

Mobilisierung von Brachflächen zur kurz- und mittelfristigen Wohnraumversorgung für Flüchtlinge

Beratungsveranstaltung für Kommunen
am 19.04.2016 in Essen

Herausforderungen aus Sicht der Kommunen

Beigeordneter Rudolf Graaff
StGB NRW

- Ausgangssituation
- Bedarfslage
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Forderungen und Perspektiven

Aktueller Stand der Flüchtlingszuwanderung

- **2015**

- Bund: 1,1 Mio. P.
- NRW: 202.000 P.

- **2016**

- Januar: 20.000 P.
- Februar: 15.000 P.
- März: 3.800 P.
- z.Z. wöchentl. 1.000 P.

(Zahlen gerundet)

Aktueller Stand der Flüchtlingsunterbringung

- **Landesunterkünfte**

– Vorhandene Unterbringungsplätze:	77.000
– davon in Kommunen:	56.000
– davon Turnhallennutzungen:	39
Aktuell belegte Plätze:	30.000

- **Kommunale Unterbringung**

- in Turnhallen

- Umfrage Dez. 2015: 141 Turnhallen in 158 Kommunen
- Hochrechnung (3 Mio. EW auf 18 Mio. EW): ca. 400 Turnhallen

Aktueller Stand der Flüchtlingsunterbringung

- in Zelten, Traglufthallen, Containern, leerstehenden Gewerbehallen
- Anmietung von leerstehenden Wohnungen

Langfristige Flüchtlingsunterbringung

- Wohnraumanmietung durch Bleibeberchtigte im Rahmen der Leistungsgewährung nach SGB II
- Errichtung von neuen Wohngebäuden im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung
 - durch Kommunen, kommunale und private Wohnungsunternehmen sowie Investoren

Haushaltslage der Mitgliedskommunen des StGB NRW 2016

359 Kommunen von 396 in NRW

- Kommunen in Haushaltssicherung: 145
- Ausgleich nur aus Ausgleichsrücklage möglich: 165
- Vollständiger Verzehr der Ausgleichsrücklage: 298
- Struktureller Haushaltsausgleich: 49

Beispiele Hebesätze Grundsteuer B 2016

- Bergneustadt: 959
- Altena: 910
- Overath: 898
- Durchschnitt: 509 (2015: 486)

Modellrechnung von MBWSV u. NRW.Bank

- Wohnungsbedarf von 2015 u. 2016 zugezogenen bleibeberechtigten Flüchtlingen einschließl. Familiennachzug: 500.000 Menschen
- 2,5 Menschen je WE = 200.000 WE
- Mobilisierung von 50 % Leerstand = -80.000 WE
- Flüchtlingsbedingter Mittelfristiger Wohnraumbedarf: 120.000 WE
- Demografische Wohnungsneubaunachfrage bis 2020: 280.000 WE
- Gesamtbedarf: 400.000 WE
- Wohndichten: 50WE/ha, 65 WE/ha, 80 WE/ha bzw. 20 / 30 / 40 WE/ha
- Flächenbedarf: 11.000 ha

Wohnungsbauoffensive des Bundes

- 10-Punkte-Programm der BReg. v. 09.03.2016:
Wohnungsneubau im Bund bis 2020:
jährlich 350.000 WE = 1.75 Mio. WE

BBSR-Prognose

- Bedarf für NRW bis 2030 in 2 Szenarien berechnet
 - Unteres Szenario: Zuwanderung 1 Mio. / Jahr bis Ende 2016
Gesamtbedarf / Jahr bis 2020: 75.000 WE = 375.000 WE
 - Oberes Szenario: Zuwanderung 1 Mio / bis Ende 2020
Gesamtbedarf / Jahr bis 2020: 81.000 WE = 405.000 WE
 - Bedarf bleibt nach 2020 zunächst hoch (bis etwa 2025)

LEP-Entwurf vom 22.09.2015

- Neues Unterkapitel „1.2 Demographischen Wandel gestalten“ mit aktualisierter Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den Zeitraum 2014 bis 2040/60
- Bevölkerungsentwicklung in NRW:
 - 2014 bis 2025: + 0,9 % = 158.000 Menschen
 - bis 2035: Absinken auf Niveau von 2015 absinken
 - danach: kontinuierlicher Rückgang
(Seite 4 des Entwurfs vom 22.09.2015)
- Ausdrückliche Schlussfolgerung:
 - ⇒ keine Änderungen an den Festlegungen

