

**Bericht über die Tätigkeit**  
**des Ausschusses für Raumordnung,**  
**Bauwesen und Städtebau**  
**(18. Ausschuß)**

**in der**  
**13. Wahlperiode**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Vorbemerkung	3
2. Allgemeines	4
2.1 Konstituierung	4
2.2 Sitzungen	4
2.3 Beratungsgegenstände	6
2.4 Reisen	7
3. Die Arbeit des Ausschusses im einzelnen	
3.1 Ausgangslage	10
3.2 Bau- und Raumplanungsrecht	10
3.3 Wohneigentumsförderung	12
3.4 Sozialer Wohnungsbau	13
3.5 Bergarbeiterwohnungsbau	14
3.6 Obdachlosigkeit	15
3.7 Wohngeld	16
3.8 Mietrecht, Umwandlung von Mietwohnungen	16
3.9 Wohnungspolitik für die neuen Länder	17
3.10 Kostensparendes Bauen	19
3.11 Ökologisches Bauen	19
3.12 Vergaberecht	19
3.13 Städtebau	20
3.14 Kleingartenrecht	21
3.15 Raumordnung	21

## 1. Vorbemerkung

Der Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über seine Tätigkeit in der 13. Legislaturperiode knüpft an seine Tätigkeitsberichte über die 7. Legislaturperiode (1976), die 8. Legislaturperiode aus dem Jahre 1980, die 9. Legislaturperiode aus dem Jahre 1983, die 10. Legislaturperiode aus dem Jahre 1987, die 11. Legislaturperiode aus dem Jahre 1991 und die 12. Legislaturperiode aus dem Jahre 1994 an. Diesen Berichten waren vergleichende Übersichten über die Zusammensetzung und die Arbeit aller bisherigen Wohnungsbauausschüsse sowie aller bisherigen ordentlichen Mitglieder dieser Ausschüsse beigelegt. Beide Übersichten werden in dem vorliegenden Bericht fortgeführt:

- Vergleichende Übersicht über die Zusammensetzung und Arbeit aller bisherigen Wohnungs- und Städtebauausschüsse, Anlage 1 -
- Vergleichende Übersicht aller bisherigen ordentlichen Mitglieder dieser Ausschüsse, Anlage 2 -
- Mitgliederverzeichnis der abgelaufenen Wahlperiode, Anlage 3 -

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Konstituierung**

Die Wahl des 13. Deutschen Bundestages fand am 16. Oktober 1994, seine erste Sitzung am 10. November 1994 statt. In seiner 6. Sitzung am 24. November 1994 setzte er wieder den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß), bestehend aus 32 Mitgliedern, 15 der CDU/CSU, 12 der SPD, 2 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, 2 der F.D.P. und 1 der Gruppe PDS, ein.

Der Ausschuß bestimmte in seiner konstituierenden Sitzung am 14. Dezember 1994 einstimmig den Abgeordneten Werner Dörflinger (CDU/CSU) zu seinem Vorsitzenden und den Abgeordneten Otto Reschke (SPD) zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden.

Obleute der Fraktionen im Ausschuß waren für die CDU/CSU Abgeordneter Dr. Ing. Dietmar Kansy, für die SPD Abgeordneter Achim Großmann, für Bündnis 90/Die Grünen Abgeordnete Franziska Eichstädt-Bohlig, für die F.D.P. Abgeordneter Hildebrecht Braun (Augsburg) und für die Gruppe PDS Abgeordneter Klaus-Jürgen Warnick

### **2.2. Sitzungen**

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau führte in dieser Legislaturperiode insgesamt 80 Sitzungen durch; darunter 5 auswärtige Sitzungen und zwar in

- Hannover -	14. Sitzung	am 31. Mai 1995
- Berlin/Cottbus -	17. Sitzung	am 14. Sep. 1995
- Euregio Maas Rhein -	33. Sitzung	am 24. April 1996
- Gorlitz -	60. Sitzung	am 23. Juni 1997
- Wiesbaden -	76. Sitzung	am 29. April 1998

**Themen der öffentlichen Anhörungen des 18. Ausschusses waren:**

- Mietenüberleitungsgesetz  
(9. Sitzung am 27. März 1995; gemeinsam mit dem Rechtsausschuß),
- Ökologische Konzepte für die Parlaments- und Regierungsbauten in Berlin  
(31. Sitzung am 13. März 1996),
- Städtebauförderung  
(48. Sitzung am 27. Januar 1997),
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998  
(47. Sitzung am 15. Januar 1997 und 50. Sitzung am 29. Januar 1997),
- Wohnungsbaureformgesetz  
(68. Sitzung am 14. Januar 1998),
- Vergaberechtsänderungsgesetz  
(72. Sitzung am 4. März 1998)

**Darüber hinaus hat sich der Ausschuß mit folgendem Themen in nichtöffentlichen Anhörungen befaßt:**

- Altschuldenhilfegesetz  
(7. Sitzung am 8. März 1995)
- Bericht der Expertenkommission  
Wohnungspolitik  
(15. Sitzung am 21. Juni 1995)
- Änderung Baugesetzbuch (Windkraft)  
(22. Sitzung am 25. Oktober 1995)

### 2.3. Beratungsgegenstände

Im Verlauf der Legislaturperiode hat sich der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit insgesamt 409 Vorlagen, davon 93 federführend, 298 mitberatend und 18 gutachtlich, befaßt.

