



DOKUMENTATION

N-Lounge: Nachhaltiges Bauen & Wohnen

Während des Fachforums Ländliche Entwicklung Hessen

30. Juni 2023, Stadtallendorf

Ein Schlüsselsektor im Fokus

[RENN.west Hessen](#) hat in Kooperation mit [Rhein.Main.Fair](#) eine N-Lounge zum nachhaltigen Bauen und Wohnen im ländlichen Raum während des [Fachforums Ländliche Entwicklung](#) der [Hessischen Akademie der Forschung und Planung im Ländlichen Raum](#), der [Stabstelle Ländliche Räume](#), der [Hessischen Staatskanzlei](#), [den Hessischen Regionalforen](#) und der [Akademie für den ländlichen Raum Hessen](#) durchgeführt.

„Nachhaltiges Bauen“ ist Teil einer der sechs Transformationsbereiche der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS). Denn auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft zählt die Baubranche zu den besonders entscheidenden Sektoren: Allein in Deutschland arbeiten rund 2,5 Millionen Menschen in Baubetrieben, verarbeiten mehr als 70 Prozent aller national abgebauten Rohstoffe und verursachen unter Einbeziehung aller Emissionskosten knapp 40 Prozent der nationalen Treibhausgasemissionen. Die DNS fordert, dass Anforderungen an das nachhaltige Bauen „sämtliche Planungs- und Investitionsentscheidungen“ durchdringen und umgehend verstärkt etabliert werden müssten. Gleichzeitig sei „bezahlbarer Wohnraum für alle“ zu schaffen. Aufgrund des großen Transformationspotentials hat RENN.west „Nachhaltiges Bauen und Wohnen“ als ein Schwerpunktthema für das Jahr 2023 ausgewählt.

Welche konkreten Hürden und Ansatzpunkte im Bereich des nachhaltigen Bauens und Wohnens sich für Kommunen und Landesregierungen stellen, hat RENN.west bereits im Rahmen eines [Länderforums](#) und während zwei Treffen des [N-Forums Hessen](#) diskutiert. Die während des Fachforums Ländliche Entwicklung durchgeführte N-Lounge baute auf diesen Ergebnissen auf und brachte die Teilnehmenden – Landrät*innen, Bürgermeister*innen, Regionalmanager*innen, Verwaltungsmitarbeitende und Vertreter*innen zivilgesellschaftlicher Organisationen – in Dialog. An einem interaktiven Stand wurden Herausforderungen und Lösungsansätze des nachhaltigen Bauens und Wohnens erarbeitet und diskutiert. Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben.

Herausforderungen für eine erfolgreiche Transformation

Herausforderungen für eine erfolgreiche Transformation im Bereich Bauen und Wohnen können sowohl auf kommunaler Ebene existieren als auch auf Landes- oder Bundesebene liegen. Viele Diskussionen während der N-Lounge kreisten um den **Umgang mit Leerstand**, mit dem sich viele Kommunen immer stärker konfrontiert sehen. Als eine Hürde wurde die **Umnutzung bereits bestehender Gebäude** in der N-Lounge diskutiert, da häufig eine **Zweckbindung** vorliegt. Wird ein Bauprojekt mit öffentlichen Geldern finanziell gefördert, ist in vielen Fällen für einen gewissen Zeitraum eine Nutzung des Gebäudes für einen definierten Zweck vorgeschrieben. Als konkretes Beispiel wurde die bislang oft gescheiterte Umnutzung leerstehender Wirtschaftsgebäude wie Scheunen oder Ställe genannt. Auch **unklare Besitzverhältnisse und Denkmalschutzvorschriften** könnten Umnutzungen erschweren.

Erwähnt wurden in diesem Zusammenhang **fehlende Förderungen für die Zwischennutzung von Gebäuden**, für **neue energetische Anforderungen** und für **veränderte Anforderungen an die Größe und den Grundriss einer Wohnung**. Resultat dieser Situation sei, dass Leerstand langfristig nicht genutzt werde und dadurch zu viel Abriss beziehungsweise zu wenig Sanierung stattfinde. Auch auf die **fehlende Förderung gemeinwohlorientierter und partizipativer Planungen und Wohnungen** wurde hingewiesen - mit entsprechend gestalteten Förderprogrammen, so eine Teilnehmende, ließen sich neue Schwerpunkte und Leitlinien für die Bauprojekte der Zukunft initiieren. Bei bestehenden Förderprogrammen in den Bereichen Sanierung oder Photovoltaik sei der **Eigenanteil der Förderung oftmals zu hoch**. Viele Kommunen und private Haushalte seien finanziell nicht in der Lage, diesen Eigenanteil zu tragen.

