

Kommunal-Info 5/2024

20. August 2024

Inhalt

	Seite
Arten von Gemeinden in Sachsen	1-4
Novelle des Baugesetzbuches in Vorbereitung	4-8
Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt	8-10
Kommunaler Hitzeaktionsplan	10-11

Über die Arten von Gemeinden in Sachsen

In der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO), in der Rechtsstellung, Aufgaben, Verfassung und Verwaltung der Gemeinden gesetzlich geregelt sind, ist im Gesetzeswerk fortlaufend nur von „Gemeinden“ die Rede. In der Wirklichkeit gibt es indes unterschiedliche Arten von Gemeinden, die allesamt unter den **Oberbegriff der „Gemeinden“** der SächsGemO gefasst werden.

Untergliedert wird in § 3 SächsGemO hauptsächlich nach ihrer kommunalrechtlichen Stellung in:

- kreisangehörige Städte und Gemeinden und
- Kreisfreie Städten.

Mit einer besonderen Stellung werden wiederum unter den kreisfreien Städten die Großen Kreisstädte herausgehoben.

Kreisangehörige Städte und Gemeinden

Als Träger der kommunalen Selbstverwaltung besteht die Kreisangehörigkeit der kreisangehörigen Städte und Gemeinden lediglich darin, dass sie sich räumlich auf dem Territorium des jeweiligen Landkreises befinden. Sie sind hingegen keine organisatorischen Bestandteile der Gebietskörperschaft Landkreis, sondern stellen eigene kommunale Gebietskörperschaften dar, sind eigenständige Rechtssubjekte. Das Landratsamt als Verwaltung des Landkreises ist gegenüber den kreisangehörigen Städten und Gemeinden nur als die untere Rechtsaufsichtsbehörde tätig, überwacht also hauptsächlich die Rechtmäßigkeit des Handelns der Städte und Gemeinden.

Die kreisangehörigen Städte und Gemeinden haben an ihre Landkreise eine Kreisumlage zu zahlen, damit die Landkreise die Aufgaben erledigen können, die überörtlicher Natur sind bzw. von den Städten und Gemeinden nicht geleistet werden können.

Während der Rang einer Kreisfreien Stadt nur per Gesetz verliehen werden kann und die die Erhebung zur einer Großen Kreisstadt einer entsprechenden Erklärung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern bedarf, verlangt der Status einer kreisangehörigen Stadt oder Gemeinde keine förmliche Anerkennung. Mit dem Inkrafttreten der Sächsischen Gemeindeordnung am 1. Mai 1993 galten alle bis dahin in Sachsen bestehenden Städte und Gemeinden innerhalb von Landkreisen als solche selbstverständlich anerkannt. Nur sofern es im Zuge der Gemeindegebietsreform von 1998 zur Neubildung von Gemeinden durch Gemeindezusammenschlüsse kam, fand im Einzelfall eine solche förmliche Anerkennung statt.

Gibt es Unterschiede zwischen kreisangehörigen Gemeinden und kreisangehörigen Städten?

Mit **kreisangehörigen Gemeinden**, hier als Gemeinden im engeren Sinne und nicht als Oberbegriff für alle Gemeinden verstanden, sind die Gemeinden mit einem dörflich geprägten Charakter gemeint, die in ihrem Ursprung durch eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gekennzeichnet sind, auch wenn heute neben traditionellen Handwerksbetrieben, die es schon früher in den Dörfern gab, mittlerweile auch nichtlandwirtschaftlich produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen zunehmend niedergelassen haben.

Gewöhnliche **kreisangehörige Städte** unterscheiden sich von den kreisangehörigen Gemeinden nur durch ihre Bezeichnung als Stadt, sie nehmen gegenüber den Gemeinden keine rechtliche Sonderstellung ein. Die Bezeichnung als „Stadt“ führen jene Kommunen, denen diese Bezeichnung beim Inkrafttreten der Gemeindeordnung bereits zustand. Die kreisangehörigen Städte in Sachsen, die seit Jahrhunderten als Städte gelten, sind zur Führung dieser Bezeichnung auch berechtigt, wenn sie heutigen Vorstellungen von einer Stadt vielleicht nicht mehr entsprechen. Der Titel als „Stadt“ hat heute mehr symbolische Bedeutung. Anders als im Mittelalter sind damit keine besonderen Rechte und Privilegien verbunden.

