

Maßnahmen-Nr.: 2023-BEL-09	Stand: 06.07.2023
Wohnungskonzept – Wohnraumagentur	
<p>Ziele und Inhalt (Eckpunkte) eines Wohnraumkonzepts zur Unterstützung des Bodenschutzes (in Verbindung mit den Maßnahmen Nr. 2023-BEL-06 bis Nr. 2023-BEL-08):</p> <ol style="list-style-type: none"> A. Für das Ziel der Netto-Neuersiegelungsrate von Null Hektar schafft die Stadt Kassel eine Wohnraumagentur im Rahmen eines Wohnraumkonzepts mit den nachfolgend beschriebenen Aufgaben. Netto-Neuersiegelungsrate bedeutet: Es darf Boden versiegelt werden, aber nur nach Entsiegelung mindestens derselben Flächengröße und möglichst in der Nähe. B. Die Stadt Kassel setzt sich beim Zweckverband Raum Kassel, dem Landkreis Kassel und den im Landkreis liegenden Kommunen dafür ein, dass auch im Landkreis eine solche Wohnraumagentur eingerichtet wird. <p>Wohnraumkonzept als Werkzeug des Bodenschutzes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Wohnfläche pro Einwohnerin bzw. pro Einwohner steigt nicht mehr an 2. Nicht mehr genutzte Industrie-, Handels- und Gewerbeflächen werden im Rahmen rechtlicher Möglichkeiten in Wohnungen umgewandelt 3. Die Stadt Kassel wirkt auf die öffentlichen Wohnungsgesellschaften ein, sodass sich diese auf die Schaffung von altengerechtem Wohnraum und Mehrgenerationenprojekte in ihrem Bestand konzentrieren. Diese arbeiten mit dem Sozialamt zusammen für die Projekte <i>Alt und Jung, tauschen und ziehen um</i> sowie <i>Bei der Miete sparen – mithelfen!</i> 4. Die Stadtverwaltung betreibt einen öffentlich zugänglichen Leerstandmelder 5. Die Stadtverwaltung führt ein Leerstandskataster für Wohnungen und Wirtschaftsgebäude 6. Die Stadtverwaltung unterstützt private Vermieterinnen und Vermieter bei der Lösung von Problemen, die einer Wohnraumnutzung entgegenstehen 7. In der Stadtverwaltung werden ausreichend Geld und Personal für die Umsetzung der Maßnahme bereitgestellt und Fördergeld eingeworben 8. Die Wohnraumagentur arbeitet mit Trägern der Altenarbeit außerhalb der Stadtverwaltung zusammen, z.B. AWO und Diakonie 	
<p>Anlass, auch für die anderen Teil-Maßnahmen:</p> <p>Zwar fordert das Baugesetzbuch (BauGB 2017) einen sparsamen Umgang mit Boden und die Berücksichtigung ökologischer Belange, und es gibt auf Bundes- und Landesebene Richtwerte für die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen (UGA 2021). Aber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Kassel belegt hinsichtlich des statistischen Kennwerts „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ den negativen Spitzenplatz in Hessen (UGA 2021: 36, 58) • 1974: 63 % der Fläche der Stadt Kassel bestanden aus Grünflächen, Ende 2019 nur noch 39 % • Das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel sieht weiterhin unbebaute Grundstücke nur als Vorhalteflächen für Bauland, Ausgleichs- und Tauschflächen 	

<ul style="list-style-type: none"> • Bislang hat sich die Stadt Kassel kein quantifiziertes Ziel einer Obergrenze der Flächeninanspruchnahme gesetzt
<p>Umsetzungsschritte und Meilensteine:</p> <p>1.) Juli 2023: Beschluss Klimaschutzrat</p> <p>2.) September 2023: Beschlüsse Stadtverordnetenversammlung, unverzügliches Inkrafttreten</p> <p>3.) Oktober 2023: Informations- und Vermittlungsstelle für Wohnungstausch</p> <p>Die Maßnahme begleitet die Umsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Bodenschutzgesetzes (BBODSCHG 1998), z.B. die Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie das Entsiegelungsgebot • die Bodenschutz- und Entsiegelungsgebote der Naturschutzgesetze (BNATSCHG 2009) • der bereits von der KBU (2009) erhobenen Forderung für eine Neuversiegelungsrate von Null Hektar
<p>Einführung / Laufzeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unverzügliche Einführung • unbegrenzte Laufzeit
<p>Wirkung und systemische Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siehe auch Maßnahmen 2023-BEL-06 bis 2023-BEL-08 • gutes Beispiel: https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html • ⇒ Nachhaltigkeit = positive Wirkung für Umwelt, Mensch und Volkswirtschaft
<p>Kostenschätzung:</p> <p>Genaue Kosten lassen sich derzeit nicht angeben, da es Einsparungen, aber auch höhere Kosten gibt:</p> <p>1. Einsparungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Erschließung von Bauland auf der „Grünen Wiese“ • keine Unterhaltungskosten für Straßen in neuen Baugebieten • Ausgleichsabgabe von Bauherren • Fördergelder, z.B. für das Leerstandskataster • Eine gerechtere Verteilung des Wohnraums erhöht die Einwohnerzahl, erhöht also die Steuereinnahmen • Mehr Wohnungstausch erhöht die Einwohnerzahl, erhöht also die Steuereinnahmen <p>2. Höhere Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehr Personal für Wohnraumagentur • Weniger Neubauten auf der „Grünen Wiese“ verringern die Steuereinnahmen