Darüber hinaus war eine Vielzahl weiterer konkreter Themen seines Geschäftsbereichs Gegenstand der Ausschußsitzungen.

Bei den 409 überwiesenen Vorlagen hat es sich um 111 Gesetzesvorhaben (25 federführend, 77 mitberatend, 9 gutachtlich), 166 Anträge (41 federführend, 120 mitberatend, 5 gutachtlich), 98 Berichte und sonstige Vorlagen (21 federführend, 73 mitberatend, 4 gutachtlich) sowie 34 EU-Vorlagen (6 federführend, 28 mitberatend) gehandelt

- Übersicht über die dem Ausschuß überwiesenen Vorlagen - Anlage 5 -

- Übersicht über die im Ausschuß behandelten sonstigen Themen - Anlage 6 -

- Unerledigte Vorlagen - Anlage 7 -

Aufschluß über die Beratungsgegenstände gibt auch die Liste der Ausschußdrucksachen - Anlage 8 -

## 2.4 Reisen

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich anlässlich der nachstehenden auswärtigen Sitzungen mit verschiedenen Themen seines Zuständigkeitsbereichs beschäftigt:

— *in Hannover beim Kommunalverband Großraum Hannover mit*

- städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Hannover
- der regionalen Siedlungsstruktur
- der zukünftigen Entwicklung der Regionalplanung
- der EXPO 2000 Hannover
- dem kostensparenden Bauen im Sozialwohnungsbau
- einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Stadt Langenhagen,

— *in Berlin beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft mit*

*Regierungsmitgliedern aus Berlin und Brandenburg sowie den wohnungspolitischen Sprechern und weiteren Abgeordneten der zuständigen Ausschüsse aus Berlin und Brandenburg*

u.a. zum den Themen

- Privatisierungsmöglichkeiten und -grenzen
- Modernisierungsumfang der Wohnungen in den neuen Ländern
- Altbau und Plattenbau

*und in Cottbus über die Entwicklung der Stadt Cottbus, ihre wirtschaftliche Situation und Haushaltslage einschließlich eines Besuchs der Bundesgartenschau in Cottbus*

— *in der Euregio Maas Rhein mit Vertretern der Euregio Maas Rhein zu raumordnerischen Fragen im Dreiländereck (Maastricht/Hasselt/Aachen/Lüttich), in Aachen über das geplante grenzüberschreitende Gewerbe- und Industriegebiet Aachen-Heerlen, in Alsdorf über Aspekte der Zechenbranche der ehemaligen Zeche Anna, in Herzogenrath über Aspekte der kostengünstig errichteten Hollandhäuser (einschl. Besichtigung)*

- *in Görlitz mit Vertretern der Stadt* zu den Themen Städtebauförderung, städtebaulicher Denkmalschutz, grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Polen auf dem Gebiet der Raumordnung, Privatisierung kommunalen Wohneigentums und Förderprogramm zur Schaffung von Wohneigentum
  
- *in Wiesbaden anlässlich einer gemeinsamen öffentlichen Ausschusssitzung mit dem Ausschuß für Bauen, Planen und Verkehr der Stadt Wiesbaden* zu den Themen:
  - Stadterneuerungsmaßnahmen,
  - Wiederverwendung von Konversionsflächen,
  - Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus,
  - Belegungspolitik im sozialen Wohnungsbestand und Wohnungsneubau
  - Eigenheimbaumaßnahmen

Auch in der 13. Wahlperiode führten Delegationen des Ausschusses - in der Regel aus fünf Ausschußmitgliedern bestehend - Informationsreisen insbesondere in europäische Länder durch, um Fragen des Städtebaus, der Stadterhaltung und-erneuerung, der Bauleitplanung und des Baurechts, des sozialen und sonstigen Wohnungsbaus und des Mietrechts zu studieren. Diese Reisen führten nach:

- Brüssel/Lille/London (22.-26.5.1995)
- USA (16.-25.10.1995)
- Wien/Prag (25.-29.3.1996)
- Istanbul zu Habitat II (30.5.-7.6.1996)
- Frankreich (17.-21.11.1996)
- Italien (1.-5.7.1997)
- Ostseeraum (14.-20.4.1998)

Die ressortübergreifende Arbeitsgruppe „Habitat“ der Ausschüsse für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung führte unter ihrem Vorsitzenden, Abg. Peter Götz, 9 Sitzungen durch. Abg. Götz, der auch Vizepräsident der Vereinigung der „Global Parliamentarians on Habitat“ und Präsident der europäischen Sektion dieser Organisation ist, nahm an verschiedenen internationalen Konferenzen der „Global Parliamentarians on Habitat“ teil.