Bei Gemeindezusammenschlüssen kann das Recht zur Führung der Bezeichnung „Stadt“ auch im Wege der Gesamtrechtsnachfolge erworben werden: Wenn eine Gemeinde mit der Bezeichnung „Stadt“ in eine andere Gemeinde eingegliedert oder mit anderen Gemeinden zu einer neuen Gemeinde vereinigt wird, kann die aufnehmende oder neugebildete Gemeinde nach diese Bezeichnung als eigene Bezeichnung weiterführen, ohne dass es hierfür einer besonderen Verleihung bedarf.¹

So wurde die hochverschuldete Stadt Siebenlehn, eine typische Kleinstadt im damaligen Landkreis Freiberg, im Jahre 2003 in die ländlich geprägte Gemeinde Großschirma aufgenommen. Infolgedessen firmiert fortan die bisherige Gemeinde Großschirma nun unter der Bezeichnung Stadt Großschirma, auf den Ortseingangstafeln sichtbar zu erkennen.

Auf **Antrag** kann die **Bezeichnung „Stadt“** an Gemeinden durch das Staatsministerium des Innern auch verliehen werden. Vorausgesetzt wird dafür, dass die betreffende Gemeinde nach Einwohnerzahl, Siedlungsform und kulturellen und wirtschaftlichen Verhältnissen ein städtisches Gepräge besitzt. Dazu gehört, dass ihre Siedlungsstruktur einen städtischen Kern mit entsprechenden Kultur-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen

¹ Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen. Ergänzbarer Kommentar mit weiterführenden Vorschriften, E. Schmidt Verlag, Kommentar § 5, Randnummer (Rn) 11.

gen aufweist, ihre Ver- und Entsorgungseinrichtungen modernen Anforderungen genügen, ihre Wirtschaft mit ihren Industrie- und Gewerbebetrieben und ihren Dienstleistungseinrichtungen eine übergemeindliche Bedeutung besitzt und die Gemeinde Mittelpunkt ihres Verwaltungsraums ist. Frühere Verhältnisse aus geschichtlicher Vergangenheit können für die Beurteilung eines städtischen Gepräges nicht Berücksichtigung finden, da der gegenwärtige Zustand für die Entscheidung maßgebend ist.²

Große Kreisstädte

Große Kreisstädte gehören zur Gruppe der kreisangehörigen Städte, sie haben gegenüber den gewöhnlichen kreisangehörigen Städten einen besonderen Status. Ihr Spezifikum liegt in ihrem gegenüber dem der sonstigen kreisangehörigen Städte erweiterten Aufgabenbereich. Ihnen können im Einzelfall bestimmte Weisungsaufgaben der Landkreise übertragen werden, wie z.B. Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde oder Aufgaben als unterer Denkmalschutzbehörden. Aufgrund der erweiterten Aufgabenzuweisung erfahren Große Kreisstädte durch die entstehende Mehrbelastung eine rechtliche Besserstellung im Rahmen des Sächsischen Finanzausgleichsgesetzes nach § 16.

Außerdem dürfen die Bürgermeister sich mit der Bezeichnung „Oberbürgermeister“ schmücken und die Beigeordneten dürfen den Titel als Bürgermeister tragen.

Bereits mit der zuerst verkündeten Sächsischen Gemeindeordnung vom 1. Mai 1993 konnten Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern auf Antrag von der Sächsischen Staatsregierung zu Großen Kreisstädten erklärt werden, wenn sie die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben boten. Zunächst stellte aber keine der kreisangehörigen Städte, die diese Voraussetzungen hätte erfüllen können, einen derartigen Antrag.

Erst nach dem **Sächsischen Kreisgebietsreformgesetz** (SächsKrGebRefG) vom **5. Mai 1994** entschlossen sich erste kreisangehörige Städte zu einem Antrag auf Anerkennung als Große Kreisstadt. Wenn nach § 15 Abs. 4 SächsKrGebRefG bis 31. Dezember 1996 solche Städte einen Antrag stellten, die nach der Kreisgebietsreform ihren Kreissitz verlieren sollten, konnten sie zu Großen Kreisstädten erklärt werden, wenn sie die für eine ordnungsgemäße Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben erforderliche Finanz- und Verwaltungskraft nachweisen konnten.

