

## **Beschluss der Bundesvertreterversammlung der Kommunalpolitischen Vereinigung der CDU und CSU Deutschlands am 25. November 2023 in Kassel**

### **Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Für einen strukturellen Aufbruch**

#### **Stadt- und Dorfentwicklung**

Unsere Städte und Dörfer sind als gebaute Umwelt Grundlage unserer Lebensqualität. Dorf- und Stadtgestaltung sind anspruchsvolle Aufgaben – von Historie und Denkmalschutz bis Moderne. Wir stehen für einen sensiblen und wertschätzenden Umgang mit Bauprojekten und Bausubstanz, der unsere Heimat gestaltet, Individualität erhält und fördert und die städtebauliche Qualität unserer Städte und Dörfer weiter erhöht. Baukultur und Umbaukultur sind für uns keine Fremdwörter. Wo nötig, präferieren wir Qualität auch gegen rein monetäres Investoreninteresse.

Wir stehen für das Konzept der Europäischen Stadt, das Veränderung sensibel gestaltet und Wert auf Funktionsmischung und Vitalität legt. Dazu müssen die Übergänge zwischen den Nutzungsarten bezüglich der zulässigen Lärmgrenzen neu definiert werden.

Ein grünes Wohnumfeld ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Das bezieht sich nicht nur auf den öffentlichen Raum, sondern auch auf die Chance von ausreichend großen Gärten, die auch ausreichend Raum für die Pflanzung eines Baumes lassen. Angemessene Gärten sind für uns kein „Flächenverbrauch“, sondern Lebens- und Naturqualität und ein Beitrag zum Umweltschutz.

Unsere Dörfer sind Zukunftsorte. Jahrzehntlang wurden sie oft nur als strukturschwache Räume und viel zu selten als Räume mit großem Potenzial betrachtet. Die Digitalisierung löst nun Infrastruktur- und Versorgungsprobleme und macht den ländlichen Raum zur hervorragenden Kombination von Arbeit und Lebensqualität, eingebettet in eine qualitätvolle Kulturlandschaft. Die Unterstützung des ländlichen Raumes verstehen wir mit Blick auf seine Leistung für den urbanen Raum (Nahrungsmittelproduktion, Erholung, erneuerbare Energien (Windkraft, Freiflächen- und Agri-PV)) als besondere Verpflichtung, sehen vor allem aber auch die Qualitäten des ländlichen Raumes mit seinen besonderen Potenzialen für die künftigen Herausforderungen der Siedlungsentwicklung.

Auch Gewerbegebiete sind für uns mehr als eine Ansammlung von Unternehmensgrundstücken. Wir sorgen bei Neuentwicklungen für moderne Arbeitsbedingungen auch jenseits der Werktoore, indem wir Campusfunktionen wie Kindertagesbetreuung, Gastronomie, Sportangebote und Aufenthaltszonen mitdenken. Im gebauten Bestand fördern und unterstützen wir eine Weiterentwicklung in diesem Sinne. Wichtig ist auch die Anbindung gewachsener und neu zu entwickelnder Gewerbegebiete an das System des öffentlichen Nahverkehrs.

Besonderen Druck verspüren bislang rein auf Einzelhandel ausgerichtete Innenstädte und Lagen. Da sie zugleich meist die „Visitenkarte“ der jeweiligen Städte oder Stadtteile sind, stehen wir vor der historischen Aufgabe, den Weg für einen neuen Funktionsmix zu bereiten, der diesen Lagen nachhaltig einen Sinn gibt.

---

Aus den vorgenannten Gründen wollen wir an der Städtebauförderung festhalten, um die Bemühungen der örtlichen Gemeinschaft bei der Weiterentwicklung ihrer Wohn-, Arbeits- und Lebensumgebung zu unterstützen.

Bauen geht nicht ohne Bauland. Eine steigende Bevölkerung und explodierende Grundstückspreise beweisen, dass das Angebot zu niedrig ist. Das Aus für den § 13b BauGB verschärft die Situation insbesondere für kleinere Kommunen in ländlichen Räumen zusätzlich. Der Verweis auf Innenverdichtung, oder angeblich ungenutzte Brach- oder Konversionspotentiale kann nicht die einzige Antwort auf Flächenbedarfe sein. Wir stehen für einen sorgsamsten Umgang mit dem kostbaren Gut „Fläche“, müssen aber mit klugen Mechanismen wieder Wettbewerb und Flexibilität in den Baulandmarkt bringen. Zudem müssen wir künftig ehrliche Statistiken führen, die mit dem Kampfbegriff des so genannten „Flächenverbrauchs“ brechen, der auch Ausgleichsflächen, also ökologische Aufwertung, als sachwidrig als „Verbrauch“ erfasst. Ziel muss sein, stattdessen die wirkliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auszuweisen. Revitalisierungen von Grundstücken sind oft mit einer Nutzungsänderung verbunden. Diese müssen steuerlich erleichtert werden. Wenn die wirtschaftliche Grundlage für die Versteuerung von Entnahmegewinnen nicht mehr gegeben sind, weil es sich ausschließlich um Buchgewinne handelt, muss bei der Umwidmung in Wohnungen darauf verzichtet werden.

Wohnen, Arbeiten und Leben sind undenkbar ohne eine qualitätvolle Mobilität. In Anerkennung der Vielfalt von Verkehrsmitteln, Mobilitätsbedürfnissen und neuer Logistik stehen wir für eine offene und konstruktive Verkehrspolitik, deren besonderer Anspruch die angepasste Mischung der Angebote und ihre Vernetzung ist. Unsere Mobilitätspolitik schaut nicht nur auf die Verkehrsmittel, wenn sie sich bewegen, sondern auch auf die Parkzeit: Wohnen, Einkaufen und Arbeiten funktionieren nicht ohne Stellflächen und Lademöglichkeiten für Fahrrad und Auto.