Unter seinem Vorsitz fand vom 03. bis 05. November 1997 im Deutschen Bundestag in Bonn die 1. Europäische Regionalkonferenz der „Global Parliamentarians on Habitat“ statt, die von der Bundestagsverwaltung technisch betreut wurde.

Jeweils ein Mitglied des Ausschusses hat außerdem an Tagungen von IVWSR-Kongressen teilgenommen und zwar in:

- Lappland/Finnland (1.-5.4.1995)
- Belfast/GB (10.-14.9.1995)
- Göteborg/Schweden (27.9-2.10.1997)

### 3. Die Arbeit des Ausschusses im einzelnen.

#### 3.1 Ausgangslage

Die Regierungserklärung vom 23. November 1994 hat für die Wohnungs- und Städtebaupolitik folgende Ziele hervorgehoben:

- Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen kürzer werden.  
„Mit diesem Ziel streben wir Änderungen im Baurecht, bei Normen und Standards und im Umweltrecht an.“
- Verstärkung der Wohneigentumsförderung, insbesondere für Familien mit Kindern.  
„Für Eltern und Alleinerziehende sind familiengerechte Wohnungen und ein kinderfreundliches Umfeld von größter Bedeutung. Vor allem in den Ballungsgebieten besteht Mangel an bezahlbaren Wohnungen.“
- Förderung des kostensparenden Bauens und Ausrichtung der wohnungspolitischen Instrumente stärker als bisher auf die Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
- Fortsetzung der Reform des sozialen Wohnungsbaus
- Vereinheitlichung des Wohngelds in Ost und West und familienfreundliche Anpassung an die Einkommens- und Mietentwicklung.

Die Arbeit des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau orientierte sich an diesen Zielen, ging aber auch darüber hinaus. Der Ausschuß hat teils federführend, teils mitberatend die wohnungs- und städtebaupolitischen Entscheidungen auf folgenden Einzelgebieten mitgestaltet.

#### 3.2 Bau- und Raumplanungsrecht

Die Novellierung des Baugesetzbuchs und die Neufassung des Raumordnungsgesetzes bildeten einen wichtigen Schwerpunkt in der Arbeit des 18. Ausschusses

Zunächst wurden mit dem **Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189)** die Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie privilegiert und diese wie weitere Vorhaben im Außenbereich unter einen umfassenden Planvorbehalt gestellt.

oder Wasserenergie privilegiert und diese wie weitere Vorhaben im Außenbereich unter einen umfassenden Planvorbehalt gestellt.

Durch das **Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1997** (BGBl. I. S. 2081), das am 1. Januar 1998 in Kraft getreten ist, wird das Städtebaurecht des Bundes unter Einbeziehung der Regelungen aus dem BauGB-Maßnahmengesetz, die sich bewährt haben, und unter Verzicht auf Sonderregelungen für die neuen Länder wieder einheitlich - für West und Ost - im BauGB zusammengeführt. Herausragendes Ziel des Gesetzes ist die Stärkung der ökologischen Belange der räumlichen Planung. Dieses Ziel wird nicht nur durch die Verankerung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Planungsleitlinie erreicht, sondern auch durch die Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ihre Integration im BauGB. Für die Kommunen wird der Handlungsspielraum erweitert: Sie können sowohl planexterne Kompensationen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zulassen als auch bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

Durch das BauROG wird das Bauplanungsrecht strukturell vereinfacht, die Teilungsgenehmigung weitgehend abgeschafft, die kommunale Planungshoheit durch Reduzierung staatlicher Kontrolle - vor allem durch Wegfall des Anzeigeverfahrens für aus dem F-Plan entwickelte B-Pläne - gestärkt und die Zusammenarbeit der Kommunen mit Investoren durch Regelung des Städtebaulichen Vertrags und des Vorhaben - und Erschließungsplans erleichtert.

Wichtiges Anliegen des Gesetzes ist auch die Begleitung des landwirtschaftlichen Strukturwandels, um für die vorhandene wertvolle Bausubstanz sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen. Neben der bisher bereits zulässigen Umnutzung zu Wohnzwecken wird auch eine solche zugunsten gewerblicher Vorhaben ermöglicht.

Durch das BauROG ist das Raumordnungsgesetz zum ersten Mal seit 1965 überprüft und neu kodifiziert worden. Im Mittelpunkt steht hier die Stärkung der Regionen und des Stadt-Umland-Verhältnisses. Das Gesetz regt zu regionalen Flächennutzungskonzepten an. Durch den neuen Plantyp des Regionalen Flächennutzungsplans kann eine Planungsebene wegfallen. Zur Verbesserung der Durchsetzbarkeit von Raumordnungsplänen werden die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung abschließend geregelt.

Der Ausschuß hat das BauROG in neun Sitzungen intensiv beraten und dabei sowohl ein Verwaltungsplanspiel als auch eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Der Gesetzentwurf hatte im Laufe der Ausschußberatung wesentliche Änderungen erfahren. Dies gilt sowohl für den Verzicht auf die ursprünglich

Änderungen erfahren. Dies gilt sowohl für den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehenen Änderungen der BauNVO als auch für die Straffung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und für die Verankerung der Städtebauförderung sowie die Zusammenführung städtebauförderungsrechtlicher Vorschriften im BauGB (siehe hierzu 3.13). Die von der SPD-Fraktion und von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen u. a. vorgeschlagene gemeindliche Kontrolle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (siehe hierzu 3.8) wurde vom 18. Ausschuß abgelehnt, aber vom Bundesrat im Vermittlungsausschuß durchgesetzt.