Auf diese Weise erhielten bis zum Jahr 2000 folgende Städte den Status einer Großen Kreisstadt, auch wenn die Mindesteinwohnerzahl von 20.000 nicht erreicht wurde: Auerbach, Bischofswerda, Brand-Erbisdorf, Eilenburg, Flöha, Hohenstein-Ernstthal, Löbau, Oelsnitz (V.), Oschatz, Rochlitz, Schwarzenberg, Sebnitz, Weißwasser, Wurzen, Zschopau. Im gleichen Zeitraum wurden weitere Städte zu Großen Kreisstädten erklärt, die eine Mindesteinwohnerzahl von 20.000 nachweisen konnten. Dazu gehörten: Annaberg-Buchholz, Bautzen, Borna, Coswig, Crimmitschau, Delitzsch, Freiberg, Freital, Glauchau, Limbach-Oberfrohna, Markkleeberg, Meißen, Pirna, Radebeul, Reichenbach (V.), Riesa, Werdau, Zittau.

Nach § 9 den **Sächsischen Kreisgebietsneugliederungsgesetz von 2008** erlangten die bisherigen Kreisfreien Städte Görlitz, Hoyerswerda, Plauen und Zwickau und jene Städte, die als Folge der Neugliederung den Sitz des Landratsamtes verloren hatten und nicht bereits Große Kreisstädte waren, mit Wirkung vom 1. August 2008 den Status einer Großen Kreisstadt.

² Ebenda, Rn 13.

Nach dem 1. August 2008 konnten nur noch Städte mehr als 17.500 Einwohner auf deren Antrag zu Großen Kreisstädten erklärt werden, wenn sie Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben boten.

Kreisfreie Städte

Bis 2008 bestanden in Sachsen sieben Kreisfreie Städte, nach der Kreisgebietsneugliederung von 2008 wurden Görlitz, Hoyerswerda, Plauen und Zwickau zu kreisangehörigen Städten, Kreisfreie Städte blieben Chemnitz, Dresden und Leipzig.

Die Kreisfreien Städte unterscheiden sich von kreisangehörigen Städten und Gemeinden nicht nur durch eine sichtlich höhere Einwohnerzahl (Chemnitz über 250 Tausend, Dresden über 566 Tausend, Leipzig fast 620 Tausend) und durch Nichtzugehörigkeit zu einem Landkreis. Neben den freiwilligen und pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben sowie den Weisungsaufgaben sind den Kreisfreien Städten durch einzelne Gesetze jene Aufgaben zugewiesen, die parallel auch die Landkreise zu erledigen haben. Außerdem fungieren sie wie die Landkreise als untere Verwaltungsbehörden.

Aufgrund ihrer funktionalen Gleichstellung mit den Landkreisen unterstehen die Kreisfreien Städte unmittelbar der Rechtsaufsicht der Landesdirektion Sachsen.

Die Kreisfreien Städte können durch Hauptsatzung die Stadtbezirksverfassung einführen. Dabei werden in den Stadtbezirken Stadtbezirksbeiräte gebildet. In den Stadtbezirken können örtliche Verwaltungsstellen eingerichtet werden. Der Stadtbezirksbeirat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die den Stadtbezirk betreffen, zu hören. Er hat die örtliche Verwaltungsstelle des Stadtbezirks in allen wichtigen Angelegenheiten zu beraten und wirkt mit dieser eng zusammen.

AG

Novelle des Baugesetzbuches in Vorbereitung

Das Bundesbauministerium hat am 30. Juli 2024 den Entwurf eines **Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung** (Baugesetzbuchnovelle) für eine Länder- und Verbändeanhörung vorgelegt. Im September 2024 soll der Gesetzentwurf im Bundeskabinett beschlossen werden und das Gesetzgebungsverfahren dann im Bundestag bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Neuerungen im Gesetzentwurf

Was sind die wichtigsten Neuerungen, die im Referentenentwurf (RefE) zum Baugesetzbuch (BauGB) vorgestellt werden?³

- **Aufstockungen:** In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollen Erweiterungen von Gebäuden möglich sein, so Aufstockungen im Einzelfall, quartiersweise oder stadtweit, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden müsste (vgl. § 31 Absatz 3 BauGB).
- **Innenentwicklung:** Erleichterung bei der verdichtenden Bebauung, d.h. bauen in zweiter Reihe auf dem Grundstück oder in Höfen. Besitzt also eine Familie einen großen Garten, der Platz für ein zweites Haus lässt, können die Kinder künftig schneller und einfacher ein eigenes Haus auf dem Grundstück errichten.