LEP-Entwurf vom 22.09.2015

- Aber: mittelfristige Wohnungsnachfrage durch rund 500.000 Menschen mit einem dauerhaften Bleiberecht =
2,8 % Bevölkerungszuwachs nur in den Jahren 2015 und 2016
⇒ Korrekturbedarf beim LEP-Entwurf
- 5-ha-Ziel als Grundsatz der Raumordnung
 - ⇒ 1.825 ha = nicht bedarfsgerecht ermittelt
 - ⇒ MBWSV: bis 2020: 11.000 ha Wohnfläche für WE
(: 5 Jahre = 2.200 ha zuzügl. Gewerbe- u. Verkehrsfläche)
nicht bestimmbar für 396 Kommunen
 - ⇒ was ist der anrechenbare Flächenverbrauch?
 - ⇒ planerisch festgelegte Flächen sind nicht verbraucht!

LEP-Entwurf vom 22.09.2015

- Brachflächen verhindern nicht mehr die Inanspruchnahme von Freiraum, aber sie reduzieren den Bedarf!
 - ⇒ Attraktivierung der Brachflächenentwicklung erforderlich
 - ⇒ Keine Bedarfsanrechnung!
- Rücknahme von Siedlungsflächenreserven bei Darstellungen im FNP
 - ⇒ Eingriff in kommunale Planungshoheit!
- Landesweite Berechnungsmethode zur Ermittlung der Wohnflächenbedarfe
 - ⇒ Orientierungsrahmen!

LEP-Entwurf vom 22.09.2015

- Wirtschaftsflächenermittlung nach Siedlungsflächenmonitoring
 - ⇒ auskömmlicher Planungszuschlag erforderlich
 - ⇒ Flächenverfügbarkeit / Planungsalternativen notwendig
 - ⇒ ansonsten keine Bodenpreisdämpfung
- Ziel „Schienennetz“ wurde in Ziel „öffentlicher Verkehr“ geändert:
Mittel- und Oberzentren sind (nur noch) an den öffentlichen Verkehr
(und nicht mehr ans Schienennetz) anzubinden.
 - ⇒ Förderung des Ausbaus des S-Bahn-Netzes!

Novelle der BauO NRW

- Referentenentwurf vom 23.06.2015
- Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention
 ⇒ Regelungen zur Barrierefreiheit
- Barrierefreiheit
 - Umfassender Begriff der Barrierefreiheit (§ 2 Abs. 11)
 - Aufzug in Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen (§ 37 Abs. 6)
 - Bei Gebäuden mit > 2 WE müssen in einem Geschoss alle WE barrierefrei sein (§ 48 Abs. 2)
 - 1 rollstuhlgerechte WE in Gebäuden mit > 4 WE
 - 2 rollstuhlgerechte WE in Gebäuden mit > 19 WE (§ 48 Abs. 2)

Novelle der BauO NRW

- Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden
 - Bescheinigung eines Sachverständigen über Barrierefreiheit (§ 54 Abs. 4)
 - Stellungnahme des örtl. zuständigen Behindertenbeauftragten o. der Interessenvertretung von Menschen mit Behinderungen (§ 75 Abs. 6)
 - ⇒ Verzögerung von Genehmigungsverfahren!

Vorübergehende Unterbringung

- Erlasse des MBWSV vom 26.08., 22.09. u. 30.11.2015 zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen
 - ⇒ Keine BG für Zelte, Traglufthallen u. (Sport-) Hallen

BauGB-Novelle zur Flüchtlingsunterbringung

- FlüchtlingsunterbringungsmaßnahmeG vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
 - In Kraft getreten am 26.11.2014
- Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015
Artikel 6 Änderung des BauGB (BGBl. I S. 1722 ff.)
 - In Kraft getreten am 24.10.2015
- Neue Regelungen:
 - § 1 Abs. 6, § 31 Abs. 2 BauGB: unbefristet
 - § 246 Abs. 8 - 17 BauGB: befristet bis zum 31.12.2019

BauGB-Novelle zur Flüchtlingsunterbringung

1. Unbeplanter Innenbereich (§ 246 Abs. 8)

Vom Erfordernis des **Einfügens** kann bei Nutzungsänderung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von baulichen Anlagen (vorher: Geschäfts-, Büro o. Verwaltungsgebäude) in Flüchtlingsunterkünfte abgewichen werden.