### 3.3 Wohneigentumsförderung

Formell mitberatend, aber in der Sache stark mitbestimmend war der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bei der Beratung des **Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung von 15. Dezember 1995** (BGBl. I S. 1783), dessen Kernstück das Eigenheimzulagengesetz bildet. Diese Regelung ersetzt den bisherigen § 10e EStG durch die Gewährung einer progressionsunabhängigen, gleichbleibenden Zulage für Neubauten von bis zu 5.000 DM bzw. für Bestandserwerbe von bis zu 2.500 DM jährlich in einem achtjährigen Förderzeitraum. Das sog. Baukindergeld wird von 1.000 DM auf 1.500 DM erhöht und eine zusätzliche Förderung für heizenergiesparende Maßnahmen von jährlich 500 DM und für Neubauten von Niedrigenergiehäusern von jährlich 400 DM eingeführt. Diese Ökocomponente, die ursprünglich bis Ende 1998 befristet war, ist durch das **Gesetz zur Änderung des § 42 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes und des § 9 Abs. 3 und 4 des Eigenheimzulagengesetzes** vom 16. Juli 1998 (BGBl. I S. 1860) um weitere zwei Jahre verlängert worden. Auf Empfehlung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde die Förderung der Anschaffung von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften unter bestimmten Voraussetzungen mit jährlich 3 % der Einlagen maximal 2.400 DM und mit einer Kinderzulage von jährlich 500 DM in das Eigenheimzulagengesetz aufgenommen. Leider wurde diese Fördermöglichkeit, die auch die Ausgründung von Genossenschaften zum Zwecke der Wohnungsprivatisierung nach dem AHG (siehe 3.9) erleichtern sollte, durch die Finanzverwaltung erheblich eingeschränkt.

Durch das Gesetz vom 15.12.1995 wurde auch die Bausparförderung zur Unterstützung der Eigenkapitalbildung erheblich verbessert: die Einkommensgrenzen wurden auf 50.000/100.000 DM nahezu verdoppelt und die Förderhöchstbeträge auf 1.000/2.000 DM angehoben.

### 3.4 Sozialer Wohnungsbau

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist am Beginn der 13. Wahlperiode durch einen deutlichen Umschwung gekennzeichnet. War die Wohnungsbauproduktion seit 1988 unter dem Eindruck erheblicher Nachfrage kontinuierlich - von 209.000 WE auf 505.000 WE im Jahre 1994 - angewachsen, so tritt nunmehr im Verlauf der 13. Wahlperiode eine Veränderung in mehrfacher Hinsicht ein: Die Wohnungsbauzahlen gehen zurück und erreichen im Jahr 1997 nur noch 390.000 WE. Es gibt wieder in größerem Umfang Leerstände. Die Neuvertragsmieten sind am Ende der 13. Wahlperiode im Durchschnitt sogar rückläufig. Die Wohnungsbauproduktion hat sich verlagert: Stütze der schwächer gewordenen Baukonjunktur ist nun der Eigenheimbau; der frei finanzierte Mietwohnungsbau ist stark zurückgegangen.

Der soziale Wohnungsbau hat sich - nicht zuletzt unter dem Zwang der Haushaltskonsolidierung - dieser allgemeinen Entwicklung angepaßt: Betrag der Verpflichtungsnahmen für das Jahr 1995 noch fast 2,9 Mrd. DM, wurde er für die folgenden Jahre kontinuierlich abgesenkt, über 2,2 Mrd DM im Jahre 1996 und 2,01 Mrd DM im Jahre 1997 auf 1,35 Mrd DM im Jahr 1998. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau war an diesen Haushaltsentscheidungen gutachtlich beteiligt.

Innerhalb der Förderung des sozialen Wohnungsbaus bleibt es bei der Dominanz der vereinbarten Förderung. Lediglich 150 Mio DM waren jährlich dem 1. Förderweg vorbehalten. Der 2. Förderweg wurde 1996 weiter zurückgefahren. Für ihn wurde im Haushalt 1997 kein neuer Verpflichtungsnahmen mehr bereitgestellt angesichts der Verbesserung der Wohneigentumsförderung durch das neue Eigenheimzulagengesetz (siehe 3.3)

Von den Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau sollen 50 Mio DM für Maßnahmen zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit eingesetzt werden. Diese Erläuterung wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstmals in den Bundeshaushaltsplan 1995 aufgenommen und ist seitdem jährlich fortgeschrieben worden. Mit solchen Mitteln wird der Bau von Wohnungen zur dauerhaften Wohnungsversorgung Obdachloser und von Obdachlosigkeit Bedrohter gefördert (siehe 3.6)