³ www.baulinks.de/webplugin/2024/1030.php4

- **Sozialer Flächenbeitrag:** Mit der sogenannten Baulandumlegung können Gemeinden Grundstücke entsprechend der Vorgaben eines Bebauungsplans und nach Maßgaben des BauGB neugestalten oder vorbereiten. So soll bei der Baulandumlegung ein sozialer Flächenbeitrag eingeführt werden (§ 58a BauGB).
- **Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte:** Die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft soll einem Kaufvertrag gleichgestellt werden. Dadurch wird das spätere Unterlaufen kommunaler Vorkaufsrechte durch die Nutzung sog. Share Deals erschwert. Außerdem sollen die kommunalen Vorkaufsrechte nach BauGB zukünftig auch dann ausgeübt werden können, wenn ein in Eigentumswohnungen geteiltes Gebäude als Ganzes veräußert wird.
- **Musikclubs:** Mit der großen Novelle des Städtebaurechts wird eine neue Nutzungskategorie der „Musikclubs“ in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Zur städtebaulichen Hervorhebung der Musikclubs wird zudem vorgeschlagen, eigenständige Gebiete für Musikclubs in den Katalog der Sondergebiete nach § 11 Absatz 2 BauNVO aufzunehmen.
- **Umwandlungsschutz:** Der Umwandlungsschutz nach § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert. Damit können die Länder in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einführen.
- **Fristen für die Bauleitplanung:** Die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert häufig mehrere Jahre. Künftig sollen die Gemeinden Bebauungspläne im Regelfall innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen.
- **Umweltprüfung und Umweltbericht:** Der Umfang des Umweltberichts soll künftig nur ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans umfassen. Die Prüftiefe soll konzentriert werden auf diejenigen Belange, die tatsächlich auf der abstrakten Ebene bewertbar sind.
- **Innovationsklausel:** Bebauungspläne sollen mit der Innovationsklausel künftig schneller aktualisiert werden können. Grundsätzlich findet auf einen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung Anwendung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt. Für diese Änderung eines Bestandsplans auf die jeweils aktuelle BauNVO dient künftig auch das sog. vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet und Beteiligungsverfahren gestrafft werden können.
- **Digitalisierung:** Die Bekanntmachungen, z.B. zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, werden zukünftig auch digital veröffentlicht. Dabei soll die Teilhabemöglichkeit von Menschen ohne Internetzugang weiterhin sichergestellt werden.
- **Stärkung der Klimaanpassung:** Kommunen sollen im Zuge der Erteilung des Baurechts z.B. die Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen auf einem Grundstück anordnen können oder auch die Anlage eines Gründaches. Insbesondere soll eine solche Möglichkeit auch für den sog. unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geschaffen werden. Flächen sollen zudem künftig leichter multifunktional genutzt werden, z.B. ein Sportplatz zugleich als Retentionsfläche.
- **Pflanz- und Maßnahmengebot:** Bauherren müssen innerhalb einer bestimmten Frist bei den zuständigen Behörden nachweisen, dass sie sogenannte Ausgleichsmaßnahmen, z.B. das erforderliche Pflanzen von Bäumen oder die Begrünung von Dächern, umgesetzt haben (vgl. § 135a BauGB). Die Anzeigepflicht führt zu weniger Verwaltungsaufwand der Gemeinde. Das „Grün“ im Baugebiet wird verlässlich umgesetzt.

Stellungnahme der Allianz der öffentlichen Wasserwirtschaft (AöW)

Die Allianz der öffentlichen Wasserwirtschaft e.V. (AöW) hat als Interessenvertretung der öffentlichen Wasserwirtschaft in Deutschland am 15. August 2024 zum Referentenentwurf (RefE) eine Stellungnahme abgegeben.⁴

Vorangestellt wird die grundsätzliche Feststellung, dass der Klimawandel uns vor immer dringlichere Herausforderungen stelle, insbesondere bei der Anpassung sowie beim Schutz unserer Kommunen und Gewässer vor Starkregen, Dürre und Hitze. Angesichts dieser Entwicklungen ist eine Anpassung der Bauleitplanung an die Erfordernisse des Klimawandels und wasserwirtschaftlicher Belange unerlässlich.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Nach § 1b Abs. 2 RefE soll als Abwägungsgrundsatz die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß berücksichtigt werden. Aus unserer Sicht sollte ergänzend auch die Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser genannt werden.

