

## Anlage 4

Gesamtfortschreibung des LEP

## Landesentwicklungsprogramm gibt Schutz und Hilfe für Kommunen

Der Ministerrat hat am 22. Mai 2012 den Entwurf eines Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Anhörung beschlossen. Dieser hält in sehr abstrakter Weise an der Idee eines Gesamtkonzeptes für eine mittelfristige räumliche Entwicklung Bayerns fest. Zwar hat der Entwurf Schwächen: Eine gründliche Auseinandersetzung mit den aktuellen und künftigen Herausforderungen, etwa des Klimawandels oder des demografischen Wandels, ist dem Entwurf nicht durchgehend anzusehen. Diese Defizite dürfen aber die Notwendigkeit des Landesentwicklungsprogramms und seine positiven Effekte nicht in Frage stellen.

In der Diskussion um das Landesentwicklungsprogramm (LEP) rückt oftmals die beschränkende Wirkung der Verordnung in den Vordergrund. Zu kurz kommt dabei, dass das Landesentwicklungsprogramm in vielen Bereichen eine die Planungshoheit der Kommunen unterstützende Funktion wahrnimmt: Etwa die Verpflichtung der Regionalen Planungsverbände, Vorranggebiete für Windkraftanlagen auszuweisen, beschränkt auf den ersten Blick die kommunale Planungshoheit. Fehlen aber raumordnerische Festlegungen und wird die Kommune selbst nicht im Wege der Konzentrationsflächendarstellung tätig, droht zum Beispiel eine unkoordinierte Ansiedlung von Windkraftanlagen auf Grundlage der Privilegierung des § 35 BauGB.

An anderer Stelle schützt das Landesentwicklungsprogramm Kommunen vor Interessen der Wirtschaft: Das Zersiedelungsverbot (Anbindungsgebot) sowie das Einzelhandelsziel schützen kommunale Entscheidungsträger vor Interessen der Wirtschaft, insbesondere Einkaufszentren bevorzugt auf der „grünen

Wiese“ anzusiedeln. Nicht selten spielen private Investoren Städte und Gemeinden gegeneinander aus, um ihre Ziele durchzusetzen.

Aufgabe des Städtetags ist es, im Rahmen der Anhörung zur – zweifelsohne notwendigen – Verbesserung des LEP-Entwurfs beizutragen. Insbesondere das Einzelhandelsziel und das Zentrale-Orte-System geben einige Fragen auf. Daneben werden alle Städte und Gemeinden gebeten, ihre Belange selbst gegenüber dem Wirtschaftsministerium vorzutragen. Zur Unterstützung bei der Erarbeitung der Stellungnahmen stehen auf der Homepage des Bayerischen Städtetags mehrere Unterlagen im Mitgliederbereich unter Fachinformationen bereit.

Die Zielsetzung der Regierung, das LEP noch in dieser Legislaturperiode in Kraft zu setzen, hat eine sehr straffe Fristsetzung zur Anhörung zur Folge. Eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem LEP-Entwurf in den Gremien des Städtetags und eine ordentliche Vorbereitung sind damit wesentlich erschwert. Der Bayerische Städtetag hat das Wirtschaftsministerium wiederholt, zuletzt mit Schreiben an Staatsminister Zeil, darauf aufmerksam gemacht und um Fristverlängerung bis wenigstens 22. Oktober 2012 gebeten. Eine Antwort liegt bislang (Stand: 6. August) nicht vor.

Kontakt: [florian.gleich@bay-staedtetag.de](mailto:florian.gleich@bay-staedtetag.de)

Verkauf der Anteile an der GBW

## Freistaat muss angekündigte Sozialcharta klar formulieren

Mit der Entscheidung der Europäischen Kommission im Beihilfeverfahren um die BayernLB lassen sich die Bemühungen eines breiten kommunalen Konsortiums zum exklusiven Erwerb der Anteile an der GBW AG im Sinne eines umfassenden Mieterschutzes nicht realisieren. Der Freistaat steht nun in der Pflicht, die mehrmals angekündigten Sozialstandards klar zu formulieren und jeden einzelnen Mietvertrag um diese Bestimmungen zu ergänzen. Bislang gibt es keine belastbaren Aussagen zum Inhalt einer Sozialcharta. Eine Sozialcharta muss auch Bestimmungen enthalten, die einen Erwerber verpflichten, in einem bestimmten Umfang die Aktivitäten auf dem sozialen Wohnungsbau fortzuführen. Beide Schutzintentionen würden am besten durch einen staatlichen Erwerb der GBW-Anteile sichergestellt.

Die Europäische Kommission gab Anfang Juli im Beihilfeverfahren um die BayernLB bekannt, dass die Landesbank bis 2019 fünf Milliarden Euro der vom Freistaat gewährten Beihilfe zurückzahlen und sich von allen nicht bankspezifischen Geschäftsfeldern, insbesondere von Anteilen an der GBW AG, in einem offenen, europaweiten Bieterverfahren trennen müsse. Damit steht fest, dass die vom Finanzminister in Aussicht gestellte Exklusivität nicht zustande kommt.

