in Kommunen. Dies wolle das Land mit einer Förderquote von 50 Prozent umsetzen. Der SHGT habe dieser Förderquote zugestimmt, aber einerseits eine bürokratiearme Umsetzung des Programms mit ausreichenden Fristen und eine auskömmliche Finanzierung bzw. Förderung der Wärmeplanung für die gem. EWKG verpflichteten und für die nicht verpflichteten Kommunen eingefordert.

Wie weiter berichtet wurde, hat das Land einen Interministeriellen Leitungsstab (IMLS) zur Sicherheit der Energieversorgung unter der Leitung des für den Bereich der Energiewirtschaft fachlich zuständigen Ministeriums für Energiewende,

Klimaschutz, Umwelt und Natur (MEKUN) etabliert. Die Einrichtung dieses Interministeriellen Leitungsstabes zielt darauf ab, eine gemeinsame, hochaktuelle Informationsbasis zu schaffen, indem ein enger, stetiger Austausch zwischen allen betroffenen Akteuren auf Landesebene sowie mit den Vertretern der kommunalen Landesverbände und der Netzbetreiber stattfinden könne. Der Stab setze sich aus allen betroffenen Ressorts innerhalb der Landesregierung und betroffenen Verbänden zusammen, der SHGT nehme arbeitsteilig mit den Schwesterverbänden an dem IMLS teil.

Gegen Fristverlängerung bei Abgabe Grundsteuererklärung

Bei der Vorstandssitzung wurde auch das Thema Fristverlängerung bei der Grundsteuerreform diskutiert. Wie die Geschäftsstelle berichtete, haben die Kommunalen Landesverbände auf die Einhaltung des bisherigen Zeitplans gepocht, wonach alle Eigentümer eine sogenannte Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis zum 31. Oktober 2022 hätten abgeben müssen. Die Einhaltung der Frist sei wichtig, damit die Kommunalverwaltungen zu Beginn des Jahres 2025 überhaupt Grundsteuer erheben und Bescheide verschicken können. Entgegen dem Willen der Kommunalen Spitzenverbände ist mittlerweile jedoch eine Fristverlängerung bis zum 31.01.2023 von Bund und Ländern im Rahmen einer Konferenz der Finanzministerinnen und Finanzminister in Berlin beschlossen worden.

Es sind keine leichten Zeiten dieser Tage – das wurde auch bei der Vorstandssitzung noch einmal deutlich. Der Gemeindegtag wird sich trotz bzw. gerade in diesen Krisenzeiten weiterhin stark machen für seine Mitglieder, für seine über 1000 Kommunen, für seine 84 Ämter und über 50 Zweckverbände. Die Krisen müssen vor Ort angepackt und bewältigt werden, dafür braucht es allerdings auch genügend Unterstützung seitens des Landes – diese wird der SHGT weiter vehement einfordern und sich in den Verhandlungen zwischen Land und KLV beharrlich für seine Mitglieder einsetzen.

Danica Rehder

Infothek

Landes-Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“: Gewinnerdörfer ausgezeichnet

Staatssekretärin für Ländliche Räume Anne Benett-Sturies hat am 30. September 2022 die Gewinnerinnen und Gewin-

ner des Landeswettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“ ausgezeichnet. Der erste Platz ging dabei an die Gemeinde Medelby aus dem Kreis Schleswig-Flensburg, den zweiten und dritten Rang sicherten sich die Gemeinden Brokstedt (Kreis

Steinburg) und Duvensee (Kreis Herzogtum Lauenburg). Insgesamt hatten sich zehn schleswig-holsteinische Gemeinden für die Endrunde qualifiziert.