Anstelle der Einleitung ist das Niederschlagswasser zu versickern und/oder zu nutzen. Die häufiger auftretenden Starkregenereignisse können über die Kanalisation nicht vollständig und gewässerverträglich abgeleitet werden und müssen daher auf ein Minimum beschränkt werden.

Das „Maß“ der sinnvollen Begrenzung ist von den örtlichen Verhältnissen abhängig und in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Entwässerungsbetrieb festzulegen - das Ziel des natürlichen Wasserhaushaltes ist dabei anzustreben.

Die AöW fordert, die Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser auf das notwendige Maß als Abwägungsgrundsatz zu nennen.

Erfordernisse der Klimaanpassung

Die AöW begrüßt ausdrücklich die vorgesehene Regelung in § 1b Abs. 5 RefE, wonach die Erfordernisse der Klimaanpassung sowie der „wassersensiblen Stadtentwicklung“ als Abwägungsgrundsatz zu berücksichtigen sind. Dies muss sich im gesamten Regelungsvorschlag entsprechend niederschlagen. So sollte der Vorrang wasserwirtschaftlicher Belange ausdrücklich genannt werden.

Wenn die Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange gegen das Bauvorhaben spricht, muss das Bauvorhaben so angepasst werden, dass es den wasserwirtschaftlichen Belangen entspricht, oder das Bauvorhaben muss unterbleiben (Priorität). Dies gilt insbesondere für den Schutz vor Starkregen und Hochwasser. Beispielsweise durch eine starke Vulnerabilität aufgrund der topografischen Lage oder der Überflutungswahrscheinlichkeit.

Die AöW fordert einen Vorrang der wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung, auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 RefE.

Frühzeitige Beteiligung

Je früher die Belange der Wasserwirtschaft eingebracht werden, desto eher können die Ziele der Schwammstadt, des Überflutungsschutzes, des Gesundheitsschutzes und des § 5 WHG erreicht und Nutzungskonkurrenzen weitestgehend reduziert werden. So hängt z.B. die Frage, wie viel Niederschlag die Kanalisation und die Gewässer aufnehmen können von der jeweiligen aktuellen und zu erwartenden Auslastung der Kanalisation, der Art der Kanalisation, der Kläranlage und dem Vorfluter ab. Die öffentliche Wasserwirtschaft

⁴ <https://aoew.de/umweltschutz/klimafolgenanpassung/stellungnahme-zum-referentenentwurf-zur-baugb-novellierung/>

muss daher von Anfang an („Planungsphase Null“) einbezogen werden. Dies muss auch für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gelten.

Die AöW fordert in der „Planungsphase Null“ die Einbeziehung der öffentlichen Wasserwirtschaft vor Ort.

Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan

Die AöW begrüßt die Möglichkeit, die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan festzusetzen. Aus ihrer Sicht müssen Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung verbindlich, quantifizierbar und messbar sein. Städte und Gemeinden müssen zukünftig so entwickelt werden, dass der natürliche Wasserhaushalt angestrebt wird.

Die Integration der Regenwasserbewirtschaftung in das Baugesetzbuch hat viele Vorteile. So können sich Städte und Gemeinden besser vor Starkregenereignissen und Überschwemmungen schützen. Zudem wird der Bedarf an Trinkwasser reduziert, indem Regenwasser für Grünflächen und zur Grundwasseranreicherung genutzt wird. Durch eine integrierte blau-grüne Infrastruktur wird zudem die Biodiversität gefördert, das Kleinklima verbessert und auch die Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet für die Bürger:innen gesteigert.

Die Wasserwirtschaft in öffentlicher Hand besitzt wertvolles Know-how, das sie als starke Partnerin der Kommunen in den Prozess einbringen kann.

Die AöW fordert, Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan verbindlich, quantifizierbar und messbar aufzunehmen.

Berücksichtigung von Beeinträchtigungen im vereinfachten Verfahren

Ohne Veränderungen im Bestand wird kein nennenswerter wassersensibler Umbau möglich sein. Die Verpflichtung zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt muss daher auch für vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gelten und verbindlich berücksichtigt werden.

