

## 1 **Antrag 2: MIT: Bauen in Oberhausen**

### 2 **Das Bauen in Oberhausen wirksam beschleunigen und die Baukosten senken!**

3 Um zu einer wirklichen Entlastung des Bauens, insbesondere des Wohnungsbaus zu kommen,  
4 müssen grundlegende Änderungen in den Regeln des Bauens vorgenommen werden. Die schier  
5 unübersichtliche Regelungsflut gerade der vergangenen 20 Jahre, aus einzelnen für sich  
6 genommen vielleicht sinnvollen Vorschriften, haben zu einem Dickicht geführt, in dem die  
7 Zusammenwirkung der Vorschriften zu Widersprüchlichkeiten, Blockaden und Kostensteigerungen  
8 in bisher nicht gekanntem Ausmaß geführt haben.

9 Unsinnigerweise fordert Bundeskanzler Olaf Scholz eine Rückkehr zum seriellen Bauen der  
10 siebziger Jahre, also genau noch mehr von den Stadtteilen, die uns heute schon riesige Probleme  
11 machen. Hier sollen auf der grünen Wiese angeflanscht an Großstädte weitere monotone  
12 Stadtviertel entstehen. Hier findet sich ein Reflex, den sachunkundige Politiker immer liefern,  
13 wenn ihnen nichts mehr einfällt.

14 Stand der Architektur und des Städtebaus ist aber eine gesunde, organische, individuelle  
15 Wohnbebauung und keine seriellen Trabantenstädte.

16 Irritierend ist auch die Aussage von Scholz, die aktuell gebauten Wohnungen seien irgendwie  
17 „falsch“. Was bei dem aktuellen Stand der Bürokratie und der Höhe der verschiedenen  
18 Kostenpositionen und der Verfügbarkeit von Materialien gebaut wird, hat eben seinen Preis. Das  
19 ist nicht falsch, sondern das ist der Markt beziehungsweise das, was diese Regierung von ihm  
20 übriggelassen hat.

21 Überdeckt wurde die sich schon lange abzeichnende Krise durch den günstigen Zinssatz von 1%,  
22 der den zusätzlichen Aufwand nicht so hat spürbar werden lassen. Die massive Erhöhung der  
23 Zinsen auf rund 4%, Verunsicherungen durch die Streichung von Förderprogrammen über Nacht  
24 durch das Habeck-Ministerium und die Verknappung von Material und Arbeitskräften infolge der  
25 Corona-Zeit, hat jedoch das Fass zum Überlaufen gebracht.

26 Wenn die Baukonjunktur nicht schnell angekurbelt wird, kommt es unweigerlich zu einer  
27 Abwanderung von Fachkräften in andere Bereiche, die aufgrund bereits vorhandener  
28 Nachwuchsprobleme wie auch durch den demographischen Wandel, dann kaum noch aufzuhalten  
29 sind. Die Baupreise werden zudem steigen und aufgrund fehlender Fachkräfte wird unweigerlich  
30 noch weniger gebaut werden können.

31 Wenn man den Bau von Wohnungen daher wieder in Gang bringen will, muss man unweigerlich  
32 von Forderungen Abstand nehmen, die wir uns in der angespannten Situation nicht mehr leisten  
33 können. Eine unvoreingenommene Betrachtungsweise ist notwendig. Wer von vornherein  
34 Einzelpunkte von der Diskussion ausschließen will, oder Besitzstandswahrung betreiben möchte,  
35 wird keine Chance haben. Zu viele Punkte sind schon aus anderen Gründen nicht beeinflussbar wie  
36 z. B. die knappen Baulandreserven in den Großstädten.

37 Es ist daher an der Zeit, nicht über Einzelschritte oder globale Forderungen zu sprechen. Wir  
38 brauchen ein Bündel an Einzelmaßnahmen, die sich zusammen in der Wirkung verstärken und  
39 damit ein eindeutiges Signal in die Baubranche geben, dass die Politik entschlossen ist, zu handeln.  
40 Deshalb erschöpft sich dieser Antrag nicht in pauschalen Forderungen und Willensbekundungen,  
41 wovon es auf dem politischen Markt im Überfluss gibt, sondern benennt konkrete Maßnahmen.