Um eine erfolgreiche Transformation im Bereich Bauen und Wohnen zur realistischen Option zu machen, müssten förderliche rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden sowie **rechtliche Hürden** abgebaut werden. Diese sahen die Teilnehmenden insbesondere **im Bereich des sozialgerechten und zirkulären Bauens**, beispielsweise bei der Umnutzung alter Kaufhäuser oder dem Direktrecycling von Bauteilen. Bei geförderten Sozialbauprojekten, sagte eine Teilnehmerin, seien die Größe und Nutzung einzelner zu schaffener Flächen sehr genau definiert - möglicherweise *zu* genau? Für eine funktionierende zirkuläre Baubranche würden derzeit zudem **Plattformen und Börsen für Bau- und Rohstoffe fehlen**. Solche „Baustoffbörsen“ sollen alte Baumaterialien, die bei Umbauten oder Abbrüchen oftmals entsorgt werden, an neue Nutzer*innen vermitteln. Damit könne zudem auf das Problem knapper Baustoffe reagiert werden.

Mehrfach thematisiert wurden **„nicht nachhaltige“ Flächennutzungspläne**. Viele Flächennutzungs- und Bebauungspläne seien bereits vor Jahren oder Jahrzehnten erstellt worden, als die Begriffe Versiegelung, Kreislaufwirtschaft und Trittsteinbiotope noch eine deutlich geringere Rolle gespielt hätten. Die Steuerung der räumlichen Entwicklung basiere folglich nicht auf nachhaltigen Konzepten der Stadt- und Regionalentwicklung.

Ein ganzheitlicher Planungsansatz sei notwendig, um auf das derzeit **fehlende Denken in Wohnquartieren** zu reagieren. Infrastruktur und Verkehrsanbindung vor Ort seien dementsprechend bei jeglichen Bauvorhaben mitzudenken und idealerweise projektübergreifend zu entwickeln. Als konkrete Problemfelder beschrieben einzelne Teilnehmende die **Bündelung von Dienstleistungen in oftmals schwer erreichbaren Oberzentren** sowie die **mangelhafte Infrastruktur in und zwischen Dörfern**.

Die in vielen Regionen große jedoch nicht gedeckte **Nachfrage nach Wohnraum**, **steigende Kauf- und Mietpreise** und die **Fachkräfteproblematik** wurden als **sozio-ökonomische Herausforderungen** für eine erfolgreiche Transformation angeführt. Neben dem nicht gedeckten Bedarf an Fachkräften fehle es an **Ausbildungsinhalten im Bereich des nachhaltigen Bauens**. Vor dem Hintergrund der voranschreitenden Erderwärmung spiele die Klimawandelanpassung bei jeglichen Bau- und Stadtplanungsprojekten eine immer größere Rolle, wofür entsprechendes Wissen vermittelt werden müsse.

Herausfordernd seien zudem **veränderte Altersstrukturen in Siedlungen**, die sich analog zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland durch mehr ältere und weniger jüngere Menschen charakterisieren lassen. Besonders im ländlichen Raum seien der Umgang mit **Einsamkeit im Alter** und der **Landflucht junger Menschen** drängende Themen.

Vielfältige Kritikpunkte wurden im Bereich Kommunikation und Partizipation herausgearbeitet. Problematisch seien die teilweise **nicht ausreichende Kommunikation von Planungsprozessen**, die **geringfügige Einbindung der Öffentlichkeit** beziehungsweise eine **mangelnde Beteiligung aller vom Bauprojekt betroffenen Personen**: „Wenn es um Nahverdichtung geht, beteiligen wir oftmals die Anwohner*innen, nicht aber die Wohnungssuchenden“. Insbesondere die **Beteiligung von Jugendlichen, Migrant*innen und Menschen mit Behinderung** gelinge oft nicht zufriedenstellend. Auf der anderen Seite würden **Good-Practice-Beispiele zu wenig kommuniziert** werden. **Fehlende Beratungsangebote im Bereich des Mehrgenerationenwohnens** wurden als weiteres Manko im Feld der Kommunikation angeführt.