Die AöW fordert die verbindliche Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Klimaanpassung im Innenbereich

Die AöW begrüßt ausdrücklich die Regelung für den sog. unbepflanzten Innenbereich in § 34 RefE, wonach die Kommunen die Schaffung bestimmter Klimaanpassungsmaßnahmen anordnen können.

Weitere Anmerkungen über den Referentenentwurf hinaus

Wie bereits erwähnt, wird ausdrücklich die „wassersensible Stadtentwicklung“ als Grundsatz der Abwägung begrüßt. Zur Erreichung dieses Ziels und zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange sind weitere Maßnahmen erforderlich, die hier aus Sicht der AöW nur kurz benannt werden:

- Fristen für die Umsetzung von Vorgaben an die Länder: Notwendige Änderungen können oft nicht zeitnah umgesetzt werden, wenn eine zeitliche Verzögerung bis zur Umsetzung der Vorgaben durch die Länder eintritt.
- Rechtssichere Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan: Die Verwaltung steht vor der Herausforderung, Schwammstadtmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen rechtssicher zu formulieren. Hier bedarf es eines Standards, an dem sich die Kommunen orientieren können.

- Klärung der Zuständigkeiten für Schwammstadtmaßnahmen: Unklare Zuständigkeiten und Finanzierungen behindern die Umsetzung von Schwammstadtmaßnahmen. Oft ist unklar, wer für die Unterhaltung (Wartung und Betrieb) von multifunktionalen Flächen oder Maßnahmen im nicht öffentlichen Raum zuständig ist. Auch für die unterschiedlichen Entwässerungsarten der Straßen- und
- Grundstücksentwässerung fehlen Regelungen zur Zusammenarbeit und zu den Unterhaltungskosten.
- Klärung von Haftungsfragen für Schwammstadtmaßnahmen: Bei der gezielten Ableitung und Überflutung von Flächen stellen sich in der Praxis viele Fragen zu rechtlichen Rahmenbedingungen und Haftungsfragen. Hier muss dringend Klarheit für die Akteur:innen vor Ort geschaffen werden. Hier sind praxisnahe Lösungen gefragt, die sich beispielsweise an den Sicherheitsvorkehrungen für natürliche Gewässer orientieren.
- Klarstellungen bei Änderungen des Baurechts: Der Übergang vom alten zum neuen Baurecht und die Grenzen des Bestandsschutzes müssen klar definiert werden, um eine rechtssichere und praxisingerechte Handhabung zu erreichen.
- Die Vorgaben des BauGB müssen wirksam sein: Bereits heute gibt es schon Festlegungen, nach denen wasserwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen sind, z.B. beim Überflutungsschutz oder beim Gewässerschutz. Dennoch werden sie häufig anderen Belangen untergeordnet. Dies sollte sich mit der BauGB- Novellierung ändern.
- Kohärenz mit bestehenden Normen und Richtlinien herstellen: Die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen und technischen Regelwerke sowie deren gemeinsame Anwendbarkeit für integrierte Planungen sind im Hinblick auf die Anforderungen einer wassersensiblen Stadtentwicklung auch mit der Novellierung des BauGB abzustimmen.
- Der Anpassungsbedarf geltender Normen und Richtlinien an die Folgen des Klimawandels betrifft unter anderem auch die technischen Regeln DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken).
Die neue kommunale Abwasserrichtlinie - die noch der Zustimmung des EU-Rates bedarf - stellt Anforderungen an Regenüberläufe, die derzeit von den wenigsten Kommunen erfüllt werden können. Hier werden umfangreiche Umstrukturierungen in den deutschen Städten und Gemeinden notwendig. Um die Kosten leistbar zu halten, bedarf es schnellstmöglich wirksamer Vorgaben für Neubau und Bestand.

Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt

Praxisansätze für die Wohnungswirtschaft

Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Dieser Praxisleitfaden kann abgerufen werden unter:

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/forschung-kompakt/2024/fk-02-2024.html

Zum Inhalt:

- Strategien zum Wohnen im Alter
- Integration von Handlungsfeldern für nachhaltig optimierte Lösungen für Unternehmen und Mieter
- Effektive Maßnahmen für ältere Menschen und sozio-ökonomisch schwächere Gruppen

Die Wohnungswirtschaft zählt den demografischen Wandel zu den wichtigsten Megatrends für die Branche. Dass sie sich dem Älterwerden ihrer Kunden nicht entziehen kann, zeigt die aktuelle Wohn- und Pflegesituation: Selbst von den 85- bis 90-Jährigen lebt nur etwa jede zehnte Person in einer Pflegeinstitution. Alle anderen wohnen entweder zur Miete oder im Eigentum.