## **Wohnen**

Menschen wohnen immer, unabhängig von Ort, Lebensalter und Geldbeutel. Wir stehen für eine Vielfalt von Wohnangeboten für jedes Bedürfnis und jede finanzielle Situation. Wohnangebote müssen flexibel und am Markt ausreichend verfügbar sein. Ein vielfältiger und offener Kauf-/ Mietmarkt sorgt dafür, dass Menschen ihre Wohnsituation selbst nach ihren Wünschen – je nach Bedarf auch immer wieder neu – gestalten können. Wir sehen darin ein wichtiges Stück individueller Freiheit, die sich jenseits so genannter „Wohnraumversorgung“, die den Menschen vorgibt, wie sie zu wohnen und leben haben, bewegt. Für uns sind Bedarf und Bedürfnis nicht zwingend gleichzusetzen.

Wir sehen die öffentliche Hand ordnungspolitisch überall dort in der Pflicht, wo entgegen der Nachfrage Angebote fehlen: Sei es in der Barrierearmut oder -freiheit, bei jugend- oder altersangepassten Wohnformen oder bei der Verwirklichung beim Traum vom Eigenheim, sei es in Form der Eigentumswohnung oder des Einfamilienhauses. Wohneigentum ist für uns nicht nur die beste Altersvorsorge, sondern auch ein Garant für Wohnqualität und Wohnumfeldqualität.

Bau- und Wohnungspolitik ist ein komplexes Feld mit vielen Akteuren und Verantwortungsträgern. Wir sehen Wohnungspolitik in den Rathäusern daher als Chefsache, angesiedelt zwischen Stadtentwicklung und Gesellschafts- bzw. Sozialpolitik, an.

Grundlage einer guten örtlichen Wohnungspolitik ist immer eine Analyse des Hier und Jetzt, verbunden mit einer Prognose sich entwickelnder Bedarfe und eine Betrachtung des

---

Angebots bzw. der Bestände. Passgenaue Antworten lassen sich nur auf einer solchen Basis ermitteln.

Wohnqualität muss sich zwingend auch außerhalb der eigenen vier Wände fortsetzen. Der öffentliche Raum und der offene Raum auf Mehrfamilienhausgrundstücken brauchen eine stärkere Hinwendung aller Verantwortlichen. Wir unterstützen kluge und neue Konzepte für die bessere Nutzung auch bisher bestehender grüner „Toträume“ und fördern in Mehrfamilienhausgebieten kommunikative Orte ebenso wie individualisierte Gartenkonzepte, die unter- oder nicht genutzte Flächen mit neuem Leben füllen.

Kommunen müssen weiterhin und in allen Ebenen die Möglichkeit haben und finanziell in die Lage versetzt werden, kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und bezahlbaren (frei finanzierten) kommunalen Wohnungsbestand zur Vermietung an Einheimische, junge Familien, Beschäftigte im örtlichen Dienstleistungssektor und im kommunalen Bereich vorzuhalten.

Bezahlbare Wohnungen und insbesondere auch Wohnungseigentum stellt ein sozialpolitisches Korrektiv dar, befördert die aktive Bürgergesellschaft und sorgt für eine nach Generationen und sozialen Milieus breit aufgestellte Gesellschaft.

Insbesondere die einheimische Bevölkerung soll mit Modellen der Wohnraumförderung darin bestärkt werden, Eigentum zu schaffen und so sowohl örtliche Bindung wie Altersvorsorge zu betreiben.

### **Raumordnung, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Unser Baurecht ist hoch komplex. Wir sind der Überzeugung, dass es vielerorts gute Qualitäten erzeugt hat, sehen aber auch fatale Ergebnisse von Stadtentwicklungspolitik.

Ein Verzicht auf überbordende Steuerung oder Verfahrenskomplexität führt nicht zu schlechteren Ergebnissen.

Besonders komplex ist das Verhältnis der Ebenen von Raumordnung und Bauplanungsrecht. Hier ist die Raumordnung auf ihre rahmensetzende Kompetenz zu reduzieren. Im Lichte der kommunalen Planungshoheit muss die Regelungstiefe der übergeordneten Planung begrenzt bleiben, um einen konkreten planerischen Durchgriff zu vermeiden und den Kommunen die eigenverantwortliche Planung mit der größten Problem- und Bürgernähe zu erhalten.

Mehr noch als Neuentwicklungen bedarf es einer proaktiven Begleitung von Bestandsweiterentwicklung, also der Arrondierung von Wohnlagen/Dörfern oder entsprechend überschaubarer Expansionsbedürfnisse von Unternehmen. Hier bedarf es einer Bagatellklausel, um Abwanderungsbewegungen von Wirtschaft zu verhindern und Bestände in ihrer Nutzung zu halten, ohne notwendige Unternehmensweiterentwicklung auszubremsen.

Im Bauordnungsrecht finden sich ebenfalls erhebliche stille Reserven für eine Entbürokratisierung. Nicht nur die Verfahrensdigitalisierung, sondern auch die Freistellung oder Sachverständigenprüfungen/-bescheinigungen können den behördlichen Aufwand deutlich zurückführen. Dies ist umso bedeutsamer, als dass gerade in diesen Feldern im öffentlichen Dienst erhebliche Personalknappheit herrscht.