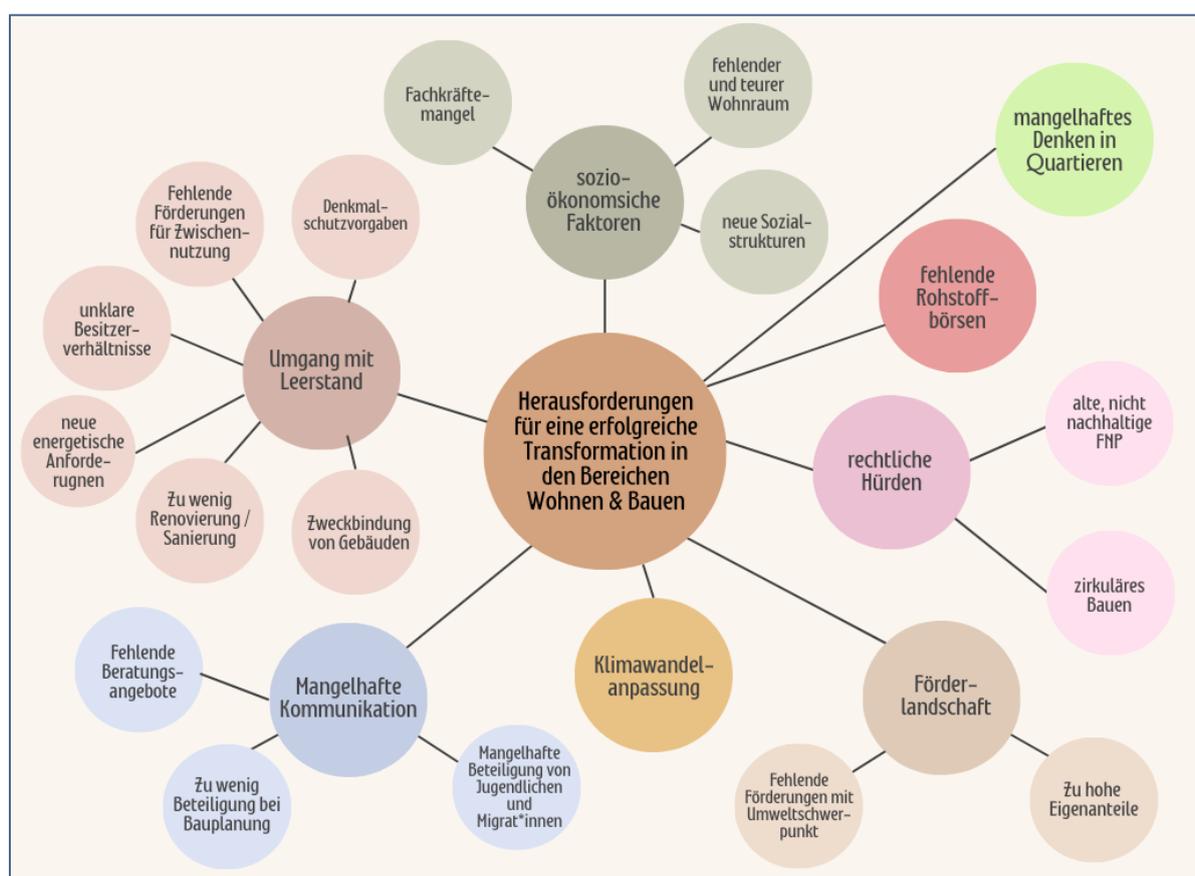


Abb. 1 Herausforderungen für eine erfolgreiche Transformation

Lösungsansätze für Kommunen und das Land Hessen

Der zweite Teil der N-Lounge arbeitete gemeinsam mit den Teilnehmenden Lösungsansätze auf unterschiedlichen politischen Ebenen heraus. Dabei wurde auch beleuchtet, wie die **Hebel Governance, Gesellschaftliche Mobilisierung und Teilhabe sowie Finanzen**, entnommen aus der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die Transformation im Bereich Bauen und Wohnen befördern können. Der Hebel „Governance“ soll Strukturen zur Überwindung sektoralen Denkens schaffen und neue Formen der Zusammenarbeit sowie des transformativen Lernens ermöglichen. Unter „Gesellschaftlicher Mobilisierung und Teilhabe“ wird verstanden, alle gesellschaftlichen Akteure*innen an Entscheidungsfindungen zu beteiligen sowie freiwilliges Engagement zu fördern und politisch zu berücksichtigen. Finanzströme in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung zu lenken, wird vom Hebel „Finanzen“ aufgegriffen. Konkret sollen sowohl Subventionen als auch Handelsverträge und Investitionen der öffentlichen Hand „auf Nachhaltigkeit ausgerichtet“ werden.

