



■ **Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V.**

## **Kommunal-Info 2/2015**

2. März 2015

### **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>Stellvertreter des Bürgermeisters ...</b>	<b>1-4</b>
<b>Landkreistag zu ÖPNV-Finanzierung ...</b>	<b>5</b>
<b>Altersgerechter Umbau im Quartier ...</b>	<b>6</b>
<b>Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter ...</b>	<b>6-7</b>
<b>Einfamilienhaus in der Krise? ...</b>	<b>8</b>
<b>Flüchtlinge unterbringen nach BauGB ...</b>	<b>8-9</b>
<b>Städtetag engagiert sich für Flüchtlinge ...</b>	<b>9-10</b>

## **Stellvertreter des Bürgermeisters**

Für die Stellvertretung des Bürgermeisters gibt es in der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) verschiedene Regelungen. Unterschieden wird zwischen

- der aufgabenbezogenen ständigen Vertretung des Bürgermeisters durch Beigeordnete nach § 55 SächsGemO und
- einer bloßen Verhinderungsstellvertretung, wie sie hauptsächlich in § 54 SächsGemO geregelt ist sowie
- der Bestellung eines Amtsverwesers nach § 54 SächsGemO, der den Bürgermeister für längere Zeit vertritt.

Da die Thematik der Beigeordneten bereits in der vorausgegangenen Ausgabe der Kommunal-Info ausführlich behandelt wurde<sup>1</sup>, soll sich dieser Beitrag auf die Verhinderungsstellvertretung und den Amtsverweser beschränken.

### **Bestellung von Stellvertretern**

Für die Bestellung von Stellvertretern des Bürgermeisters bestehen grundlegende Unterschiede zwischen Gemeinden, in denen Beigeordnete bestellt werden, und Gemeinden ohne Beigeordnete:

- In Gemeinden, in denen Beigeordnete bestellt werden (Voraussetzung: mehr als 10.000 Einwohner), *können* neben den Beigeordneten auch Stellvertreter des Bürgermeisters aus der Mitte des Gemeinderats bestellt werden, die den Bürgermeister im Falle seiner Verhinderung vertreten, wenn auch alle Beigeordneten verhindert sind.<sup>2</sup>
- In Gemeinden ohne Beigeordnete *sind* durch den Gemeinderat aus seiner Mitte ein oder mehrere Stellvertreter des Bürgermeisters zu bestellen.

Die Stellvertreter des Bürgermeisters sind nach jeder Gemeinderatswahl neu zu bestellen, da für die Stellvertreterfunktion nur Mitglieder des Gemeinderats infrage kommen. Für die Bestellung zu Stellvertretern müssen jedoch nicht die Bedingungen erfüllt sein, die für eine Wählbarkeit zum Bürgermeister vorausgesetzt werden (§ 49 SächsGemO).

Die Bestellung von Stellvertretern erfolgt durch Wahl im Gemeinderat. Die Wahl ist geheim mit Stimmzetteln vorzunehmen, sofern kein Gemeinderat widerspricht, dass eine offene Wahl durchgeführt wird. Als gewählt gilt, wer die Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stimmberechtigten (der Bürgermeister ist stimmberechtigt!) erhalten hat.

Wird eine solche Mehrheit nicht erreicht, findet zwischen den beiden Bewerbern mit den meisten Stimmen eine Stichwahl statt, bei der die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Steht nur ein Bewerber zur Wahl, so muss er die Mehrheit der Stimmen der anwesenden Stimmberechtigten erhalten; erreicht er die absolute Mehrheit nicht, so muss ein zweiter Wahlgang stattfinden, bei dem die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht.

Werden mehrere Stellvertreter gewählt, kann dies nicht in einem gemeinsamen Wahlgang erfolgen; sondern jeder Stellvertreter ist in einem besonderen Wahlgang zu wählen. Bei der Wahl eines jeden Stellvertreters ist durch die Zahl der vor ihm gewählten Stellvertreter festgelegt, in welcher Reihenfolge er zur Vertretung berufen ist. Bei Verhinderung des Bürgermeisters ist zunächst der erste Stellvertreter vertretungsberechtigt; erst wenn dieser verhindert ist, tritt an seine Stelle der zweite Stellvertreter. Der Bürgermeister hat auf diese Reihenfolge keinen direkten Einfluss. Die Zahl der Stellvertreter wird zuvor von der Gemeinde festgelegt. Eine Änderung dieser Zahl während der laufenden Wahlperiode ist unzulässig. Da die Funktion als Stellvertreter des Bürgermeisters mit dem Ausscheiden aus dem Gemeinderat endet, ist bei einem vorzeitigen Ausscheiden unverzüglich eine Nachwahl des Stellvertreters durchzuführen. Sind alle bestellten Stellvertreter vorzeitig ausgeschieden oder sind im Fall der Verhinderung des Bürgermeisters auch alle Stellvertreter verhindert, hat der Gemeinderat unverzüglich einen oder mehrerer Stellvertreter neu oder auf die Dauer der Verhinderung zusätzlich zu bestellen. Bis zu dieser Bestellung nimmt das an Lebensjahren älteste, nicht verhinderte Mitglied des Gemeinderats die Aufgaben des Stellvertreters des Bürgermeisters wahr.