„Gerade auf der lokalen Ebene ist es wichtig, aktuelle Themen wie die Digitalisie-

rung und die Einbindung aller Generationen strukturiert anzugehen. Das ehrenamtliche Engagement vor Ort hat eine enorm große Bedeutung und verdient unsere Wertschätzung. Der Landeswettbewerb trägt dazu bei und motiviert, neue Ideen zu entwickeln, beherzt umzusetzen und die Dorfgemeinschaft weiter zu stärken. Dafür möchte ich allen Teilnehmenden herzlich danken“, so Benett-Sturies. „Ich kann nur voller Anerkennung sagen: ein starker Wettbewerbs-Jahrgang!“

Die Jury des Landeswettbewerbs hat sich die Entscheidung nicht leicht gemacht: Unter Vorsitz von Annette Blöcker (Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holsteins) hatten sich die Jurorinnen und Juroren nach einer intensiven Vorauswahl und einer Rundreise durch die Top-10-Gemeinden Schleswig-Holsteins dazu entschieden, die Gemeinde unweit der dänischen Grenze als Siegerin auszuzeichnen. „Medelby beeindruckte die Wettbewerbs-Jury durch enorme Impulse, die die Gemeinde immer wieder setzt – ob mit der Initialzündung für den MarktTreff, seinem Bildungshaus mit Mensa, Forum, Klangeraum, Büros und Besprechungsraum zwischen Grundschule und Kindertagesstätte, seinem Mobilitätskonzept mit kostenlosem Bürgerbus oder seinem Kirchspiel-Park als Element der Ortskerngestaltung. Dabei sind Gemeinde, Wirtschaft und Dorfgemeinschaft dynamisch miteinander verzahnt – und dies stets in dem Bewusstsein: ‚Nicht alleine, sondern gemeinsam haben wir Zukunft!‘“, sagte Blöcker. Die Staatssekretärin dankte den Jury-Mitgliedern für ihr ehrenamtliches Engagement.

Auch der zum zweiten Mal ausgeschriebene Sonderpreis „Wirtschaft“ der Handwerkskammer Schleswig-Holstein und der Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein ging an die Gemeinde Medelby. Der erstmals vergebene Sonderpreis „Jugend“ der Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holsteins (ALR) und des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetags (SHGT) ging an die Gemeinde Grundhof (Kreis Schleswig-Flensburg, 916 EinwohnerInnen). Beide Sonderpreise sind jeweils mit 5.000 Euro dotiert.

Als Gewinner-Gemeinde erhält Medelby eine Landes-Projektförderung in Höhe von 10.000 Euro, die sie mit 2.500 Euro kofinanzieren muss. Das Geld soll für die Realisierung einer Multisport-Spielarena eingesetzt werden. Zudem hat sich die Gemeinde für den Bundes-Wettbewerb 2023 qualifiziert.

Hintergrund

Vor mehr als 60 Jahren wurde der Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ unter dem damaligen Titel „Unser Dorf soll schöner werden“ in Schleswig-Holstein ins Leben gerufen – inzwischen ist er bundesweit etabliert. Der Wettbewerb findet alle 3

Jahre statt, teilnahmeberechtigt sind alle Gemeinden mit maximal 3.000 Einwohner/-innen.

Für die Endrunde des Landeswettbewerbs, bei dem das Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz (MLLEV) die Federführung hat, hatten sich zehn Gemeinden qualifiziert: Bergenhusen (Kreis Schleswig-Flensburg, 718 EinwohnerInnen), Brokstedt (Kreis Steinburg, 2.100 EinwohnerInnen), Dannewerk (Kreis Schleswig-Flensburg, 1.105 EinwohnerInnen), Duvensee (Kreis Herzogtum Lauenburg, 546 EinwohnerInnen), Grundhof (Kreis Schleswig-Flensburg, 916 EinwohnerInnen), Lentföhrden (Kreis Segeberg, 2.700 EinwohnerInnen), Medelby (Kreis Schleswig-Flensburg, 1.003 EinwohnerInnen), Pahlen (Kreis Dithmarschen, 1.164 EinwohnerInnen), Tetenhusen (Kreis Schleswig-Flensburg, 952 EinwohnerInnen) und Witzeeze (Kreis Herzogtum Lauenburg, 909 EinwohnerInnen). Insgesamt hatten sich 18 schleswig-holsteinische Dörfer beworben.

Folgende Kriterien wurden von der Jury bewertet: Entwicklungskonzepte und wirtschaftliche Initiativen, soziale und kulturelle Aktivitäten, ästhetische und nachhaltige Entwicklung des Ortes, moderne/ digitale Dorfgemeinschaft und Teilhabe sowie innovative Ortskernentwicklung/ Attraktivierung des Ortskerns.