Kommunale Ebene

Besonders auf kommunaler Ebene wurde durch die Diskussionen mit den Teilnehmenden eine Vielzahl an Lösungsansätzen zusammengetragen. Dem Hebel „Gesellschaftliche Mobilisierung & Teilhabe“ zuzuordnen ist die **Durchführung von Zukunftswerkstätten**, bei denen mit Hilfe interessierter Menschen Visionen und konkrete Konzepte für die Bebauung beziehungsweise (Um-)Gestaltung bestimmter Areale entwickelt werden. Ebenfalls auf die Schaffung neuer Beteiligungsformate zielen die Vorschläge ab, neben Bebauungsplänen auch **Flächennutzungspläne in Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft zu erarbeiten** und **verschiedene Generationen miteinander ins Gespräch zu bringen** - im weitreichendsten Fall Kinder und Rentner*innen, wie eine Person vorschlug. So könnten nicht nur Partizipationsdefizite gemindert, sondern auch der neuen Sozialstruktur von Quartieren Rechnung getragen werden.

Jene **Sozialstruktur bei der Planung von Beteiligungsformen entsprechend zu berücksichtigen**, wurde als elementar beschrieben. Eine öffentliche Sitzung im Rathaus, eine Online-Umfrage oder ein Beteiligungsmobil im Quartier würden jeweils ganz unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Als unterstützender Ansatz wurde die **Etablierung digitaler Ermöglichungs- und Beteiligungsräume** genannt. In allen Fällen sei es wichtig, **Partizipationsprozesse moderieren und professionell begleiten** zu lassen. **Mitgestaltungsmöglichkeiten umfangreich an die Zivilgesellschaft zu kommunizieren**, lag einem Teilnehmenden auf dem Herzen. Durch die Schaffung von Reallaboren beziehungsweise von **„Stadtlaboren“ zum Erproben innovativer Ansätze** könnten mehr Menschen zur Mitgestaltung angeregt und Planungsprozesse sichtbar gemacht werden. Gelungene Projekte könnten anschließend durch (digitale) Broschüren oder auf Veranstaltungen in die Breite kommuniziert werden.

Der Einfluss bestimmter Personengruppen kann aber auch zu weit gehen: Die **Bekämpfung von Lobbyismus** wurde von gleich mehreren Teilnehmenden als zentrale Maßnahme angesprochen. In den vergangenen Jahren seien immer wieder Fälle bekannt geworden, in denen Konzerne außerhalb öffentlicher Beteiligungsformate in ihrem Sinne Einfluss auf politische Entscheidungsprozesse im Bereich Flächen- und Gebäudenutzung genommen hätten.

Zur Förderung einer Kreislaufwirtschaft und Wiederverwertung von Baustoffen sei es wichtig, **Akteur*innen zu identifizieren und miteinander zu vernetzen**. Dies sei auch für den Erfolg die oben angesprochenen Roh- und Baustoffbörsen relevant. Für deren Aufbau bedarf es allerdings zunächst entsprechende (Infra-)Strukturen, Räumlichkeiten und demzufolge auch eine finanzielle Förderung durch die Politik.

Mit Bezug auf den Hebel „Finanzen“ forderten die Teilnehmenden der N-Lounge die **Schaffung neuer beziehungsweise zusätzlicher Fördermittel mit bestimmten Schwerpunkten**: Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsräume, gemeinwohlorientierte Wohnprojekte, Sanierungen bestehender Gebäude sowie Zwischennutzungen. Als konkreter Ansatz wurden **kommunale Fördermittel für junge Familien** im Bereich Wohnen genannt. Werden **kommunale Grundstücke in Erbbaupacht überlassen**, könnten Baukosten und Leerstand verringert werden, argumentierte eine weitere Person. Von entscheidender Bedeutung sei es zudem, **sich als Kommune über externe Fördermittel zu informieren und die Erkenntnisse entsprechend zu kommunizieren**. Als bereits vorhandene Fördermöglichkeit wurde das LEADER-Programm zur Entwicklung des ländlichen Raumes angeführt.