Das Recht des sozialen Wohnungsbaus konnte nicht - anknüpfend an das Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 mit seiner rechtlicher Grundlage für die sog. einkommensorientierte Förderung - weiterentwickelt werden. Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Wohnungsbaureformgesetzes - Drucksache 13/8802 - hatte u.a. zum Ziel, die Zielgenauigkeit der sozialen Wohnraumförderung zu erhöhen und die Effizienz der eingesetzten Mittel zu steigern, ausgewogene Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten, die kommunale Verantwortung zu stärken, die Grundsätze des kosten - und flächensparenden sowie des barrierefreien Bauens zu verankern und ökologische Anforderungen zu berücksichtigen

Der Ausschuß hat hierzu und zu weiteren einschlägigen Anträgen eine öffentliche Anhörung durchgeführt. Dabei sind die genannten Ziele weitgehend gebilligt worden. Gleichzeitig wurde fast einhellig auf das Problem des seit 1990 nicht mehr angepaßten Wohngelds hingewiesen, das eine einkommensorientierte Förderung fragwürdig erscheinen lasse. Die Ausschußminderheit hat sich unter Berufung auf diese Argumentation geweigert, in die Einzelberatung einzutreten. Der Entwurf des Wohnungsbaureformgesetzes wird daher der Diskontinuität verfallen.

### 3.5 Bergarbeiterwohnungsbau

Durch das **Fünfte Bergarbeiterwohnungsbauänderungsgesetz** vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 791) wurde ab 1. Januar 1997 die Forderung des Bergarbeiterwohnungsbaus aus dem Bundestreuhandvermögen eingestellt. Die künftigen Einnahmen aus dem Treuhandvermögen werden dem Bundeshaushalt zugeführt. Dort werden für den sozialen Wohnungsbau je 250 Mio DM für 1997 und 1998, 200 Mio DM für 1999 und 150 Mio DM für 2000 gesondert nachgewiesen.

### 3.6 Obdachlosigkeit

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich auch in der 13. Wahlperiode intensiv mit dem Thema Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit befaßt. Auf der Grundlage der bereits in der 12. Wahlperiode durchgeführten Anhörungen und Gespräche mit Betroffenen und auf der Grundlage von Anträgen aller Fraktionen wurde die Bundesregierung u. a. zu Änderungen des BSHG und zur Wohngeldanpassung aufgefordert (Beschlussempfehlung - Drucksache 13/1848). Die von der Bundesregierung vorgelegten Berichte - Drucksachen 13/5226 und 13/10141 - zeigten eine positive

Bilanz, ließen aber auch erkennen, daß noch nicht alle Fragen - dies gilt vor allem für die Verordnung nach § 72 BSHG - befriedigend geregelt sind (vgl. Beschlußempfehlungen Drucksachen 13/8006 und 13/11114), sodaß die Obdachlosigkeit auch in Zukunft ein Thema für die Ausschußarbeit bleiben wird.

### 3.7 Wohngeld

Der Ausschuß hat sich im Laufe der 13. Wahlperiode mehrmals mit der Wohngeldfrage befaßt. Anlaß dazu boten nicht nur die Wohngeld- und Mietenberichte 1995 und 1997 (Drucksachen 13/4254 und 13/10384) sondern auch eine ganze Reihe von Anträgen und Gesetzentwürfe der Opposition (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht, Drucksachen 13/3199, 13/5831 und 13/11115) mit dem Ziel, das Wohngeld bedarfsgerecht zu reformieren. Die Bundesregierung hat für die Wohngeldanpassung keinen Gesetzentwurf vorgelegt. Wohl aber hat der Bundesbauminister Eckwerte für eine Wohngeldstrukturnovelle mit Mehrausgaben von jeweils 250 Mio DM für Bund und Länder mit dem Ziel vorgelegt, die Ausgabenentwicklung beim pauschalierten Wohngeld zu stoppen, die Höchstbeträge für Miete und Belastung in den alten Ländern um 20 % anzuheben und die Einkommensfreibeträge von 50 bzw. 25 DM vorzusehen. Diese Eckwerte, die der Ausschuß mehrheitlich billigte (Beschlußempfehlung und Bericht, Drucksache 13/11115), sind von den Ländern als nicht ausreichende Grundlage für Verhandlungen betrachtet worden. Daher sind lediglich die Bestimmungen des Wohngeldüberleitungsgesetzes verlängert worden (siehe 3.9)

### 3.8 Mietrecht, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Obwohl in der Koalitionsvereinbarung die Vereinfachung des Mietrechts ins Auge gefaßt war, wurde nie ein entsprechender Gesetzentwurf vorgelegt. In der 13. Wahlperiode gab es lediglich eine wohnungspolitisch relevante Mietrechtsänderung: Durch das **Gesetz zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht vom 21.02.1996** (BGBl. I. S. 222) wurde die Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen - eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand - über den 1. Juni 1995 hinaus ermöglicht. Außerdem wurde im Vermittlungsverfahren das Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei zu Dreifamilienhäusern ausgebauten Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum 1. Juni 1999 verlängert.