42 **Folgende Punkte sind umzusetzen:**

43 **1. Ausbau von Wohnraum in bestehender Substanz**

- 44 • An den Ausbau dürfen keine höheren Anforderungen an Schallschutz gestellt
- 45 werden, wie das Gebäude insgesamt gemäß seiner Entstehungszeit hat.
- 46 • PKW-Stellplätze bei Gebäuden in Fußgängerzonen werden nicht mehr gefordert.

47

48 **2. Neubau**

- 49 • Das Bauantragsverfahren wird im Wesentlichen auf die Bauvoranfrage begrenzt,
- 50 Art und Maß der Bebauung, Nachbarschaftsschutz, Erschließung und Brandschutz
- 51 sollen vorab geprüft werden. Alle weiteren Punkte wie z.B. der Nachweis von
- 52 Kinderspielflächen, Regenwasserversickerung usw. sind nicht mehr zu prüfen, der
- 53 Nachweis der Erfüllung ist bis zur Inbenutzungsnahme / Bauabnahme zu erbringen,
- 54 wobei die Prüfung der Nachweise nur stichprobenhaft erfolgt.
- 55 • Die statischen Anforderungen mit immer mehr Sicherheitsbeiwerten, Schallschutz
- 56 und Eurocodeumstellung haben zu einem signifikanten Mehrverbrauch von Stahl
- 57 und Beton von rd. 40-50% geführt, obwohl die Gebäude die gleiche
- 58 Nutzungsqualität wie in den 80er Jahren haben.
- 59 • Prüfstatiken sind erst ab Gebäudeklasse 5 vorzulegen, bis dahin genügt der nach
- 60 Bauordnung qualifizierte Tragwerksplaner.
- 61 • Schallschutznachweise werden erst ab Gebäudeklasse 5 verlangt und müssen nicht
- 62 geprüft sein. Nur stichprobenhafte Kontrolle.
- 63 • Nicht mehr jede Wohnung, sondern nur 1/4 der Wohnungen je Haus müssen
- 64 barrierefrei sein.

65

66 **3. Aufbruch in den Behörden**

- 67 • Alle Unterlagen werden nur noch digital eingereicht.
- 68 • Für jede Neuregelung verpflichtet sich der Gesetzgeber eine alte Regelung
- 69 aufzuheben. Die neuen Regelungen werden mit einer Verfallsfrist von 5 Jahren
- 70 beschlossen und müssen ausdrücklich bestätigt werden, damit diese unbefristet
- 71 weiter gelten.
- 72 • Die Fristen zur Bearbeitung der Bauanträge müssen noch mit
- 73 Sanktionsmöglichkeiten versehen werden. Schafft es eine Gemeinde nicht, den
- 74 Bauantrag in der vorgesehenen Frist zu bearbeiten, entfällt damit der Anspruch der
- 75 Gemeinde, für diese Bearbeitung Gebühren zu erheben.
- 76 • Eine Bestenliste der Städte mit den Bearbeitungszeiten der Bauanträge ist
- 77 vierteljährlich vom Ministerium zu veröffentlichen.
- 78 • Baubehörden und andere am Bau beteiligte Behörden wie z. B. Umweltämter
- 79 müssen sich im Kundenumgang und bei inneren Arbeitsabläufen nach DIN ISO
- 80 zertifizieren lassen.
- 81 • Regenwasserversickerung: Antrag auf Versickerung, Befreiung vom Anschließer-
- 82 und Benutzerzwang und wasserrechtliche Erlaubnis entfallen in B-Plänen, die dies
- 83 vorschreiben (im Moment besteht die Kuriosität, dass das, was behördlich verlangt
- 84 wird, auch noch beantragt werden muss) und gelten pauschal als erteilt. Außerhalb
- 85 von B-Plänen werden diese digital in einem Vorgang zusammengefasst.