Der Jury des Landes-Wettbewerbs 2022 „Unser Dorf hat Zukunft“ gehören an:

- Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e.V.
- Handwerkskammer Schleswig-Holstein
- IHK Schleswig-Holstein
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V.
- LandFrauenVerband Schleswig-Holstein e.V.
- Landjugendverband Schleswig-Holstein e.V.
- Landesverband der Volkshochschulen Schleswig-Holstein e.V.
- Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag e.V.
- Schleswig-Holsteinischer Heimatbund e.V.
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung
- Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein

Neue DStGB-Dokumentation zu Klimaschutz und Klimaanpassung veröffentlicht

Die neue DStGB-Dokumentation Nr. 162 „Klimaschutz und Klimaanpassung“, erstellt in Kooperation mit der Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, befasst sich mit der Umsetzung von

Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen und -vorgaben im Hinblick auf Neubau- und Bestandsquartiere.

Klimaschutz und Klimaanpassung gehören zu den großen Herausforderungen unserer Zukunft. Um unsere Städte und Gemeinden entsprechend resilient zu entwickeln, gilt es ihre Gestaltungskraft weiter zu stärken und ihnen die notwendigen Werkzeuge zur Umsetzung konkreter Maßnahmen an die Hand zu geben. Rechtliche Hürden müssen beseitigt und kommunale Planungs- und Genehmigungsverfahren effektiv vereinfacht und beschleunigt werden. Dies ist in Krisenzeiten mit explodierenden Energiepreisen, Liefer- und Materialengpässen sowie einer weiterhin angespannten kommunalen Personal- und Haushaltslage umso wichtiger.

Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassung eine zentrale Rolle zu. Wichtige Handlungsfelder sind etwa die Bereiche Bauen und Sanieren, die Energieversorgung einschließlich des Ausbaus der erneuerbaren Energien oder auch der Verkehrsbereich. Auf diesem Weg kann eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt sowie Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Die vorliegende Dokumentation „Klimaschutz und Klimaanpassung in der kommunalen Planung“ gibt einen Überblick über den „kommunalen Instrumentenkasten“ und eine Hilfestellung für die tägliche Planungspraxis, indem sie die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Planung von Neubauquartieren und auch bei Bestandsquartieren ausführlich darstellt. Die DStGB-Dokumentation kann unter www.dstgb.de (Rubrik: Publikationen/ Dokumentationen) heruntergeladen werden.

NaKoMo-Jahreskonferenz in Berlin und digital

Auch in diesem Jahr findet die Jahreskonferenz des Nationalen Kompetenzzentrums für nachhaltige Mobilität (NaKoMo) statt. Unter dem Motto „Erklären. Beteiligen. Ermöglichen.“ wird über Wege und Formate von Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung rund um die Mobilitätswende diskutiert und voneinander gelernt. Das Format findet vom 8.-9. November 2022 in Präsenz in Berlin sowie online statt.

Das Programm gliedert sich in Vorträge sowie Workshops. Die Leitfragen der Veranstaltung lauten: Wie gelingt es im Dialog zwischen Politik, gesellschaftlichen Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürgern eine zukunftsfähige und nachhaltige Mobilität in Stadt und auf dem Land

voranzutreiben? Wie schaffen wir es, die Menschen mitzunehmen, sie von guten neuen Mobilitätsangeboten zu überzeugen und zu begeistern? Wie kommen wir zu einem gemeinsamen Verständnis, zu mehr Akzeptanz von Veränderungsprozessen?

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenlos. Mehr Informationen, Anmeldung und Programm unter: www.now-gmbh.de

Publikation zu Umweltfachplanungen und ihr Verhältnis zur Stadtplanung

Die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes zeigt auf, wie die Koordination und Integration von Umweltfachplanungen gelingen, um in der Praxis ein gutes Zusammenspiel mit der Stadtplanung zu erzielen. Das F&E-Vorhaben „Koordination und Integration von Umweltfachplanungen“ hat untersucht, wie sich die umweltbezogenen Planungen besser vernetzen lassen und welche Hindernisse für eine verbesserte Koordination und Integration in der Praxis bestehen.