Abgelehnt wurden dagegen die Anträge der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen - Drucksachen 13/9692 und 13/9836 - die im Jahr 1993 auf 20 % abgesenkte Kappungsgrenze über den 31. August 1998 hinaus beizubehalten. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau war bei diesen Entscheidungen mit beratend beteiligt

Was die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betrifft, hatte der Ausschuß in der 12. Wahlperiode im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes eine Sozialklausel beschlossen, die in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung, die als solche durch Rechtsverordnung festgelegt sind, nach der Umwandlung eine Eigenbedarfskündigung für 10 Jahre ausschließt. Ein Antrag der SPD-Fraktion, im Bereich der sog. Milieuschutzsatzungen nach § 172 BauGB vorzusehen, daß die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen können, daß in solchen Satzungsgebieten auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen soll, wurde in der 12. Wahlperiode abgelehnt. Ein entsprechender gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen im Rahmen der BauROG-Beratungen (siehe oben 3.2) wurde zwar im Ausschuß abgelehnt. Diese Regelung wurde aber vom Bundesrat im Vermittlungsverfahren durchgesetzt. Dabei werden jedoch - in § 172 Abs. 4 BauGB - die Fälle festgelegt, in denen beispielsweise zur Erleichterung der Bildung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung eine solche Umwandlung zu genehmigen ist

### 3.9 Wohnungspolitik für die neuen Länder

Für die neuen Länder ist auch noch in der 13. Wahlperiode eine differenzierte Betrachtung angebracht: Dort hält z.B. die Wohnungsbaukonjunktur - dank des Fördergebietgesetzes - etwas länger an: Die Spitze wird erst im Jahr 1997 mit rund 178.000 WE erreicht. Auch dort gibt es regional Leerstände. Der Übergang in das Vergleichsmietensystem ist ohne große Probleme gelungen. Die Angleichung der Wohnverhältnisse in Ost und West ist weiter vorangekommen.

Bei der Wohnungsbauförderung stand in den neuen Ländern die Modernisierung und Instandsetzung immer noch im Vordergrund. Das KfW - Wohnraum - Modernisierungsprogramm, das 1993 ein Kreditvolumen von 60 Mrd DM erreicht hatte, ist für das Haushaltsjahr 1998 um weitere 10 Mrd DM aufgestockt worden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen konnten in den neuen Ländern auch mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden. Der für die neuen



Ländern vorbehaltenen Teil des entsprechenden Verpflichtungsrahmens, der im Jahr 1995 noch 1 Mrd DM betrug, wurde in den folgenden Jahren auf 900 Mio DM, 810 Mio DM und schließlich im Jahr 1998 auf 507 Mio DM abgesenkt. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau war an diesen Haushaltsentscheidungen gutachtlich beteiligt.

Diese große Modernisierungsaufgabe - ein Drittel des ostdeutschen Wohnungsbestandes ist voll modernisiert und ein Drittel teilmodernisiert - hätte ohne das Altschuldenhilfe - Gesetz und ohne das Mietenüberleitungsgesetz nicht bewältigt werden können. Durch das Altschuldenhilfe - Gesetz (Art. 39 des Gesetzes zur Umsetzung des Förderanlagen Konsolidierungsprogramms - FKPG - vom 23.06.1993 (BGBl. I. S 944) waren die Wohnungsunternehmen verpflichtet worden, 15 % ihres Wohnungsbestandes unter vorrangiger Berücksichtigung der Mieter zu privatisieren bzw. zu veräußern, wenn sie die Teilentlastung durch den Erblastentilgungsfonds in Anspruch nehmen. Als Gegenleistung müssen sie einen - bis zum Jahr 2003 progressiv gestalteten - Anteil am Veräußerungserlös an den Erblastentilgungsfonds abführen. Obwohl die Wohnungsprivatisierung seitdem insgesamt gesehen gut vorangekommen ist, mußte sich der Ausschuß in der 13. Wahlperiode mehrmals mit auftretenden Schwierigkeiten befassen. Durch das **Gesetz zur Änderung des Altschuldenhilfe - Gesetzes vom 21.11.1996** (BGBl. I. S. 1780) wurde die bis dahin stark progressive Erlösabführungsstaffel durch drei Zweijahresschritte von 5 % ersetzt, sodaß ab dem 1. Januar 1997 statt 60 % nur noch 45 % an den Erblastentilgungsfonds abzuführen waren. Ab dem 1. Januar 2001 wird dieser Anteil 55 % statt 90 % betragen. Außerdem wurde auch die Bestellung von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren als Veräußerung im Sinne des AHG anerkannt. Andere Erleichterungen wie die Zulassung mieterner Privatisierungsformen und von Zwischenerwerbermodellen und die Erteilung einer vorzeitigen Bestätigung über das „Nichtvertretenmüssen“ bei Nichterfüllung der Privatisierungsverpflichtung wegen Leerstands, Bevölkerungsabnahme und Arbeitslosigkeit konnten durch eine flexible Gesetzesanwendung ohne Gesetzesänderung erreicht werden. Weitergehende Gesetzentwürfe und Anträge der SPD-Fraktion - Drucksachen 13/68, 13/4081 und 13/9181 -, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drucksachen 13/230, 13/4077 und 13/8703 - sowie der Gruppe der PDS - Drucksachen 13/100, 13/4837 und 13/8571 fanden im Ausschuß keine Mehrheit.

Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der ostdeutschen Wohnungswirtschaft leistete auch das Mietrecht. Der schrittweisen Anhebung der Mieten auf der Grundlage der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung folgte am Beginn der

Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der ostdeutschen Wohnungswirtschaft leistete auch das Mietrecht. Der schrittweisen Anhebung der Mieten auf der Grundlage der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung folgte am Beginn der 13. Wahlperiode das **Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) vom 6. Juni 1995** (BGBl. I. S. 748). Dieses Gesetz begrenzte für eine Übergangszeit bis Ende 1997 Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis für Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand grundsätzlich bei 20 v. H. der bisherigen Grundmiete. Zu- und Abschläge waren je nach Ausstattung und Lage der Wohnung vorgesehen. Neuvertragsmieten wurden für zwei Jahre bei 15 v. H. über den nach dem Mietenüberleitungsgesetz zulässigen Mieten begrenzt. Für Modernisierungsumlagen wurde eine Kappungsgrenze von 3 DM/qm eingeführt. Dieses Gesetz hat einen reibungslosen Übergang in das Vergleichsmietensystem ermöglicht. Seit dem 1. Januar 1998 gilt ein im wesentlichen einheitliches Mietrecht in Deutschland.

Zur sozialen Flankierung der Mietenüberleitung verlängerte Artikel 4 des Mietenüberleitungsgesetzes zunächst die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes bis 31.12.1996. Mit dem **Wohngeldüberleitungsgesetz vom 21.11.1996** (BGBl. I. S. 1781) wurde die erforderliche Anschlußregelung geschaffen. Damit ist das Wohngeldgesetz wieder einheitliche Grundlage für die Wohngeldbewilligung im gesamten Bundesgebiet geworden. Für die neuen Länder gelten allerdings - durch Verordnung geregelt - eine gesonderte Höchstbetragstabelle für Miete oder Belastung, ein erhöhter Pauschalabzug vom Einkommen sowie ein Einkommensfreibetrag für geringverdienende Haushalte. Diese Sonderregelungen, die zunächst bis Ende 1998 befristet waren sind durch Verordnung um zwei Jahre verlängert worden; zu diesem Zweck ist die Verordnungsermächtigung in § 42 Abs. 2 durch das bereits oben (3.3) genannte Gesetz vom 16.07.1998 entsprechend geändert worden.

Mehrmals war der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der 13. Wahlperiode an Gesetzesvorhaben mitberatend beteiligt, die das Ziel verfolgten, rechtliche Investitionshemmnisse zu beseitigen. Unter diesen war für den Bereich des Wohnungs- und Städtebaus das **Gesetz zur Absicherung der Wohnraummodernisierung und einiger Fälle der Restitution (Wohnraummodernisierungssicherungsgesetz) vom 17.07.1997** (BGBl. I. S. 1823) von größter Bedeutung. Durch dieses Gesetz wurde u. a. die Verfügungssperre des Vermögensgesetzes für den Nutzer bei vorliegendem Rückübertragungsantrag gelockert, der Teilbescheid eingeführt und das Investitionsvorranggesetz verlängert sowie auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgedehnt.

### 3.10 Kostensparendes Bauen

Für die Arbeit des Ausschusses hatte das Anliegen des kostensparenden Bauens, das bereits in der Regierungserklärung vom 23.11.1994 herausgehoben worden war, große Bedeutung. Der Ausschuß beriet nicht nur intensiv den Handlungsrahmen der Bundesregierung für eine Initiative zum kosten- und flächensparenden Bauen - Drucksachen 13/2247 und 13/7465, sondern machte sich auch in auswärtigen Sitzungen in Langenhagen und Herzogenrath vor Ort mit diesen Fragen vertraut. Gesetzgeberische Konsequenzen sind die Aufnahme der Förderung kostensparenden Bauens in die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange (§1 Abs. 5 BauGB, siehe oben 3.2) und die Schaffung von Handwerken mit breiterem Leistungsangebot durch das **Zweite Gesetz zur Änderung der Handwerksordnung und anderer handwerklicher Vorschriften vom 25. März 1998** (BGBl. I. S. 596); bei dem letztgenannten Gesetz war der 18. Ausschuß nur mitberatend beteiligt. Die Berücksichtigung des kostensparenden Bauens war auch im Entwurf eines Wohnungsbaureformgesetzes vorgesehen (siehe oben 3.4).

### 3.11 Ökologisches Bauen

Der Ausschuß hat zum interfraktionellen Antrag „Ökologische Konzepte für die Parlaments- und Regierungsbauten in Berlin“ - Drucksache 13/3942 - eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Dabei wurden auch die vom BMBau zusammengestellten „ökologische Planungskriterien der Bundesregierung für Baumaßnahmen in Berlin“ einer Prüfung unterzogen.

