



Wir machen das Bauen günstiger, schneller und nachhaltiger

Fünf Grüne Impulse

Das Wohnen wird von den Bürgerinnen und Bürgern im Land als derzeit wichtigstes Thema benannt. Gleichzeitig steht der Bau- und Wohnungssektor vor akuten Herausforderungen.

Für uns ist klar: Alle Bürgerinnen und Bürger sollen auch morgen gut und gerne im Land leben können. Damit das gelingt, sind alle Akteure des Bau- und Wohnungssektors gefragt. Politisch müssen wir Katalysator sein, wo immer möglich. Für uns ist das Bauen und Wohnen daher weiter Themenschwerpunkt.

Wir begrüßen die Beschlüsse des Bundes und konnten auch im Land bereits vieles in die Wege leiten: Wir fördern mit einem Höchstbetrag von einer Milliarde Euro den Wohnungsbau im Land, wir unterstützen gemeinschaftliche Wohnformen und stärken das Baustoff-Recycling, wir fördern mit der Holzbau-Offensive seit vielen Jahren das klimafreundliche Bauen mit Holz und bringen Best Practice im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ ans Licht und in die Fläche.

Ein weiterer Hebel ist die baurechtliche Ordnung; hier können wir gezielt eingreifen, damit das Bauen günstiger, schneller und nachhaltiger wird. Zuletzt haben wir die LBO fit für die Digitalisierung gemacht, jetzt geht es um weiteres Beschleunigungs- und Vereinfachungspotenzial, gerade für das Potenzial im Bestand.

Fünf konkrete Impulse

1. Vom Büro zum Zuhause: Allein 30.000 neue Wohnungen in Baden-Württemberg könnten durch Umwandlung von Bürogebäuden entstehen

Durch den Trend zu Home-Office stehen viele Büroflächen ungenutzt leer. Hier besteht ein großes Umnutzungspotenzial, in Baden-Württemberg beläuft sich das geschätzt auf 30.000 Wohnungen, die bis 2025 entstehen könnten.

Wir schlagen vor: Die Ermöglichung der verfahrensfreien Umnutzung von Büro- zu Wohngebäuden. Dadurch erleichtern wir die Mobilisierung von Potenzial im Bestand. (Änderung in § 50 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Best Practice: Vom New Yorker 25 Water Street, einem 22-stöckigen Bürogebäude in Manhattan, in die Urbanstraße 36 in Stuttgart – international wie lokal werden ehemalige Büroflächen zu Wohnungen umgewandelt.

2. Stuttgart wird zum neuen Paris: ...durch aufgestockte Wohneinheiten auf Dächern.

Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden, gleichzeitig auch nachhaltiger. Verbinden lassen sich die Ziele u.a. bei Maßnahmen des Umbaus und der Nachverdichtung, beispielsweise mit Holz. Der Blick ins europäische Ausland zeigt: Eine höhere Dichte kann auch mit Lebensqualität einhergehen, siehe Paris, das sechsmal so dicht besiedelt ist wie Stuttgart. In Deutschland liegt das Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Aufstockungen bei 2 Millionen.

Wir schlagen vor: Stärkung des Bestandsschutzes durch Neuformulierung von § 76 LBO i.S.v. Bestand bleibt Bestand, d.h. aktuelle gesetzliche Anforderungen erstrecken sich nur auf bauliche Ergänzungen, nicht bestehende bauliche Anlagen. Dadurch erleichtern wir Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen im Bestand.

Best Practice: Stadtverdichtung in die Höhe ist in vielen Städten bereits Routine. Exemplarisch dafür steht *De Karel Doorman* in der Niederländischen Stadt Rotterdam. Renovierung und Neubau vereinernd, haben die Architekten über das aus 1948 stammende Einkaufsgebäude eine 70 Meter hohe Holz- und Stahl Konstruktion gestellt, die 114 neue Wohneinheiten ermöglicht.

3. Wie Städte als Schwämme wirken können: Sogenannte „Schwammstädte“ saugen Wasser auf, speichern es und gebe Feuchtigkeit in Hitzeperioden gleichmäßig ab. Das drückt u.a. die Nebenkostenrechnung.