Wesentliches Ergebnis des Projekts sind 16 Handlungsempfehlungen, mittels dessen ein besseres Zusammenwirken der verschiedenen Planungen erzielt werden soll. Sie sind auf Grundlage der Erkenntnisse aus der kommunalen Praxis entstanden. Inhalte der Handlungsempfehlungen sind Indikatoren, Monitoring, Evaluation und Forschung vor Ort“ zur Verstärkung der Luftreinhalteplanung, inhaltlich breiter aufgestellte Planwerke, gemeinsames Planungsverständnis, organisatorische Nähe und informeller Austausch der beteiligten Dienststellen sowie projektbezogene Teams.

Der DSTGB merkt an, dass umweltbezogene Fachplanungen wie die Luftreinhalte-

planung, die Lärmaktionsplanung, die Landschaftsplanung, die Verkehrsplanung oder die Klimaanpassungsplanung zahlreiche Überschneidungspunkte haben. In der Praxis werden die unterschiedlichen Planungen jedoch oft unabhängig voneinander erarbeitet, obwohl sich durch eine bessere Integration in vielen Fällen Synergieeffekte ergäben. Die Publikation gibt hierbei gute Impulse und Handlungsempfehlungen für die Planungspraxis in Städten und Gemeinden. Weitere Informationen finden sich unter www.dstgb.de (Rubrik: Themen / Stadtentwicklung und Wohnen / Aktuelles).

Video-Tutorials und Werkstattgespräche in der Städtebauförderung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bietet Informationen und Hilfestellungen zur praktischen Umsetzung der Städtebauförderung in den Kommunen vor Ort. Diese werden aktuell durch neue Video-Tutorials ergänzt.

Seit mehr als 50 Jahren gestaltet die Städtebauförderung lebenswerte Wohn- und Lebensräume in Deutschland. 2023 unterstützt der Bund mit 790 Mio. Euro. Doch wie bereite ich als Kommune solche Projekte vor? Wie führe ich sie durch? Wie schließe ich sie ab? Auf der Seite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sind verschiedenste Informationsangebote zu finden. Hierzu zählen Dokumentationen von Fachwerkstätten im Rahmen der Reihe „Wissenstransfer in der Städtebauförderung.“ Neu enthalten sind Video-Tutorials zur Erklärung zu den Themen:

- Einführung in die Städtebauförderung

- Praxis der Städtebauförderung – Vorbereitung
- Praxis der Städtebauförderung – Durchführung
- Praxis der Städtebauförderung – Abschluss
- Wertermittlung in Sanierungsgebieten

Zudem findet am 30. November 2022 ein Werkstattgespräch zum Thema „Brachflächen – Potenziale in der Stadtentwicklung nutzen“ in digitaler Form statt. Eingeladen sind Landes- und Kommunalvertreter/innen aus der Praxis, Verwaltung und Politik und weitere Interessierte. Weitere Informationen finden sich unter www.staedtebaufoerderung.info.

Termine:

08.11.2022: Bürgervorstehertagung des SHGT

09.11.2022: Zweckverbandsausschuss des SHGT

17.11.2022: Online-Fortbildungsveranstaltung „Qualitätssicherung der ländlichen Abwasserentsorgung“

06.12.2022: Landesvorstand des SHGT

31.03.2023: Amtsvorstehertagung des SHGT

Änderungen durch das Coronavirus vorbehalten

Personalnachrichten



Foto: Sören Treflen

Thorsten Pollmann wird neuer Bürgermeister auf Helgoland

Nachdem bei der Bürgermeisterwahl in der Gemeinde Helgoland am 4. September 2022 keiner der fünf Kandidierenden die absolute Mehrheit erhielt, waren die rund 1.350 Wahlberechtigten am 18. September zur Stichwahl aufgerufen. Hierbei konnte Thorsten Pollmann (parteilos) mit 51,31 Prozent die absolute Mehrheit der Stimmen erreichen. Seine Mitbewerberin Sinditt Küster (SPD) erhielt 48,69 Prozent. Die Wahlbeteiligung lag bei rund 55 Prozent. Thorsten Pollmann übernimmt das Amt zum 1. Januar 2023. Der SHGT gratuliert Thorsten Pollmann

herzlich zur Wahl und wünscht für das neue Amt viel Erfolg!