Die betroffenen 103 Kommunen haben unmittelbar nach dem Angebot des Finanzministers exklusiver Verhandlungen unter der Federführung des Bayerischen Städtetags eine Steuerungsgruppe sowie einen Arbeitskreis eingerichtet. Diese Gremien sollten die Möglichkeiten eines kommunalen Erwerbs der Anteile an der Aktiengesellschaft ausloten. Die Arbeiten wurden unterstützt durch die Beratungsgesellschaft Deloitte & Touche. Ein Kern von Städten und kommunalen Wohnungsgesellschaften standen in einem ersten Schritt stellvertretend für viele

interessierte Städte und Gemeinden zu Verhandlungen mit der BayernLB und dem Freistaat bereit. Die Gründung einer GmbH als erstes Element einer Ankaufstruktur unter der Beteiligung insbesondere der Städte und Wohnungsgesellschaften München, Nürnberg und Erlangen war bereits beschlossen. Vertreter verschiedener Städte und städtischer Wohnungsgesellschaften prüfen derzeit, ob eine Mitwirkung in einem offenen Bieterverfahren in Betracht kommt. Der Bayerische Städtetag bedauert, dass das Finanzministerium die im Januar angekündigten exklusiven Verhandlungen gegenüber der Europäischen Kommission nicht durchsetzen konnte und erinnert den Freistaat an seine Verantwortung gegenüber den Mietern. Die rechtsverbindliche Verankerung von Sozialstandards in den Individualmietverträgen entspricht einer Forderung des Städtetags seit 2009. Der Freistaat muss endlich belastbare Aussagen zum Inhalt solcher Sozialstandards treffen und die Änderung der Mietverträge umsetzen.

Städte und Gemeinden verlieren mit der GBW AG einen wichtigen Akteur im sozialen Wohnungsbau, der durch kommunale Wohnungsgesellschaften kaum kompensiert werden kann. Eine Sozialcharta muss Bestimmungen enthalten, die den Käufer verpflichtet, in einem bestimmten Umfang die Aktivitäten der GBW fortzuführen, etwa durch Festlegung von Investitionsquoten. Der Freistaat bleibt aufgefordert, klare Verhältnisse zu schaffen und den Schutz bestehender Mieter und Mietwohnungssuchender sicherzustellen, möglicherweise auch, indem er die Anteile selbst erwirbt. Der Freistaat kann ebenso gut und mit denselben Prämissen wie die Kommunen in einem offenen Bieterverfahren einsteigen.

Kontakt: [florian.gleich@bay-staedtetag.de](mailto:florian.gleich@bay-staedtetag.de)

EnEV-Standards für Gebäudebestand

## Energetische Sanierung darf nicht an hohen Standards scheitern

Energieeffizienz, Energieeinsparung und Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen sind die tragenden Säulen der Energiewende. Im Wohnungsbau und im Gebäudebestand steckt ein enormes Potential zur Energieeinsparung und zur Steigerung der Energieeffizienz. Dieses Potential auszuschöpfen, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die erhebliche Mühen von Bund, Land, Kommunen und den Bürgern abverlangt.

Bund und Land müssen eine Förderkulisse aufbauen, die es Kommunen und Bürgern erleichtert, den hohen Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) gerecht zu werden. Die energetischen Anforderungen der EnEV an Neubauten und an den Wohnungsbestand gehen bereits jetzt deutlich über EU-Vorgaben hinaus. Eine weitere Verschärfung der Standards im Gebäudebestand hält der Städtetag vorerst nicht für sinnvoll.

Nach den Klimazielen der Europäischen Union und der Bundesregierung sollen die Treibhausmissionen bis 2050 um achtzig Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Zur Erreichung dieses Ziels kommt der Energieeinsparung im Wohnungsbau und Wohnungsbestand Bedeutung zu. In Umsetzung der Gebäude-Richtlinien (und sogar darüber hinausgehend), sind bei Durchführung einer von der EnEV 2009 erfassten Maßnahme im Gebäudebestand die Qualitätsanforderungen der EnEV 2009 zu erfüllen („Wenn-dann-Prinzip“).

Bis 3. Juli 2012 sollte die Gebäude-Richtlinie 2010/31/EU in nationales Recht (EnEV 2012) umgesetzt werden. Nach ersten Ankündigungen der Bundesregierung sollen die Anforderungen der EnEV 2009 auch im Gebäudebestand um nochmals dreißig Prozent verschärft werden. Ein inoffizieller Entwurf des Bundesbauministeriums

relativiert diese Aussagen. Allerdings werden Verschärfungen nach der Behandlung im Bundesumweltministerium erwartet.

Der Städtetag hält eine weitere Verschärfung der EnEV-Standards im Gebäudebestand mit Blick auf die kommunale Wohnungswirtschaft und deren Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sowie mit Blick auf die ohnehin sehr niedrige Sanierungsrate von 0,7 Prozent nicht für sinnvoll. Gerade die Ausschöpfung der letzten zehn Prozent des Einsparungspotentials ist mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden. Energetische Sanierungen wirken sich zwangsläufig auf Mietpreise aus. Hinzu kommt der Bedarf der „demografischen“ Sanierung (Barrierefreiheit). Kommunale Wohnungsgesellschaften können den Niedrigpreissektor oftmals nicht mehr bedienen oder müssen von jeglicher Sanierung absehen.

Stattdessen müssen Bund und Land den Anstoß geben durch Herstellung und weiteren Ausbau der dringend notwendigen Förderkulisse, um die Sanierungsrate zu verdoppeln oder gar zu verdreifachen. Studien belegen, dass die ambitionierten Ziele der EU und der Bundesregierung eher und wirtschaftlicher mit moderaten Qualitätsstandards und einer Steigerung der Sanierungsrate erreicht werden können.

Kontakt: [florian.gleich@bay-staedtetag.de](mailto:florian.gleich@bay-staedtetag.de)