Die Verdunstungskühlung von Bäumen hat enormen Effekt: Bis zu 50 Prozent Kühlungsenergie lässt sich einsparen. Neben Wärmeregulierung hat Stadtbegrünung viele weitere Vorteile, wie Wasserspeicherung und Ableitung von Starkregen.

Wir schlagen vor: Ergänzung der allgemeinen Anforderungen an das Bauen in § 3 Abs. 2 LBO um die Schutzziele der Klimaresilienz und -anpassung. In § 3 LBO werden allgemeine Anforderungen an das Bauen gestellt, dazu u.a. die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Leben, Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlage sowie die Bedeutung von Energieeinsparung, -effizienz und erneuerbaren Energien. Die allgemeinen Anforderungen dienen im Genehmigungsverfahren als Grundlage bei Abwägungen, entsprechend ist hier die Klimaresilienz und -anpassung aufzunehmen

Best Practice: Der Berliner Ortsteil Rummelsberg ebenso wie die Stadt Freiburg werden als Prototypen der Schwammstadt verstanden. Die Gebäude sind von grünen Fassaden, Dächern und Terrassen gekennzeichnet. Zusätzliche Versickerungsmulden sorgen dafür, dass Wasser auch bei Starkregen gespeichert und dem Boden zeitverzögert zugeführt wird. Mit 81 Prozent Vegetationsfläche zählt die Stadt Freiburg zu einer der grünsten in Deutschland.

4. Zeit, dass sich was dreht: Bauen im Kreis

Unser Gebäudebestand ist ein riesiges Materiallager. Durch die Wiederverwendung von Beton, Stahl und Bauteilen, wie bspw. Brandschutztüren, sparen wir Geld, Emissionen und Ressourcen ein. Wenn wir Mülltrennung wie im Haushalt auf der Baustelle betreiben, kann das in Zukunft Materialkosten sparen und Unabhängigkeit von internationalen Lieferketten schaffen.

Wir schlagen vor: Ausbau und weitere Förderung der regionalen Kreislaufwirtschaft im Bereich der Baumaterialien. Es sollten bevorzugt Baumaterialien verwendet werden, die gut recycelt werden können. Dafür werden wir das Recycling von Bauteilen und -materialien (z.B. R-Beton, Holz) weiter fördern und zum „neuen Normal“ machen.

Best Practice: Die Wiederverwendung von Baustoffen und Materialien wird als Urban Mining (Urbaner Bergbau) bezeichnet. Vorreiterrolle im Urban Mining nimmt Heidelberg ein, die als erste Europäische Stadt ein digitales Material-Kataster erstellt. Im Rahmen der Internationalen

Bauausstellung Stuttgart (iba'27) wird das zirkuläre Bauen praktisch erprobt: Im Quartier am Rotweg konnten Materialien und Bauteile selbstständig ausgebaut und anderswo wieder eingebaut werden.

5. Teure Tiefgaragen Adé: 10% günstigere Wohnungen durch bedarfsgerechten Parkraum

KfZ-Stellplätze wirken sich auf die Baukosten aus, insbesondere Tiefgaragen treiben die Kosten in die Höhe. Dort, wo nicht nötig, kann über den Verzicht auf KfZ-Stellplätze, eine preisdämpfende Wirkung im Bau erreicht werden.

Wir schlagen vor: Möglichkeiten, dass Stellplatzschlüssel an die Bedarfe & Bedürfnisse vor Ort angepasst und weiter abgesenkt werden können. (Änderung in § 37 LBO)

Best Practice: Der Freiburger Stadtteil Vauban. Hier wurde Parken räumlich und finanziell von Wohnen entkoppelt. Stellplätze werden zu Selbstkosten angeboten und in Form von Parkhäusern am Rande des Quartiers errichtet. Innerhalb des Wohngebiets gibt es wenige öffentliche Parkplätze für Besucher und zum Be- und Entladen.

Beschluss der Fraktion GRÜNE im Landtag von Baden-Württemberg am Dienstag, 14.11.2023.