Gerd Radisch im Amt des Bürgermeisters von Schönkirchen bestätigt

Gerd Radisch (parteilos) wurde bei der Bürgermeister-Stichwahl am 25. September 2022 in seinem Amt als Bürgermeister von Schönkirchen bestätigt. Er erhielt 55,7 Prozent der Stimmen; sein Mitbewerber Stefan Lansberg (Grüne) erhielt 44,3 Prozent. Die Wahlbeteiligung lag bei rund 36 Prozent. Im ersten Wahlgang am 4. September erhielt keiner der vier Kandidieren-



den die erforderliche absolute Mehrheit. Der SHGT gratuliert Gerd Radisch herzlich zur Wiederwahl und wünscht für die weitere Amtszeit viel Erfolg!

Dr. Fabian Geyer wird neuer Oberbürgermeister in Flensburg

Am 18. September 2022 waren rund 77.000 Wahlberechtigte zur Bürgermeisterwahl in Flensburg aufgerufen. Nach-



dem keiner der vier Kandidierenden die absolute Mehrheit erhielt, konnte sich bei der Stichwahl am 2. Oktober Dr. Fabian Geyer (parteilos, unterstützt von CDU, FDP und WIF) gegen Amtsinhaberin Simone Lange (SPD und unterstützt von den Grünen) mit 56 Prozent durchsetzen. Die Wahlbeteiligung lag bei rund 33 Prozent. Der SHGT gratuliert Dr. Fabian Geyer herzlich zur Wahl und wünscht für das neue Amt viel Erfolg!



Jörg Tietgen neuer Amtsdirektor des Amtes Nordstormarn

Jörg Tietgen wurde am 21. Juli 2022 im Amtsausschuss des Amtes Nordstormarn zum neuen Amtsdirektor gewählt. Er erhielt 34 Stimmen; sein Mitbewerber und Amtsinhaber Stefan Wulf erhielt 14 Stimmen. Jörg Tietgen war bislang Leitender Verwaltungsbeamter des Amtes Bornhöved. Der SHGT gratuliert Jörg Tietgen herzlich zur Wahl und wünscht für das neue Amt viel Erfolg!

Buchbesprechungen

Dr. Helmut Linhart
Der Bescheid
Form, Aufbau und Inhalt
– Eine Arbeitshilfe für die öffentliche Verwaltung

Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH
6. Auflage 2022, 206 Seiten, Softcover
Bezugspreis: 29,99 €
ISBN: 978-3-7825-0630-4

Die wohl wichtigste Handlungsform in der Eingriffs- und Leistungsverwaltung ist der Bescheid. Das Buch vermittelt das „Rüstzeug“ für den Erlass von einwandfreien Bescheiden.

Dieses Buch hilft dabei, Bescheide nicht nur formalrechtlich, sondern auch inhaltlich so abzufassen, dass sie einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Durch seine kompromisslose Beschränkung auf das Unverzichtbare bringt es Zeitgewinn.

Der Inhalt orientiert sich an solchen Normen des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) und am Verwaltungszustellungsgesetzes (VwZG), die mit den entsprechenden Vorschriften der Länder weitgehend übereinstimmen, so dass das Buch

bundesweit verwendbar ist. Auch bei schwierigen Fallgestaltungen ist es ein zuverlässiger Ratgeber. Für seine Praxistauglichkeit sorgen u.a. Rechtsprechungshinweise, Checklisten und eine Vielzahl von ausformulierten Bescheidmustern.

Jens Aden
Tax Compliance Management im kommunalen Kontext

Unter besonderer Betrachtung des Betriebes gewerblicher Art und des Umsatzsteuerrechts

Kommunal- und Schul-Verlag
Reihe Besonderes Verwaltungsrecht,
Band 20, 2022, Format 12,8 x 19,4 cm
152 Seiten, Softcover, Bezugspreis: 19,80 €
ISBN: 978-3-8293-1794-8

Die Kommunen in Deutschland haben ein umfangreiches Aufgabenportfolio zu bewältigen. Je nach Art und Umfang der Tätigkeiten können daraus zahlreiche steuerliche Pflichten entstehen. Spätestens mit der Umsatzsteuerreform (Stich-

wort § 2b Umsatzsteuergesetz) wird sich die Steuerpflicht der öffentlichen Hand noch deutlich ausweiten.