Auch wenn ältere Menschen häufig gut mit Wohnraum versorgt sind, bewegen sie sich auf dem Mietwohnungsmarkt: Manchmal freiwillig, wenn sie altersgerechter wohnen möchten. Manchmal weniger freiwillig, wenn sie die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen oder wegen einer Wohnungskündigung wechseln müssen. Viele ältere Menschen befinden sich in einer „Lock-In-Situation“: sie wären offen für einen Umzug, dieser lohnt sich allerdings aufgrund des großen Preisgefälles zwischen Bestands- und Angebotsmieten nicht. Ältere Menschen müssen sich auch im Rahmen von Sanierungen mit ihrer Wohnsituation auseinandersetzen. Viele ältere Menschen, die nicht altersgerecht wohnen, wollen zu Hause bleiben und würden von Anpassungen der Wohnung profitieren.

Heute konzentriert sich der Diskurs in der Branche darauf, Wohnungen barrierefrei zu bauen oder anzupassen und Service-Wohnen anzubieten. Für die Wohnraumversorgung braucht es allerdings mehr: Wohnungen müssen bezahlbar sein, und ältere Menschen mit geringen Mitteln müssen Zugang zu solchem Wohnraum haben. Ältere Menschen stellen tendenziell höhere Anforderungen an Vermietungsprozesse als jüngere Generationen, weil sie langsamer und weniger opportunistisch entscheiden. Solche Themen werden in der Forschung diskutiert, erfolgreiche Handlungsansätze sind in der Branche allerdings noch wenig etabliert.

Die Studie vertieft die Fragestellung, wie altersspezifische Anforderungen in die Prozesse der Wohnungswirtschaft integriert werden können. Forschungsleitende Fragen waren:

- Wie kann der Lock-in-Effekt in Wohnungen gelöst werden?
- Wie kann der Zugang zu bezahlbaren Wohnungen verbessert werden?
- Wie können Erneuerungen seniorenfreundlich gestaltet werden?
- Wie können ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt erreicht werden?

Die Fragen wurden in verschiedenen Handlungsfeldern untersucht. Dabei standen die Bereiche Portfolio-/Asset Management und das Vermietungsmanagement im Vordergrund.

Um zu verstehen, was Wohnungsunternehmen zum Handeln bringt, wurde der Einfluss diverser Kriterien zum Wohnungsmarkt und zu den Unternehmen erkundet: Die Nachfrage nach Wohnraum, das Preissegment, die Größe des Wohnungsbestands und der räumliche Schwerpunkt des Portfolios. Berücksichtigt wurde auch, wie Wohnungsunternehmen Kapital beschaffen und zu welcher Eigentümergruppe sie gehören. Folgende Hypothesen wurden überprüft:

- Je höher die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt oder je höher der Rechtfertigungsdruck bei der Beschaffung von Eigen- oder Fremdkapital ist, desto geringer ist das Engagement.
- Je höher das Preissegment des Wohnungsbestands ist oder je größer der Wohnungsbestand ist, desto größer ist das Engagement.
- Weiter wurde untersucht, welche Rolle eine Strategie für das Wohnen im Alter im Unternehmen spielt.

Praktische Relevanz:

Älteren Menschen mit Wohnraum zu versorgen ist eine Zukunftsaufgabe. Der Praxisleitfaden bietet Handlungsansätze für Wohnungsunternehmen, die das Thema Wohnen im Alter nachhaltig in ihre Unternehmensstrategie und -kultur integrieren möchten.

Das Material ist aus einer Studie hervorgegangen, die abgerufen werden kann unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-39-2024-dl.pdf

Kommunaler Hitzeaktionsplan

Die Vizepräsidentin des Deutschen Städtetages Katja Dörner erklärte am 30. Juli 2024, dass ein kommunaler Hitzeaktionsplan ein Papiertiger bleibe, wenn die geplanten Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, weil den Kommunen das Geld fehlt. Allein werden die Städte die Daueraufgabe Hitzeschutz finanziell nicht stemmen können.

