



**Brandl, Uwe / Dirnberger, Franz / Simon, Matthias / Miosga, Manfred (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen-)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft – Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm: München / Heidelberg 2019, 384 Seiten, € 49,99.**

/// Suchst Du noch oder wohnst Du schon?

## WEGE AUS DER WOHNUNGSNOT

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“ – so steht es im Artikel 106 der Bayerischen Verfassung. Tatsächlich ist der Wohnungsbau derzeit wieder eines der Top-Themen auf der Agenda von Kommunen: Wie können sie Wohnraum schaffen, und das bedarfsgerecht, preisgünstig und flächensparend?

In der auf die Bereiche Recht und Verwaltung spezialisierten Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm erschien Ende 2019 ein Ratgeber, der genau darauf Antworten geben will. Herausgegeben wird das Buch vom Präsidenten (Dr. Uwe Brandl), Geschäftsführer (Dr.

Franz Dirnberger) und Fachdirektor (Matthias Simon) des Bayerischen Gemeindetags sowie vom Präsidenten der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum (Prof. Dr. Manfred Miosga).

Mit ihrem Buch richten sie sich an die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum. Zielgruppe ist das Rathaus, so benennt es Gemeindetagspräsident Brandl selbst im Vorwort. Die Herausgeber und Autoren wissen um die Anforderungen einer klugen Siedlungsentwicklung. Vor allem aber haben sie aus ihrer Beraterpraxis als Juristen, Architekten, Planer oder Vertreter von Modellprojekten ein Gespür dafür, wo es

oft hakt, wo Ideen für alternative Lösungsansätze fehlen oder schlichtweg das Wissen um die rechtlichen Instrumente zu ihrer Umsetzung. Durch die Einbeziehung von insgesamt 31 Autoren wurde zwar nicht ein Lehrbuch aus einem Guss verfasst, aber die vielfältigen Einzelbeiträge ergeben einen logisch aufgebauten Ratgeber, der in sieben Kapiteln zentrale Fragestellungen zur Siedlungsentwicklung abbildet.

Gleich das erste Kapitel „für wen planen wir“ greift ein zentrales Anliegen der Herausgeber an die Gemeinden in ländlichen Räumen auf: Bitte kümmert euch mehr um die Ortsmitten und weist nicht nur Neubaugebiete für Einfamilienhäuser aus. Das Eigenheim im Grünen ist zwar die Idealvorstellung vieler Bürger. Doch nicht jeder kann es sich leisten, auch auf dem Land nicht, und es ist auch nicht für jede Lebensphase oder jeden Lebensentwurf die passende Antwort. Abgesehen davon belastet es die Gemeinden durch den hohen Flächenverbrauch und zusätzliche Kosten für die Infrastrukturen.

Mitherausgeber Prof. Manfred Miosga sieht in einer solchen Angebotsstrategie daher „eine unnötige Selbstbeschränkung von Entwicklungsperspektiven“ (S. 9). Er empfiehlt, zunächst den Bestand an Wohnraum wie auch die tatsächliche Nachfrage zu erfassen. Auf dieser Grundlage lassen sich differenziertere Lösungen entwickeln. Wer die Bewohner direkt befragt, gewinnt an Perspektiven und Ideen, aber auch an Akzeptanz und Gemeinschaftsgefühl. Dass es sich insgesamt lohnt, mehr Energie in die Suche nach alternativen, optimalen Lösungen zu stecken, zeigt sich auch an Gemeinden, die einen „städtebaulichen Wettbewerb“ ausgebaut haben. Wo Leitlinien für die Bau-

kultur fehlen, breiten sich oft Siedlungen mit „Musterhäusern aus, die überall stehen könnten und somit jeglichen regionalen Bezug verloren haben“ (S. 83). Der zweite Abschnitt setzt sich mit der Ortsgestaltung auseinander. Zunächst wird dabei klargestellt, welche Mindeststandards über das Baurecht festgesetzt werden können, ehe Ansätze von Gemeinden vorgestellt werden, die darüber hinausgehen.