2. Baugebiete nach § 2 bis 7 BauNVO (§ 246 Abs. 11 BauGB)

In Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen u. besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten u. Kerngebieten können Flüchtlingsunterkünfte **in der Regel** zugelassen werden.

BauGB-Novelle zur Flüchtlingsunterbringung

3. Gewerbegebiete (§ 246 Abs. 10 BauGB)

In Gewerbegebieten kann von den Festsetzungen eines B-Plans **befreit** werden.

4. Außenbereich (§ 246 Abs. 9 u. 13 BauGB)

- Wenn Flüchtlingsunterkünfte „in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang“ mit bebauten Flächen nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB „innerhalb des Siedlungsbereichs“ geplant sind,
 - wenn bestehendes Gebäude in Flüchtlingsunterkunft umgenutzt werden soll,
- ☞ gilt die **Rechtsfolge** des § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB = begünstigtes Vorhaben

BauGB-Novelle zur Flüchtlingsunterbringung

5. 3-Jahresregelung (§ 246 Abs. 12 u. 13 BauGB)

- **mobile Unterkünfte**
 - im Außenbereich unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB zulässig (Rückbauverpflichtung)
 - Befreiung von Festsetzungen eines B-Plans
- Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude in **Gewerbe- oder Industriegebieten**
 - Befreiung von den Festsetzungen eines B-Plans

6. Sondertatbestand (§ 246 Abs. 14 BauGB)

Von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften kann im erforderlichen Umfang abgewichen werden.

- Ausnahmetatbestand mit sehr engen Voraussetzungen!
ultima ratio (s.a. VG Hamburg v. 28.10.2015)

BauGB-Novelle zur Flüchtlingsunterbringung

Schlussfolgerungen

- Durch die Änderungen wird die Genehmigungsfähigkeit ausgeweitet
 - ☞ Bauleitplanung entbehrlich
 - ☞ keine obligatorische Öffentlichkeitsbeteiligung
 - ☞ **informelle Öffentlichkeitsbeteiligung sinnvoll!**
- Ziel: dezentrale Unterbringung in bestehenden Siedlungsgebieten
 - ☞ wegen Infrastrukturanbindung
 - ☞ Integration der Flüchtlinge
 - ☞ Unterbringung im Außenbereich und Gewerbegebieten „ultima ratio“
- Zulässige Nutzungen, die nicht unter die 3-Jahres-Regel fallen, behalten auch nach 2020 ihren Bestand!

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013

- Vorrang der Innenentwicklung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll die Umwandlung von Ackerfläche und Wald begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbes. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken u. andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

- Brachflächenkataster

Nach § 200 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde ein Baulandkataster erstellen; darunter fallen auch Brachflächenkataster

Aktivierung und Förderung des Wohnungsbaus

Bundesmittel

- Aufstockung der Kompensationsmittel für 2016 bis 2020 von jährl. 518 Mio. € um 500 Mio. € auf 1,018 Mill. €
- StGB-Forderung: Aufstockung auf 2 Mill. € jährl.
- Eckpunkte Bundeshaushalt 2017 vom 23.03.2016:
 - Zusätzliches Wohnungsbauprogramm zugunsten sozialer Brennpunkte pro Jahr 500 Mio. €
 - Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ jährlich weitere 300 Mio. € zusätzlich
- Für 2016 Fördermittelerhöhung zu erwarten?

Landesförderung

- Landesmittel iHv. 800 Mio € für Wohnraumförderung
- Sonderzuschuss für NRW: 93 Mio. € \Rightarrow für Tilgungsnachlässe verwendet

Aktivierung und Förderung des Wohnungsbaus

Landesförderung

- **WFB für den sozialen Wohnungsbau**
 - Tilgungsnachlässe nach Mietniveau: 10 bis 25 %
- **RL zur Förderung v. Wohnraum für Flüchtlinge**
 - Tilgungsnachlässe nach Mietniveau: 20 bis 35 %
- **Neu für beide Programme ab 2016**
 - 1/2 Tilgungsnachlass als Eigenkapitalersatz
 - Erhöhung der Förderprogramme um durchschnittl. 7 %
 - Langfristige Belegungsbindungen: nur noch 20 o. 25 Jahre

Entwicklung der Wohnraumförderung in NRW

- 2014: 6.713 Wohnungen / 2015: 9.200 Wohnungen (+ 37 %).
- Wohnraumförderprogramme sind aktuell überzeichnet!
 ⟶ Mittelерhöhung dringend erforderlich!