86

87 **4. Einklang mit Umweltschutzmaßnahmen**

- 88 • Zu Schonung der Ressourcen wird die umfangreiche Wiederverwertung von
- 89 Baustoffen in die technischen Bestimmungen aufgenommen. Besonders der Ersatz
- 90 von Betonzuschlagstoffen wie Kies durch recycelte Schuttmaterialien würde einen
- 91 enormen positiven Effekt auf die Umwelt haben. Da diese Baustoffe kontrolliert,
- 92 nachweisbar und gebunden eingebaut werden, sind die blockierenden
- 93 Anforderungen strikt zu senken und praxisnahe Einbauklassen einzuführen.

- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100
- 101
- 102
- 103
- 104
- 105
- 106
- Für die Dämmung der Gebäude, besonders im Bestand, muss endlich Technologieoffenheit hergestellt werden. Moderne Innendämmungen, die vermehrt angeboten werden und das Verschandeln von Fassaden verhindern, sind nach dem aktuellen Nachweisverfahren benachteiligt. Es wird nicht berücksichtigt, dass man sich die Erwärmung der schweren Außenbauteile spart. Mit Innendämmungen lassen sich auch einzelne Wohnungen Zug um Zug energetisch modernisieren.
  - Die maximalen Anforderungen des GEG sind dringend zu modifizieren, da sie sich biophysikalisch und wirtschaftlich als Bremse für Maßnahmen erweisen. Weniger und mehr Dämmen im höchst effizienten Bereich, statt wenige Bauten, aufwendig und kritisch über allen Maßen zu dämmen, muss die Devise sein. Damit würde CO<sub>2</sub> in der Breite eingespart.

## 107 5. Finanzierbares bauen

- 108
- 109
- 110
- 111
- 112
- 113
- 114
- 115
- 116
- 117
- 118
- 119
- 120
- 121
- 122
- 123
- 124
- 125
- 126
- 127
- Klimaschutz und Klima-Resilienz müssen mit bezahlbaren Mieten vereinbar sein. Die Förderkulisse auf Landes-, aber insbesondere auf Bundesebene, muss dieses zulassen.
  - Der EH 55-Standard für den Wohnungsbau muss wieder gefördert werden, um die Nachfrage in Gang zu bringen.
  - Die Höhe der Maklerprovision darf bei jeder Beauftragung frei verhandelt werden. Dieses treibt die Kaufnebenkosten enorm nach oben. In NRW liegt die Provision bereits durchschnittlich bei ca. 7,14 Prozent. Hier braucht es Regulierungen um Obergrenzen festzusetzen.
  - Mit der Aufstockung der öffentlichen Wohnraumförderung bis 2027 mit etwa 9 Mrd. Euro von Landesseite ist ein guter Weg einer verlässlichen Förderung für Wohnungsbau mit Mietpreisbindung bereitet. Wohnungsbau für mittlere Einkommen oder zur Eigenheimschaffung brauchen aber ähnliche Instrumente.
  - Bei öffentlichen Aufträgen braucht es CO<sub>2</sub>-Schattenpreise bei Auftragsvergaben in allen Bundesländern. Der wirtschaftlichste Bieter darf nicht der billigste sein. Im europäischen Ausland wird der CO<sub>2</sub>- Schattenpreis bereits erfolgreich angewandt. Baden-Württemberg hat diese Möglichkeit bereits eingeführt. Bei Beschaffungsmaßnahmen des Bundes ist ein CO<sub>2</sub>-Schattenpreis bereits vorgeschrieben.

## 128 6. Steuern

- 129
- 130
- 131
- 132
- 133
- 134
- 135
- 136
- Das Thema Grunderwerbssteuer hat die Bundesregierung in Richtung der Länder abgeschoben. Hier braucht es eine Initiative des Bundes, um die Länder zu entlasten und zum Handeln zu bewegen.
  - Der Staat verdient über die hohen Baustoffkosten blendend mit. Gelingt es dem Staat nicht, die Belastungen durch Bürokratie zu senken oder will er seine Anforderungen nicht herunterschrauben, so bleibt nur noch eine Mehrwertsteuersenkung für Bauleistungen oder eine Erhöhung der Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen von der Steuer.