

## **"Bestand nutzen, Neubaudruck mindern"**

Einstimmig auf der Stadtversammlung am 21.06.2023 beschlossen.

Jährlich 5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> müssen deutschlandweit im Bausektor eingespart werden, um die durch die Regierung selbst gesteckten (und unzureichenden) Klimaziele einzuhalten. Gleichzeitig herrscht Wohnungsknappheit und es soll neuer, v.a. bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Die beiden Ziele sind nur miteinander in Einklang zu bringen, wenn möglichst viel Bestand saniert und/oder umgenutzt wird, statt mit wesentlich höheren sozialen und ökologischen Kosten neu zu bauen und Altes leer stehen zu lassen. Auch in einer wachsenden Kommune wie unserer Stadt gibt es noch ungenutzte Potentiale. Doch die öffentlichen und privaten Akteur\*innen auf den Bau- und Immobilienmärkten bekommen dieses Koordinationsproblem nicht alleine gelöst, da ihnen Befugnisse, Ressourcen und Informationen fehlen. Hier bedarf es öffentlicher Planung. Vorausschauende Stadtentwicklung in Zeiten der Klimakrise beinhaltet die möglichst effiziente Nutzung der Substanz, was kommunal gemanagt werden muss. Es gibt bereits einige Anstrengungen in Augsburg, die in diese Richtung gehen. Das bereits eingerichtete Leerstandsmanagement der Stadt ist ein sinnvoller Startpunkt. Gemeldeter Leerstand wird von Mitarbeiter\*innen der Stadt erfasst und Eigentümer\*innen in Folge unterstützt und beraten. Besonders gewerblicher Leerstand in der Innenstadt wird in Augsburg bereits gut gemanagt. Auch in Sachen Umnutzung und/oder Sanierung v.a. öffentlicher Gebäude ist schon einiges passiert. Zuletzt kam der Startschuss für die Sanierung des alten FOS/BOS-Gebäudes, womit Tonnen verbauter grauer Energie bleiben können, wo sie sind.

Doch es sollten noch weitere Anstrengungen unternommen werden, die die Entwicklung unserer Stadt auf sowohl ökologisch wie auch sozial verträgliche Weise vorantreiben. Augsburg wird absehbar weiterhin einen großen Bedarf an Wohnraum haben. Die bessere Ausnutzung untergenutzter Wohnungen und die Schaffung von Wohnraum innerhalb des bebauten Bereiches (z. B. durch Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen) hilft Ressourcen zu schonen und die vorhandene Infrastruktur (z. B. ÖPNV-Netze) besser auszunutzen. Auch bei gewerblich genutzten Immobilien gerade in den äußeren Stadtteilen gibt es noch ungenutzte Potentiale.

Um diesen Prozess zu verwalten und zu gestalten, braucht die Stadt Augsburg die entsprechenden Hebel. Als Grüne Augsburg wollen wir dafür Sorge tragen, dass diese auch angelegt und genutzt werden.

Unsere Forderungen sind:

### **1. Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse sollen verbindliches Kriterium beim Ausweisen neuer Bauflächen werden.**

Für unsere Stadt wird innerhalb der kommenden Jahre und Jahrzehnte Bevölkerungswachstum erwartet, weshalb sie ohne Frage mitwachsen muss. Mit Rücksicht auf Klima- und Umweltfolgen sollte das jedoch mit so wenig neuer Flächenversiegelung wie nur irgend möglich umgesetzt werden. Nur in absoluten Ausnahmefällen und unter Beachtung der lokalklimatischen Funktionen der Flächen, wie sie durch die Stadtklimaanalyse der Stadt Augsburg gerade ermittelt werden, sollten Flächen für den Neubau ausgewiesen werden können.

## **2. Das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement soll intensiviert werden, besonders außerhalb der Innenstadt.**

Um das Leerstandsmanagement verbessern zu können, muss eine valide Datenbasis für das gesamte Stadtgebiet geschaffen werden. Als Orientierung kann das BMWK-geförderte Modellprojekt „Stadtlabore für Deutschland – Leerstand und Ansiedlung“ dienen, das sich zum Ziel gesetzt hat, Standards für Kommunen in ganz Deutschland zu erarbeiten.