Dem Hebel „Governance“ wurde ein **aktives Leerstandsmanagement** zugeordnet. Eine Person diskutierte den Umgang mit leerstehenden Fachwerkhäusern, die - so die These - auch aufgrund fehlender Gärten und Parkplätze nicht mehr attraktiv seien. Warum nicht das mittlere von drei solchen (leerstehenden) Häusern abreißen, um die äußeren beiden attraktiver zu machen? Mehrere Teilnehmende hielten an dieser Stelle dagegen, dass auch in solchen Fällen Zwischennutzung, Sanierung und Umbau der richtige Weg seien.

Bei jeglichen Bauprojekten sei die Verzahnung mit anderen Transformationsbereichen mitzudenken, insbesondere zur **Mobilitäts- und Verkehrswende**. Die **Anbindung an den ÖPNV** mache den infrastrukturell dünn ausgestatteten ländlichen Raum attraktiver. **Inklusive, verlässliche und regelmäßige Mobilitätsangebote** könnten die Nähe zu sozialen Treffpunkten, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sicherstellen. Durch die **Zusammenlegung von Infrastruktur** (z.B. Paketabholstellen in Geschäften) könne die Erreichbarkeit vieler Orte verbessert werden. Bei Neubauten müssten im Idealfall **Sharing-Angebote, Fahrrad- und Ladeinfrastruktur** mitgedacht werden.

Der Aspekt der **Klimaanpassung** müsse bei Bauprojekten der Zukunft zum roten Faden des Handelns werden. Kitas oder Altenheime in besonders stark aufgeheizten Teilen der Stadt zu errichten, sei beispielsweise keine gute Idee. **(Dach-)Begrünungen** sowie die **Verwendung regionaler Bausubstanzen** wurden als konkrete Ansatzpunkte klimaangepassten Bauens genannt.

Insgesamt müsse die Kommunen bei allen eigenen **Bauprojekten stets als positives Beispiel** vorangehen.

Landesebene

Welche Rolle kann bei all dem die hessische Landesregierung spielen? Viele in den vorangegangenen Absätzen genannten Handlungsoptionen gelten sowohl für Kommunal- als auch für Landesverwaltungen. Geht es um eine innovative und mehrere Dörfer abdeckende Mobilitätslösung, liegt die Umsetzung hingegen nur eingeschränkt in kommunaler Hand.

Unter dem Hebel „Gesellschaftliche Mobilisierung & Teilhabe“ sei die **Kommunikation von Modellprojekten** auch auf Landesebene von großer Bedeutung. Dass ein Bundesland auf die Erfahrungen gleich mehrerer Kommunen zurückgreifen kann, eröffne Möglichkeiten in der **Gestaltung von Informationsbroschüren, Organisation von Kongressen und Messen** und weiteren **sektorenübergreifenden Vernetzungsformaten**, bei denen sich über nachhaltiges Bauen und Wohnen ausgetauscht werden kann.

Dem Hebel „Finanzen“ zuzuordnen ist der Vorschlag, eine **Aufwandsentschädigung an Organisationen für die Teilnahme an Ausschreibungen und Wettbewerben** einzurichten. So würde sich die Teilnahme auch bei ausbleibendem Zuschlag lohnen. Weiterhin könnten auf Landesebene **Stipendien zur Nutzung von Leerstand und Freiflächen an Organisationen, Initiativen oder lokale Unternehmen** vergeben werden. Sollen auf kommunaler Ebene Gemeinschaftsräume errichtet, Zukunftswerkstätten durchgeführt und Reallabore initiiert werden, brauche es **zielgerichtete Förderprogramme** des Landes. Mit Blick auf die Förderlandschaft sei insgesamt der **bürokratische Aufwand abzubauen**.

Der Hebel „Governance“ ist nach Meinung der Lounge-Teilnehmenden auf Landesebene in erster Linie durch vereinfachte Vorschriften zu betätigen. Konkret wurde eine **Vereinheitlichung der verschiedenen Landesbauordnungen** sowie **Lockerungen im Denkmalschutz und der Hessischen Bauordnung** vorgeschlagen. Wie weitgehend diese sein können, müsse mit Expert*innen diskutiert werden. Als weitere Maßnahmen wurden **niedrigere DIN-Norm-Standards** und **vereinfachte Brandschutzbestimmungen** angeführt. Viele an diesem Punkt ansetzende Diskussionen drehten sich um einen Zielkonflikt aus Sicherheit und Einfachheit. Dieser sei auch mit deutlich simpleren Vorschriften zu erreichen sein, führten einige Teilnehmende an.