Geltungsbereich / Zielgruppen:

1. alle Gebäude in der Stadt Kassel
2. alle Ämter der Stadt Kassel, die mit Gebäuden befasst sind
3. Altenpflege (Sozialamt)
4. Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden

Zielkonflikte und Kontroversen

- Bau- und Wohnungswirtschaft haben bisher vorwiegend Interesse an Neubauten – im Gegensatz zu Flächenrecycling, Aufstockung von Gebäuden usw.
- Werbeindustrie und Banken, die den Traum vom Einfamilienhaus auf der „Grünen Wiese“ bewerben

Boden und Gebäude sind Spekulationsobjekte. Die Fläche für Straßen, Flugplätze, Büros, Gewerbegebiete usw. nimmt weiterhin zu (UBA 2018), ebenso die Wohnfläche pro Kopf (FUHRHOP 2015; UBA 2021). Es besteht also kein Mangel an Wohnraum, sondern dieser ist ungerecht verteilt.

Monitoring / Leitindikatoren:

- Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung alle zwei Jahre:
 - Zahl der Vorgänge Wohnungstausch
 - Wohnfläche pro Einwohner
 - Wohnfläche altengerechten Wohnraums und von Mehrgenerationenprojekte
 - Fläche leerstehender Gebäude und Wohnungen
 - Zahl und Umfang der Wirtschaftsflächen, die in Wohnungen umgewandelt wurden

Anmerkungen/Stellungnahmen des Klimaschutzrates:

Gesamturteil:	./.
Sozialverträglichkeit:	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Mieterumzugsmanagement auf freiwilliger Basis ist denkbar, aber nicht als verpflichtende Vorgabe.
Wirtschaft:	./.
Ökologieverträglichkeit:	./.
Kommunikative Begleitung:	./.
Weitere Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Entmischung von Mischgebieten und die grundsätzliche Verlagerung von Gewerbebetrieben widerspricht der Zielsetzung einer Stadt der kurzen Wege. • Ein Leerstandkataster alleine hilft nicht – es braucht auch direkte Ansprache von Wohnimmobilien Eigentümern. • Anstelle der Aufforderung zur „sofortigen“ Wirksamkeit der Maßnahme wird eine „unverzögliche“ Umsetzung durch den KSR empfohlen.

Der Klimaschutzrat empfiehlt bei

Zustimmung: 16

Ablehnung: -

Enthaltung: -

dem Magistrat, zur Erreichung des Ziels Klimaneutralität 2030 die Maßnahme umzusetzen.

Die Maßnahme wird veröffentlicht.

Prof. Dr. Martin Hein
Leiter des Klimaschutzrates

Literatur

BauGB 2017 – BAUGESETZBUCH (BauGB). Vom 3. November 2017 – Bundesgesetzblatt, Teil I, **2017** (72), Bonn: 3634–3722.

BBODSCHG – GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS in der Fassung vom 17. März 1998. – Bundesgesetzblatt, Teil I, **1998** (16). Bonn: 502–510.

BNATSCHG 2009 – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009. – Bundesgesetzblatt, Teil I, **2009** (51). Bonn: 2542–2579.

FUHRHOP D: 2015: Verbieta das Bauen! Eine Streitschrift. Oekom, München. 189 Seiten.

KBU – UNTERARBEITSGRUPPE FLÄCHENVERBRAUCH DER KBU – KOMMISSION BODENSCHUTZ DES UMWELTBUNDESAMTES (H. WIGGERING, J.-U. FISCHER, G. PENN-BRESSEL, W. ECKELMANN, F. EKARDT, U. KÖPKE, F. MAKESCHIN, Y. H. LEE, D. GRIMSKI & F. GLANTE) 2009: Flächenverbrauch einschränken – jetzt handeln. Empfehlungen der Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt. In: KBU – KOMMISSION BODENSCHUTZ DES UMWELTBUNDESAMTES (Hg.), Eigenverlag, Dessau: 18 Seiten
<http://www.umweltbundesamt.de/boden-und-altlasten/kbu/download.htm#wbb>
Abruf am 4.1.2010

UBA 2018 – Umweltbundesamt 2018: Bebauung und Versiegelung. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenbelastungen/bebauung-versiegelung>
Abruf am 8.10.2019

UBA 2021 – UMWELTBUNDESAMT (Hg.) 2021: Wohnfläche. Vom 05.11.2021. Dessau: Eigenverlag
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche>
Abruf am 15.8.2022

UGA 2021 – UMWELT-, GARTENAMT, UNTERE WASSER- UND BODENSCHUTZBEHÖRDE, INGENIEURBÜRO FELDWISCH (C. FRIEDRICH, T. LENDVACZKY & N. FELDWISCH) 2021: Bodenschutzbericht der Stadt Kassel. Fortschreibung 2021. Kassel: Eigenverlag, 87 Seiten.