Ein großes Verdienst des Buches ist, sich nicht nur mit Neubau zu beschäftigen, sondern auch mit dem Bestand. Dazu gehören die Einfamilienhausgebiete der 60er- und 70er-Jahre, die vielfach nicht mehr den Ansprüchen von heute genügen. Auch hier können Gemeinden aktiv werden und neues Leben in diesen oft monotonen, renovierungsbedürftigen Gebieten anstoßen. Um solche Problemsiedlungen von morgen zu vermeiden, könnte der verdichtete Eigenheimbau im „Baukastensystem“ die Lösung sein. Die Modellhäuser bestehen dabei aus Einzelelementen, die sich unterschiedlich kombinieren lassen, so dass sie an die jeweilige Lebensphase der Haushalte angepasst werden können.

So liefern alleine die ersten beiden Kapitel eine Fülle an Anregungen, Tipps für die Herangehensweise und Referenzbeispiele aus der Praxis. Die Kapitel Drei und Fünf vertiefen nützliche rechtliche Instrumente und ihre Varianten, etwa kommunale Vorkaufsrechte, Baulandbeschlüsse, Vorhaben- und Erschließungspläne, städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben. Die jeweiligen Autoren zeigen, dass auch Städte und Gemeinden im ländlichen Raum solche Instrumente als strategisches Handwerkszeug nutzen können. Selbst die Bauleitplanung im Bestand, die zu

den schwierigsten Aufgaben zählt, „muss kein Hexenwerk sein“ (S. 124).

Kapitel Vier „wer baut“ verweist auf mögliche Akteure und Partner. Die Bandbreite geht von projektbezogener Zusammenarbeit von Kommune, Kirche und Bürger bis zu den Wohnungsgenossenschaften. Auch für genossenschaftliches Bauen von Mehrfamilienhäusern wurden Beispiele gefunden – im ländlichen Raum ein eher neues Thema. Dies dürfte auch für den gemeindlichen Mietwohnungsbau gelten, doch das Buch zeigt auch hier auf, wie dieser effizient und wirtschaftlich angepackt werden kann, „ohne dass andere Aufgaben darunter leiden“.

Kapitel Sechs rundet das Themenspektrum ab, indem stichpunktartig Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität, zur energie- und klimaoptimierten Bauweise und zum Flächensparen skizziert werden. Ausführlicher beschrieben werden die Mittel, die Gemeinden zur Verfügung stehen, um Baulücken zu aktivieren. Hier gibt es viele ungenutzte Potenziale, aber auch sehr viele Hemmschwellen, weswegen Mitherausgeber Matthias Simon selbst den „Instrumentenkasten des Baugesetzbuches“ (S. 306) aufzeigt.

Wie wollen wir in unserem Ort in Zukunft leben? Für das siebte und letzte Kapitel wurden Verantwortliche vor Ort zur Feder gebeten, die darlegen, warum sich Kommunen mit dem Thema Wohnbau strategisch und planerisch auseinandersetzen sollten. So schreibt Bürgermeister Hans-Jörg Birner (S. 357 f): „Ohne gemeinsam beschlossenes, übergeordnetes Ziel für die zukünftige Entwicklung wird strategisches Handeln schwierig und man wird sich bei Einzelentscheidungen oft in grundsätzliche Diskussionen verlieren.“ Unter dem

Motto: „Heute an morgen denken“ hat Dr. Olaf Heinrich mögliche Kettenreaktionen von einzelnen Entscheidungen im Blick: Ehe Gemeinden unvermutet in eine negative Entwicklungsspirale geraten, sollten sie rechtzeitig Synergien suchen und Eigeninitiative ergreifen.

Den Herausgebern ist es gelungen, interessierten Kommunen ein reichhaltiges Bündel an Informationen an die Hand zu geben, das ihnen aufzeigt, wie sie auch jenseits vom üblichem, womöglich längst überholten Angebotskatalog Wohnraum schaffen können. Die Autoren vermittelt anschaulich, wie sie dabei zielorientiert und rechtssicher vorgehen können. Während andere Publikationen oft rein auf Modellprojekte und Förderprogramme oder juristische Erörterungen beschränkt sind, bietet der vorliegende Handlungsleitfaden eine anregende, bunte Mischung aus Handlungsempfehlungen und rechtlichen Instrumenten in leicht verständlicher Sprache.

**SILKE FRANKE, DIPL. GEOGR.,  
HANNS-SEIDEL-STIFTUNG, MÜNCHEN**

---