Insbesondere aufgrund der Komplexität des Steuerrechts sowie der Dezentralität der Aufgabenwahrnehmung in den Kommunalverwaltungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass in der Praxis nicht alle Steuerpflichten erkannt und folglich auch falsche Steuererklärungen abgegeben werden. Hieraus erwachsen dem kommunalen Raum verschiedene Risiken. Dieses Werk zeigt die verschiedenartigen Risiken von steuerlichen Pflichtverletzungen im kommunalen Raum auf und skizziert, wie diese mit der Einführung eines Tax Compliance Management Systems reduziert werden können. Dem vorangestellt erfolgt eine systematische Einführung in die Besteuerung der öffentlichen Hand. Dabei werden schwerpunktmäßig das körperschaftssteuerrechtliche Konstrukt des Betriebs gewerblicher Art, als zentraler Anknüpfungspunkt verschiedener Steuerpflichten, sowie die Umsatzsteuer, die in Zukunft eine erhebliche Bedeutung für die Kommunen haben wird, in ihren Grundzügen vorgestellt.

K

Alle wichtigen Rechtsverordnungen,
Arbeitspapiere, Vereinbarungen,
Empfehlungen stets auf aktuellem Stand!



Ernst/Baur/Jäger-Kuhlmann (Hrsg.)
Sozialgesetzbuch IX
Rehabilitation und Teilhabe
von Menschen mit Behinderungen

Loseblattausgabe

Gesamtwerk – 41. Lieferung. Stand: April 2022

Ca. 3.680 Seiten inkl. 3 Ordner. € 229,-

ISBN 978-3-17-018016-1

Kommentar

Loseblattwerke werden zur Fortsetzung geliefert. Eine Abbestellung ist jederzeit möglich. Auf Wunsch auch als Einmalbezug.

Der aktuelle Kommentar der nach und nach die Änderungen des SGB IX durch das Bundesteilhabegesetz berücksichtigt, möchte allen mit der Durchführung dieses Gesetzes befassten Behörden, den Gerichten der Sozial- und Verwaltungsgerichtsbarkeit, Rechtsanwälten, Personalabteilungen von Betrieben, Schwerbehindertenvertretungen, Betriebs- und Personalräten sowie den Verbänden behinderter Menschen eine praxisnahe Hilfe bei der Arbeit mit dem Sozialgesetzbuch IX bieten. Verfasst wird der Kommentar von Praktikern aus nahezu allen Bereichen der gesetzlichen Leistungsträger, so dass den besonderen Bedürfnissen der unterschiedlichsten Nutzer dieses Kommentars Rechnung getragen werden kann.

Der Kommentar verfolgt den konzeptionellen Weg, dem Leser nicht nur den Gesetzestext und die Erläuterungen zur Verfügung zu stellen, sondern eine Fülle von bundesweiten Empfehlungen, Vereinbarungen und Richtlinien, die in der Praxis eine große Rolle spielen, aber wegen ihrer unsystematischen Veröffentlichung häufig nur schwer aufzufinden sind. Mit diesen Materialien wird in besonderem Maße der Praxisbezug dieses Kommentars hervorgehoben.



Sozialrecht Kohlhammer

Das Fachmodul **Sozialrecht Kohlhammer** enthält den Kommentar »Ernst/Baur/Jäger-Kuhlmann, Sozialgesetzbuch IX« digital aufbereitet und voll zitierfähig. Darüber hinaus enthält das Modul weitere bewährte Kommentare und Handbücher zum Sozialgesetzbuch und zur Sozialgerichtsbarkeit aus dem Verlag W. Kohlhammer.

Jetzt 4 Wochen kostenlos testen:

www.beck-shop.de/13121670



Leseproben und weitere Informationen:
shop.kohlhammer.de

Kohlhammer
Bücher für Wissenschaft und Praxis

„Die Gemeinde“

ist **die** Zeitschrift für die Schleswig-Holsteinische Selbstverwaltung.