Erleichterungen zur Baulandentwicklung

- Urbanes Baugebiet
- Verlängerung der 3-Jahresregelung des § 246 Abs. 12 u. 13 BauGB
- Verbesserung der städtebaul. Instrumente der Innenentwicklung: Innenentwicklungsmaßnahmegebiet mit hohheitl. Ankaufsrecht
- Keine zusätzlichen Belastungen durch die Umsetzung der UVP-RL
- Kommunales Vorkaufsrecht ausweiten
- Beschränkungen im LEP-Entwurf zurücknehmen
- Artenschutzrechtliche Restriktionen reduzieren
- Keine zusätzlichen Belastungen durch Umsetzung der Seveso-III-RL
- Angleichung unterschiedl. Lärmschutzniveaus in lärmvorbelasteten Gebieten

Baukosten senken

- Standards im EnEV u. EEWärmeG senken und beide Regelwerke strukturell neu konzipieren
- Barrierefreiheit in BauO maßvoll umsetzen
- Rahmenbedingungen für seriellen Wohnungsbau verbessern
- Mittel der Wohnraumförderung erhöhen

Steuerliche Förderung und Lenkung

- Zoniertes Hebesatzrecht für Kommunen einführen
- Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus verbessern
Geplante Sonderabschreibung des § 7 b EStG gilt nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten:
 - Gebiete, in denen die Mietstufen 4 bis 6 der Wohngeldverordnung festgelegt sind
 - Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze u.
 - Gebiete mit Mietpreisbremse.

⇒ In NRW nur 82 Kommunen ⇒ Tatbestand erweitern!

Residenzpflicht

- Große Koalition hat Wohnortzuweisung beschlossen
Über konkrete Ausgestaltung der Wohnsitzpflicht wird am 22. April beim Treffen der Bundeskanzlerin mit den Ministerpräsidenten verhandelt

Finanzielle Unterstützung der Integration durch Bund

- Forderung des StGB NRW für ein Bundesprogramm iHv. 10 Mill. € zur Finanzierung der kommunalen Flüchtlingsintegration:
 - Anhebung des Gemeindeanteils an der Umsatzsteuer von 2,2 % auf 7,5 %
 - Anhebung des Gemeindeanteils an der Einkommenssteuer
 - Erhöhung des Bundesanteils an den KdU im SGB II

Kommunale Aufgaben

- Bauland bereit stellen und entwickeln
- Baulandmodelle verabschieden
- Wohnsiedlungen nachverdichten
- Brachflächen u. Baulückenkataster aufbauen und Brachflächen und Baulücken schließen
- Soweit Bedarf Außenentwicklung nach Innenentwicklung betreiben
- Soziale Wohnraumförderung im Rahmen der Bauleitplanung stärken
- Kommunale Wohnungsbauunternehmen unterstützen o. gründen
- Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen intensivieren
- Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken einführen
- Quartiersentwicklung und Stadtteilmanagement wahrnehmen
- Städtebau- und Wohnraumförderung in Anspruch nehmen
- Strategische Bodenvorratspolitik betreiben

Regionalkonferenzen im Frühjahr 2016

- Entwicklung von Flächen
- Mobilisierung von Bauland
- Aktivierung des Wohnungsbaus
- Regionale Kooperationen
- Geplante Kooperationsräume:
 - Raum Düsseldorf / Niederrhein 05.07.2016 in Krefeld
 - Bonner Raum / Rhein-Sieg-Kreis 22.06.2016 in Troisdorf
 - Region Köln 07.07.2016 in Leverkusen
 - Region Aachen ?
 - Ruhrgebiet ?
 - Ostwestfalen ?
 - Münsterland ?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Rudolf Graaff
Beigeordneter für Bauen und Umwelt

Städte- und Gemeindebund NRW
Kaiserswerther Str. 199
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211 4587 239

rudolf.graaff@kommunen-in-nrw.de
www.kommunen-in-nrw.de