Abb. 2 Handlungsspielräume für Kommunen und die Landesregierung, ausgewählten „Hebeln“ der DNS zugeordnet.

Fazit

Während die im Rahmen der N-Lounge genannten Herausforderungen mit bereits bestehenden Gebäuden, veralteten Gesetzen und Vorgaben, neuen Sozialstrukturen und dem Fachkräftebedarf, nicht nachhaltigen Planungsprozessen sowie fehlender Kommunikation zu tun haben, sind Lösungen **durch unterschiedliche Akteur*innen, auf verschiedenen Ebenen und durch verschiedene Hebel** notwendig. Die Transformation hin zu nachhaltigem Bauen und Wohnen kann nicht durch einen einzelnen Fall, sondern durch ein **Bündel an breit angelegten Maßnahmen** in Verzahnung mit anderen Transformationsbereichen wie der Verkehrswende oder der Kreislaufwirtschaft erfolgreich abgeschlossen werden. Ideen für Maßnahmen wurden in der N-Lounge vielfach zusammengetragen. Dass sich allen im ersten Schritt benannten Herausforderungen Maßnahmen zuordnen lassen (*siehe Abbildung drei*) macht Mut, den Weg der Transformation zu gehen.

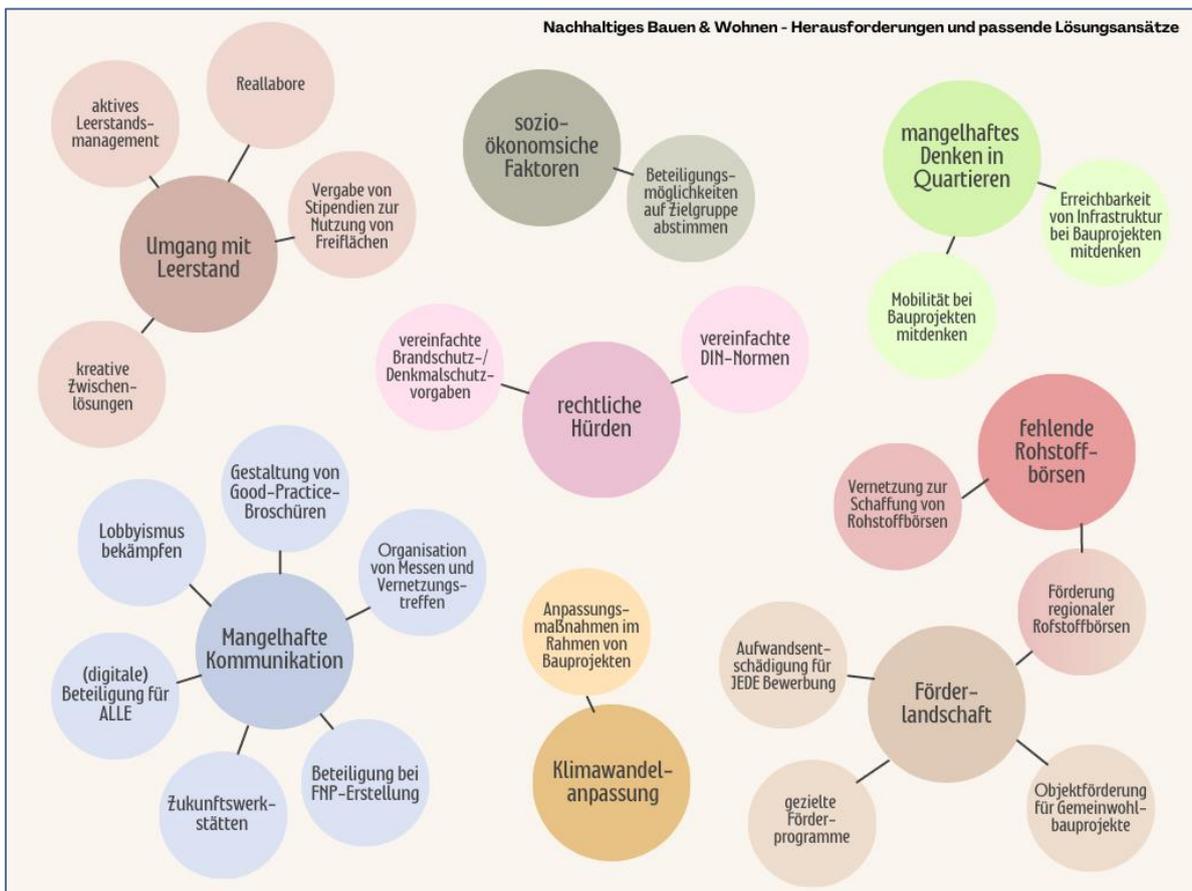


Abb. 3 Herausforderungen (große Kreise) und dazugehörige Lösungsansätze (kleinere Kreise).

Zusammengefasste Lösungsansätze

- Unbürokratische Förderprogramme mit neuen Themenschwerpunkten einführen: Gemeinwohlorientierung, Begrünung, Sanierung, Zwischennutzung, Reallabore, Zukunftswerkstätten und zirkuläres Bauen
- Offensive Kommunikation bestehender Förderprogramme des Landes sowie Informations- und Vernetzungsangebote
- Finanzielle Aufwandsentschädigung für die Teilnahme an Ausschreibungen und Wettbewerben zahlen
- Finanzielle Förderung des Landes für den Aufbau regionaler Roh- und Baustoffbörsen
- Anpassung rechtlicher Grundlagen: Vereinheitlichung der Landesbauordnungen, Lockerungen im Denkmalschutz sowie in der Hessischen Bauordnung (HBO) und Brandschutzordnung
- Bekämpfung von externer und profitorientierter Einflussnahme bei der Planung und Durchführung von Bau- und Umnutzungsprojekten („Lobbyismus“)
- Vergabe von Stipendien zur Nutzung von Leerstand und Freiflächen, aktives Leerstandsmanagement