Eine so geschaffene Datenbasis kann und soll als Grundlage für wohnungs- und baupolitische Maßnahmen außerhalb des Leerstandsmanagements dienen.

## **3. Ein neuer Anlauf zur Einführung einer Zweckentfremdungssatzung soll unternommen werden.**

Die meisten Maßnahmen im Fall von ungenutzten Flächen, die einer Kommune zur Verfügung stehen, können nur beratend sein. Ein wirklicher Eingriff in das Eigentumsrecht, sollten die Eigentümer\*innen daran festhalten, die Immobilie nicht zu nutzen, ist kaum möglich. Um dem entgegenzuwirken hatte die Stadt München bereits eine Zweckentfremdungssatzung in Kraft, mit der v.a. Spekulation mit leerstehendem Wohnraum unterbunden werden sollte. Auch für Augsburg streben wir eine rechtssichere Zweckentfremdungssatzung an, die heute und in Zukunft gewährleistet, dass gebaute Immobilien der Stadtbevölkerung und nicht den Investor\*inneninteressen nutzen.

## **4. Umbaumaßnahmen und Wohnungstausch für suffizientes Wohnen sollen unterstützt werden.**

Das Wie und vor allem Wie-groß-Wohnen ist eine zentrale ökologische Frage. Je mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf bewohnt werden, desto mehr Wohnenergie (v.a. Heizen) wird pro Kopf benötigt. Hier sind Ökologie und Soziales eng verknüpft. Mit einer effizienteren Nutzung des Bestands können zugleich die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Wohnungsbausektors verbessert und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Ineffizienzen können unausgebaute oder nach Wegzug nicht mehr genutzte Wohnungsteile sein. Durch kleinere bauliche Maßnahmen kann hier zusätzlicher Wohnraum oder zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Im Rahmen der Initiative „Ressourceneffiziente Stadtquartiere“ des BMBF sind bereits einige Projekte entstanden, von denen sich lernen lässt. So z.B. OptiWohn, welches politische Instrumente zur Förderung suffizienten Wohnens erforscht, aber auch Kommunen in Ihren Beratungsangeboten unterstützt. Die Stadt Augsburg kann hieran anknüpfen und von den bestehenden Projekten profitieren.

Ebenso soll ein erneuter Anlauf für ein Wohnungstauschprogramm unternommen werden. Die WBG hatte für Ihre Wohnungen bereits ein solches Programm, das jedoch kaum Anklang fand. Unter anderen Bedingungen und mit größerer Zielgruppe könnte ein solches Instrument aber durchaus erfolgversprechend sein, wenn es darum geht, den Neubaudruck zu senken. Auch hierbei können die Ergebnisse von OptiWohn zur Orientierung dienen.

## **5. Zukünftige und bereits laufende Maßnahmen sollen per Monitoring überwacht werden.**

Dies sind nur einige wenige Maßnahmen, deren Umsetzung uns in Richtung nachhaltiger

Stadtentwicklung und Baukultur leiten kann. Doch diese allein sind nicht nirgends hinreichend, um die aktuellen und kommenden Herausforderungen in Folge der Klimakrise zu meistern. Hierzu gehören auch die von baulichen Aktivitäten selbst verständlich betroffene Stadtbegrünung, für die eine neue Flächengestaltungssatzung ausgearbeitet wurde, oder die kommunale Wärmeplanung, Solarpflichten und Entsiegelung bereits verbauter Böden in Innenhöfen etc. Vieles ist bereits auf dem Weg. Jedoch sind auch die höheren Ebenen darin gefragt, ihren Teil zu leisten und den Kommunen die Gestaltung zu ermöglichen. Entscheidende baurechtliche Änderungen, die z.B. ein Abrissveto auch unter klimatischen und umwelttechnischen Gesichtspunkten ermöglichen, müssen von der Landesebene kommen. Die Bau- und Immobilienbranche wiederum muss vom Bund in nachhaltigere Bahnen gelenkt werden.

Mit einer Umsetzung unserer Forderungen können aber auch ohne diese flankierenden Maßnahmen Erfolge erzielt werden und sollten weitere Anstrengungen von Bund und Land unternommen werden, fallen diese hier in Augsburg auf umso fruchtbareren Boden.