



VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
DAS PRÄSIDIUM

VDA • Edelsbergstr. 8 • D-80686 München

An das
Bundesministerium des Innern, für Bau
und Heimat
MinR Dr. Schliepkorte
Referatsleiter SW I 2

per Email: SWI2@bmwi.bund.de

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland -
Verbändebeteiligung
Stellungnahme des VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN VDA e.V.**

3.07.2020

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum oben genannten Referentenentwurf Stellung zu nehmen. Leider können wir nicht alle Punkte ansprechen. Der Ansatz des Gesetzes ist grundsätzlich richtig. Wir kommen aus der Praxis und haben allein in einem Büro mehr als 100 Bauanträge jährlich und planen derzeit z.B. 3 Aussiedlungen. Wir sind in der Bauleitplanung und Ortsentwicklung ebenfalls tätig.

zu Artikel 1 § 250

Die Bildung von Wohneigentum zu verhindern ist der absolut falsche Weg.

Mieter von günstigen Mietwohnungen sind trotz Null-Zins-Situation sicher nicht in der Lage, eine Finanzierung für eine gemietete Wohnung zu zahlen. Das Preisniveau in angespannten Wohnungsmärkten wird durch diese Maßnahme sicher auch nicht gesenkt.

Statt des vorgeschlagenen -eher rechtswidrigen- Eingriffs in das Eigentum sollte endlich der von uns seit vielen Jahren geforderte Weg bestritten werden:

- Abschreibungsmöglichkeit einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder eines Hauses
- Erhöhte Förderung energieautarker Gebäude wie bei Elektroautos
- Absetzbarkeit von Kreditzinsen
- Vererbungsfreibeträge orientiert an der Lage der Wohnung/ des Hauses
- Das eigengenutzte Haus/ die Wohnung muss für Kinder und Enkel bei anschließender 10-jähriger Nutzung erbschaftssteuerfrei sein.

Nur mit diesen Vorschlägen gibt es mehr Wohneigentum und damit in gleicher Menge weniger Mietstreit um Miethöhe, Renovierung oder Nebenkosten.

zu Artikel 2 § 5 a

Dorfgebiete gibt es schon. Wozu das dörfliche Wohngebiet? Die Probleme aus der Mischung von Gewerbe und Wohnen entstehen nicht im Dorfgebiet, sondern in dorfgewerbesähnlichen Gewerbegebieten, die eigentlich Mischgebiete sind.

Hier versuchen die Behörden mit großer Energie die ehemaligen Betriebsinhaber nach Betriebsübergabe aus ihren Wohnungen zu vertreiben.

Notwendige Wohnungen für Angestellte/ Mitarbeiter werden durch Nutzungsuntersagung oder Ablehnungen verhindert, obwohl es hier keinerlei Konflikte gibt.

Diese Situation zu lösen würde sinnvollen Wohnraum schaffen und viele Probleme lösen. Das kann aber nicht der Willkür der Kommunen überlassen werden, wo der Neid wegen der günstigen Grundstücke das Handeln bestimmt. Hier muss ein Rechtsanspruch eingeführt werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Ortsinneren in Kombination mit Wohnen und Gewerbe ist mit artgerechter Tierhaltung und Tierwohlställen auf keinen Fall realisierbar.

Die Anforderungen an moderne Arbeitstechnik, Weidehaltung und Selbstvermarktung benötigen Flächen, die es innerorts nicht gibt. Eine ortsnahe Ansiedlung mit „mitgezogenen“ Ferienwohnungen ist alternativlos, wenn jemand einen Hof wirtschaftlich erfolgreich betreiben will und ohne Massentierhaltung überleben soll.

Was komplett fehlt, ist die Umnutzungsmöglichkeit von Hofstellenteilen im Außenbereich: 6 Ferienwohnungen sind die Grenze der Wirtschaftlichkeit.

Der sogenannte Austragler (Altenteiler) lebt heute ab Hofübergabe noch 40 Jahre. Da sind schon lange die Enkelkinder die Betreiber des Hofes.

Der Wohnraum für die Eltern fehlt. Das lösen auch keine zusätzlichen Wohneinheiten, denn diese sind schon für die Ferienwohnungen verbraucht. Eine klare Aussage zur Anrechenbarkeit von Ferienwohnungen bei der Zahl der Wohneinheiten wäre dringend erforderlich.

An jeder Hofstelle haben wir auch weichende Erben. Die können nicht mit Geld abgefunden werden. Bauland an sinnvoller Stelle ist eigentlich die einzige Alternative. Das Auszahlen weichender Erben führt regelmäßig zur Hofaufgabe. Offensichtlich ist diese Situation unbekannt.

zu Artikel 1 § 13 b Nr. 13

Wir begrüßen die Abweichungsmöglichkeiten im Einfügegebot. Bisher war ja die Nachverdichtung in weiten Bereichen wegen der notwendigen Einfügung nicht möglich. Da hilft auch eine Abstandsregelung mit 0,4 h nicht.

Was wir vermissen, ist eine klare Regelung. Die Einfügung orientiert sich an Länge, Breite, Wand- und Firsthöhe eines Gebäudes und Abstand der Gebäude sowie dem „Ausreisser“.

Wie soll jetzt mit den Werten umgegangen werden? Hier müsste zwingend ein Prozentsatz für das Überschreiten angegeben werden und die Anzahl der Kriterien, die veränderbar sind. Andernfalls ist Streit programmiert und der Erfolg der guten Idee in Frage gestellt.

zu Artikel 1 § 13 b Nr. 14

Im Außenbereich gibt es nicht nur Hofstellen, sondern auch Häuser, die für weichende Erben/ mithelfende Familienangehörige errichtet wurden. Wieder bedingt durch das höhere Alter der Bewohner sind hier 2 Wohneinheiten (Eltern, Kinder) zu wenig. In der Regel ist hier die 3. Wohneinheit für einen Enkel gewünscht, aber bisher nicht möglich. Diese Gebäude sind alle erschlossen, verursachen keine Kosten für die Kommune und haben große Grundstücke mit problemlosen Erweiterungsmöglichkeiten. Auch dieses Problem sucht eine Lösung.

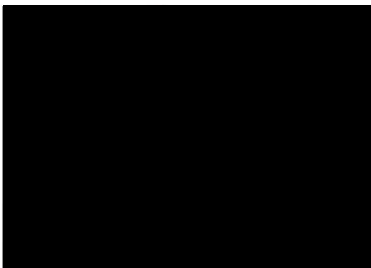
Allgemein

Statt Fernwärme oder Gas zu fördern sollte die Energieautarkie von hochgedämmten Häusern festsetzbar sein. Diese Bauten – auch als Mehrfamilienhäuser KfW 55 z.B.- sind mit überschaubaren Kosten erstellbar und würden ganz erheblich zur CO2-Einsparung beitragen. Der Einbau z.B. einer Wärmepumpe – Strom über Fotovoltaik- gibt neben der Heizung auch die Möglichkeit der kostenlosen Kühlung im Sommer.

Wir denken, dass der gute Ansatz des Gesetzes verbesserungswürdig ist und würden mit unserem Wissen zu einer optimierten Version beitragen.

Mit der Veröffentlichung der Stellungnahme sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen



VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN VDA e.V.