- Ausbau des ÖPNV im ländlichen Raum und Mobilitätsmix fördern
- Kommunikation von Good-Practice-Beispielen und Handlungsempfehlungen durch Publikationen, Kongresse, Messen und Vernetzungsformate
- Digitale Beteiligungsmöglichkeiten (z.B. bei anstehenden Bauprojekten) schaffen
- Flächennutzungspläne und Bebauungspläne partizipativ und unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien entwickeln und überarbeiten
- Vorbildfunktion von Kommunen und des Landes bei eigenen Bauprojekten wahrnehmen

***Rhein.Main.Fair** ist ein Zusammenschluss aus Kommunen, NGOs, Verbänden, Kirchen und Privatpersonen, der FrankfurtRheinMain zu einer fairen und nachhaltigen Metropolregion entwickeln möchte. 2019 wurde sich als eingetragener Verein eine neue Organisationsform gegeben, der 2020 Gemeinnützigkeit erlangt hat und u.a. von Engagement Global mit ihrer Servicestelle Kommunen in der Einen Welt und mit Mitteln des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) gefördert wird. Fest angestellte Mitarbeiter*innen und eine aktiv arbeitende Steuerungsgruppe kümmern sich darum, möglichst umfassend bei der **Umsetzung der Sustainable Development Goals (SDGs) auf kommunaler Ebene** zu unterstützen.*

*Die sich ergebenden Aufgaben sind vielfältig: Rhein.Main.Fair stellt **Informationen** bereit, berät **Kommunenverwaltungen** und **Bildungseinrichtungen**, treibt **regionale Vernetzung** voran und setzt mit verschiedenen Kampagnen und Veranstaltungen eigene inhaltliche Schwerpunkte. Die Metropolregion FrankfurtRheinMain war 2021 die erste Region über drei Bundesländer, die die **Auszeichnung „Faire Region“** erhalten hat.*

Ansprechperson:

Joána Klug

Projektkoordination RENN.west Hessen

ANU Hessen e.V.

Joana.klug@anu-hessen.de

0175-7889009

Ein Format von



EIN NETZWERK DES



Rat für
NACHHALTIGE
Entwicklung

Gemeinschaftswerk
Nachhaltigkeit UND
JETZT ALLE

In Zusammenarbeit mit



Weitere Informationen

www.renn-netzwerk.de/west

www.anu-hessen.de



@renn.west



@RENNwest



@RENN.west



@RENNwest