Die Städte seien beim Hitzeschutz längst aktiv. Sie geben den Bürgerinnen und Bürgern Hitzeschutztipps und veröffentlichen online Hitzekarten. Es gibt Apps, die Hitzeinseln anzeigen und Menschen rechtzeitig vor zu hohen Temperaturen warnen können. Hitzevorsorge ist ein Thema in den Städten und wird ein Thema bleiben. Es wird für mehr Grün und mehr Wasser in der Stadt gesorgt, für Frischluftschneisen, begrünte Fassaden und Dächer und nicht zuletzt auch für Trinkbrunnen. Hitzeschutz wird für die Städte eine Daueraufgabe.

Viele Kommunen haben bereits Hitzeaktionspläne. Sie brauchen aber mehr finanzielle Unterstützung von Bund und Ländern. Bund und Länder müssen bei Klimaanpassung und Hitzeschutz die offenen Finanzierungsfragen klären. Über das Klimaanpassungsgesetz des Bundes, das seit 1. Juli in Kraft ist, können auch Hitzeschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dafür müssen die Länder das Gesetz jetzt schnell in Landesrecht umsetzen. Aber manche Länder verzögern die Umsetzung, weil sie erst Förder- und Finanzzusagen vom Bund haben wollen. Durch dieses Taktieren haben die Städte keine klare rechtliche und finanzielle Grundlage - weder für Klimaanpassungsmaßnahmen noch für den Hitzeschutz.

Damit Hitze nicht krank macht: wie Städte cool bleiben

Hierzu hatte der Hauptausschuss des Deutschen Städtetages bereits am 26. Januar 2023 in Chemnitz ein Diskussionspapier beschlossen.

Im Beschluss zum Diskussionspapier des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages heißt es:

1. Spätestens seit dem Sommer 2022 wird immer deutlicher, dass Hitzewellen insbesondere in den Städten für die Gesundheit und das Wohlbefinden von Teilen der Bevölkerung eine große Belastung darstellen. Der Hauptausschuss stellt daher fest, dass verstärkt Maßnahmen notwendig werden, um diesen Beeinträchtigungen zu begegnen.
2. Die Städte benötigen eine interdisziplinäre und langfristige Perspektive für den Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung. Die Spannweite der Maßnahmen ist immens: von integrierten Stadt- und Quartiersentwicklungsplänen mit mehr Stadtgrün und Wasser in der Stadt, über den Schutz vulnerabler Gruppen in Akutphasen, baulichen Veränderungen bis hin zur technischen Gebäudeausstattung. Dies erfordert einen koordinierten und übergreifenden Blick auf die Querverbindungen zwischen den verschiedenen Themenfeldern und die enge Einbindung der relevanten Akteure, Einrichtungen und Institutionen.
3. Hitzeaktionspläne sind ein notwendiges Instrument für die Städte. Die Erwartung von Bund und Ländern, dass Städte bis 2025 Hitzeaktionspläne erstellt haben müssen, ist ohne maßgebliche Unterstützung nicht erfüllbar. Städte benötigen Beratung und Begleitung


sowie eine langfristige Perspektive in der Förderpolitik von Bund und Ländern für nachhaltige und integrierte Maßnahmen.

4. Beim Thema Hitzevorsorge stehen nicht nur die Städte in der Pflicht. Die Einrichtungen im Gesundheitswesen auf stationärer und ambulanter Ebene müssen ebenfalls aktiv werden. Das Gesundheitssystem muss gleichzeitig bei Unterstützungsangeboten von Bund und Ländern mitberücksichtigt werden und davon profitieren können.

5. Das Planen und Bauen im privaten und öffentlichen Bereich muss durch Leitlinien, Kriterien und nötigenfalls durch einen geänderten rechtlichen Rahmen der Hitzevorsorge Rechnung tragen. Der erforderliche Mehraufwand wird bei den Planungs- und Baukosten sowie im Betrieb zu berücksichtigen sein.

Das Diskussionspapier kann abgerufen werden unter:

www.staedtetag.de/positionen/positionsPapiere/2023/diskussionspapier-damit-hitze-nicht-krank-macht

<p>Impressum: Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V. 09130 Chemnitz Zietenstraße 60 Tel.: 0371-69575405 info@kommunalforum-sachsen.de www.kommunalforum-sachsen.de Redaktion: A. Grunke V.i.S.d.P.: P. Pritscha</p>	<p><i>Die Kommunal-Info dient der kommunalpolitischen Bildung und Information und wird durch Steuermit-tel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts finanziert.</i></p>	<p>SACHSEN</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------