### 3.12 Vergaberecht

Obwohl nur mitberatend zuständig, hat der 18. Ausschuß sein besonderes Augenmerk auf das öffentliche Auftragswesen und auf die Umsetzung der entsprechenden EU-Richtlinien gerichtet. Beim **Gesetz zur Änderung der Rechtsgrundlagen für die Vergabe öffentlicher Aufträge vom.....** (BGBl. I. S. ....), zu dem der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt hat, konnte der Ausschuß u. a. erreichen, daß die mittelständischen Interessen durch Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose besser berücksichtigt werden können.

### 3.13 Städtebau

Auch in der 13. Wahlperiode blieb der Schwerpunkt der Städtebauförderung mit einem Verpflichtungsrahmen von 620 Mio DM für 1995 bzw. von 520 Mio DM für 1996 bis 1998 bei den neuen Ländern. Der für die alten Länder verbleibende Anteil verharrte bei 80 Mio DM pro Jahr

Dennoch nahm die Städtebauförderung in der Arbeit des 18. Ausschusses einen wichtigen Platz ein. Intensiv hat der Ausschuß die Anträge der Koalitionsfraktionen, der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drucksachen 13/4761, 13/5960 und 13/6491 beraten und dazu eine Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. In seiner Beschlußempfehlung unterstreicht er die Bedeutung der Städtebauförderung für die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion, für die Wiedernutzung von innenstädtische Brachflächen und für städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände.

Diese Ausrichtung der Städtebauförderung wird auch in dem neu ins BauGB aufgenommen „Sechsten Abschnitt Städtebauförderung“ (siehe oben 3.2) deutlich. Die förderrechtlichen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes waren 1986 nicht in das neue BauGB aufgenommen worden, nachdem kurz zuvor die Ministerpräsidenten der Länder den einhelligen Wunsch geäußert hatten, die Mischfinanzierung auf diesem Gebiet zu beenden. Dazu kam es nicht, weil vor allem durch die Wiedervereinigung die Städtebauförderung eine völlig neue Bedeutung erhielt.

Der Ausschuß hat sich mit der Frage der nachhaltigen Stadtentwicklung bei der Beratung des Städtebaulichen Berichts 1996 und bei der thematischen Begleitung der Konferenz HABITAT II intensiv befaßt und dafür gesorgt, daß dieses Ziel im BauGB an herausragender Stelle verankert worden ist.

Der Ausschuß hat sich - auch durch eine Delegationsreise 1997 nach Italien - mit der Gemeinschaftsinitiative URBAN befaßt. Er sieht das Problem der Überschneidung von nationaler und europäischer Städtebauförderung und hat das BMBau beauftragt zu prüfen, wie hier eine Vernetzung aussehen könnte.

### 3.14 Kleingartenrecht

Dem Ausschuß lag der Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Drucksache 13/8190 - mit dem Ziel vor, die Nutzung von Solar - und Windkraftanlagen bis zu einer bestimmten Leistung zuzulassen. Die Beratung dieses Gesetzentwurfs wurde bis zur Vorlage der Forschungsstudie „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn zurückgestellt und konnte daher nicht mehr abgeschlossen werden, zumal der Ausschuß auf diesem Gebiet Entscheidungen nur nach Anhörung der Verbände zu treffen pflegt.

### 3.15 Raumordnung

Der Ausschuß hat nicht nur die bundesrechtlichen Grundlagen der Raumordnung neu gefaßt (siehe oben 3.2), sondern im Laufe der 13. Wahlperiode mehrmals Fragen der Raumordnung bis hin zur europäischen Ebene behandelt. Der Ausschuß hat den Raumordnungsbericht 1993 - Drucksache 13/6921 - eingehend beraten und ihn als eine erstmalige umfassende Analyse der räumlichen Situation für Gesamtdeutschland begrüßt. Auf Empfehlung des Ausschusses hat der Bundestag u.a. einen aktuellen Handlungsbedarf hinsichtlich eines vorbeugenden Hochwasserschutzes und eines Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes für Einzelhandelsstandorte im regionalen Maßstab unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Innenstädte festgestellt (Beschlussempfehlung - Drucksache 13/1740).

Eingehend hat der 18. Ausschuß den Bericht „Europa 2000 + - Europäische Zusammenarbeit bei der Raumentwicklung“ - Drucksache 13/5947 - beraten und eine Beschlussempfehlung in Drucksache 13/5947 vorgelegt, die u. a. eine Verbesserung der gegenseitigen Information und Koordination in Raumordnungsfragen fordert und von der EU-Kommission eine baldige raumordnerische Bewertung ihrer Förderprogramme und Strukturfonds erwartet.

Der 18. Ausschuß hat auch den Ersten offiziellen Entwurf eines Europäischen Raumentwicklungskonzepts (EUREK) - Drucksache 13/8726 - intensiv beraten und eine Beschlussempfehlung in Drucksache 13/10304 vorgelegt, welche eine Überarbeitung des EUREK zu einzelnen Aspekten, wie z.B. zum ländlichen Raum, fordert und für einige Anwendungsbereiche, wie grenzüberschreitende Planungen und Großprojekte von transnationaler Bedeutung konkrete Aussagen erwartet.