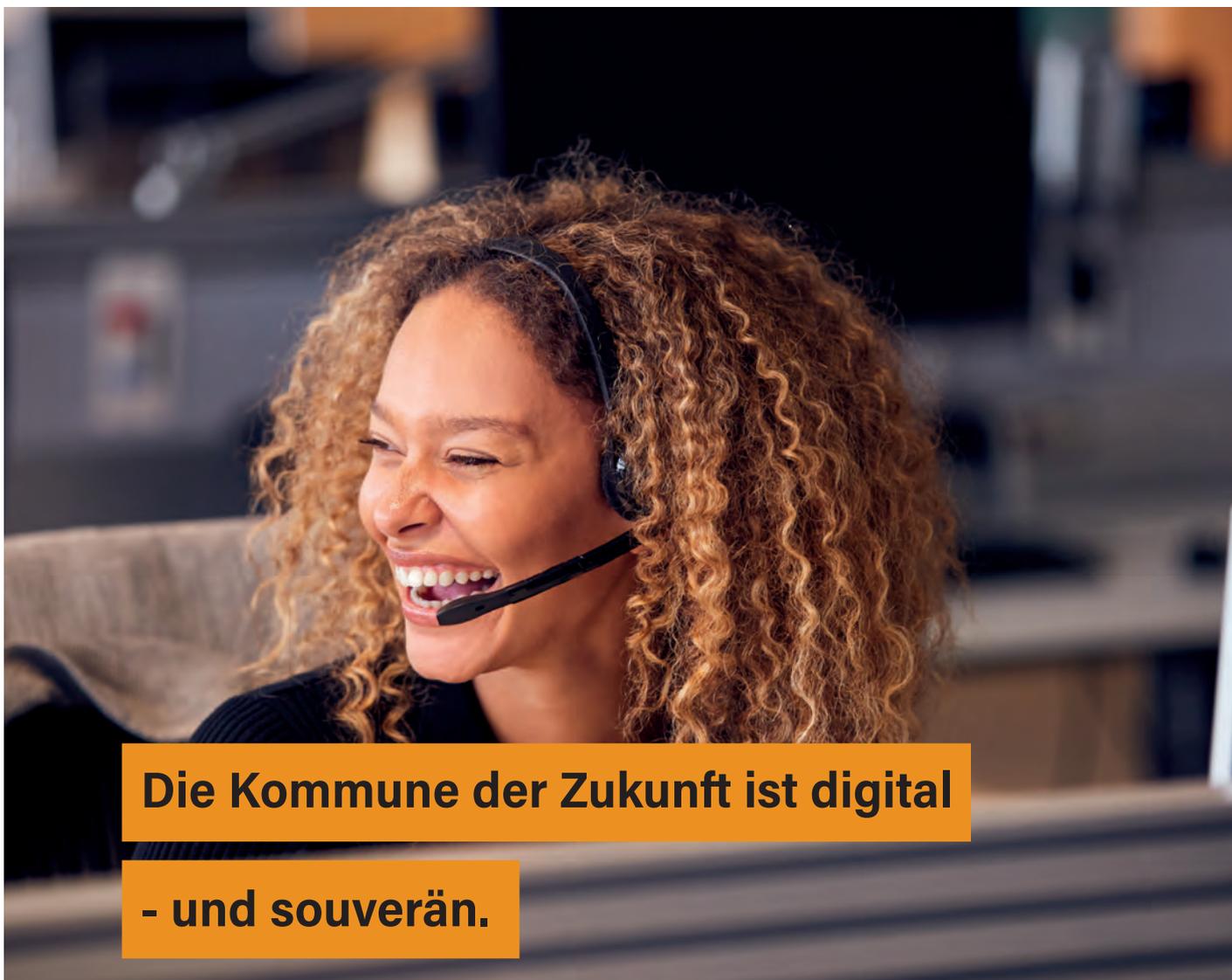
Als kommunalpolitische Zeitschrift auf Landesebene bietet sie einen umfassenden Service für die Selbstverwaltung.

Werden auch Sie Leser der „Gemeinde“!

Deutscher Gemeindeverlag GmbH.,
24017 Kiel, Postfach 1865, Ruf (04 31) 55 48 57

Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Postfach 1865, Jägersberg 17, 24017 Kiel
- V 3168 E - Entgelt bezahlt

dataport
kommunal



Die Kommune der Zukunft ist digital

- und souverän.

Wir unterstützen Sie.

www.dataport-kommunal.de

Digitale Kommune | 0421 83558-7357