Die Bestellung zum Stellvertreter des Bürgermeisters kann grundsätzlich nicht abgelehnt werden, lediglich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 18 SächsGemO – Ablehnung ehrenamtlicher Tätigkeit) ist eine Weigerung vertretbar. Das Mandat als Gemeinderat wird dadurch nicht zwangsläufig in Frage gestellt.<sup>3</sup>

Mit der novellierten SächsGemO durch Gesetz vom 28.11.2013 wurde neuerdings dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, Stellvertreter des Bürgermeisters auch vorzeitig abzuwählen. Der Beschluss über die Abwahl bedarf der *Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderats* (nur die Mehrheit der bei der Gemeinderatssitzung anwesenden Gemeinderäte genügt nicht!). Zwischen Antrag und dem Beschluss muss eine Frist von mindestens zwei und höchstens vier Wochen liegen. Die Stellvertretung endet mit Ablauf des Tages, an dem die Abwahl beschlossen wird.

### **Vertretungsmacht**

Die Vertretungsmacht der Stellvertreter beschränkt sich – anders als bei Beigeordneten – nur auf Fälle der Verhinderung des Bürgermeisters. Die Verhinderung kann

- auf rechtlichen Gründen beruhen (etwa im Fall der Befangenheit des Bürgermeisters) oder auch
- tatsächliche Ursachen haben (etwa bei Krankheit oder Urlaub).

Der Bürgermeister kann seinen nach § 54 Abs. 1 SächsGemO bestellten Stellvertretern kein ständiges Arbeitsgebiet mit Vertretungsbefugnis übertragen. Die Vertretungsbefugnis entsteht bei Verhinderung des Bürgermeisters „automatisch“, es bedarf keines besonderen Auftrags im Einzelfall. Der Verhinderungsfall tritt bereits ein, wenn der Bürgermeister seine Verhinderung erklärt; einer Prüfung, ob die angegebenen Verhinderungsgründe tatsächlich vorliegen oder eines Nachweises dafür, bedarf es nicht.

Übt ein Stellvertreter die Befugnisse des Bürgermeisters aus, ohne dass ein Verhinderungsfall vorliegt, dann handelt er als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Rechtsgeschäfte sind schwebend unwirksam und bedürfen der nachträglichen Genehmigung durch den Bürgermeister. Einseitige Rechtsgeschäfte sind nichtig. Ist ein Vertretungsfall vorhanden, ist die Vertretungsmacht des Stellvertreters unbeschränkt (und auch nicht durch den Bürgermeister beschränkbar), seine rechtsgeschäftlichen Erklärungen sind für die Gemeinde verbindlich, ohne dass es einer eigenen Beschlussfassung des Gemeinderats bedürfte.<sup>4</sup>

### **Beschränkungen**

Die Vertretungsbefugnis von Stellvertretern, die im Verhinderungsfall des Bürgermeisters tätig werden, gilt zunächst unbeschränkt und erstreckt sich auf alle die Rechtsstellung des Bürgermeisters betreffenden Kompetenzen.

Nach der novellierten SächsGemO vom 28.11.2013 kann jedoch durch die Hauptsatzung bestimmt werden, dass sich die Stellvertretung

- auf den Vorsitz im Gemeinderat und
- die Vorbereitung seiner Sitzungen (§ 36 SächsGemO) und
- auf die Repräsentation der Gemeinde zu beschränken hat.

Ob nun die zeitweilige Vertretungsmacht von Stellvertretern unbeschränkt bleibt oder auf die o.g. Vertretungsfunktionen eingeschränkt wird, hängt ganz von den konkreten Umständen in der Gemeinde und der fachlichen Befähigung der jeweiligen Stellvertreter ab. Die Entscheidung darüber ist eine Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung und liegt ganz in den Händen des Gemeinderats.

Wird die Vertretungsbefugnis von Stellvertretern nun eingeschränkt, dann hat in diesem Falle der Bürgermeister im Einvernehmen mit dem Gemeinderat einen oder mehrere geeignete Beienstete zu bestellen, die ihn in den Fällen der Verhinderung im Übrigen vertreten (Vertreter). Kommt es zu keinem Einvernehmen, entscheidet der Gemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Stimmberechtigten allein. Bestellt werden die Vertreter in jedem Fall vom Bürgermeister, der auch – bei der Bestellung mehrerer Vertreter – die Reihenfolge festlegt. Die Bestellung kann widerrufen werden. Die vom Bürgermeister bestellten Vertreter nehmen an den Sitzungen des Gemeinderats und der für ihren Geschäftskreis zuständigen Ausschüsse mit beratender Stimme teil. Für die Vertreter gelten die Hinderungsgründe wie für Beigeordnete (§ 57 Abs. 2 SächsGemO) und im Übrigen auch die besonderen Dienstpflichten nach § 58 SächsGemO.

Die Repräsentation der Gemeinde sowie der Vorsitz im Gemeinderat einschließlich der Sitzungsvorbereitung bleiben den Stellvertretern des Bürgermeisters vorbehalten, weil nur sie über die hierfür notwendige demokratische Legitimation verfügen.

### **Amtsverweser**

Bleibt die Stelle des Bürgermeisters voraussichtlich längere Zeit unbesetzt oder ist der Bürgermeister voraussichtlich längere Zeit an der Ausübung seines Amtes verhindert, kann der Gemeinderat mit der *Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder* einen Amtsverweser bestellen.<sup>5</sup>

Der Amtsverweser muss die Voraussetzungen erfüllen, die an die Wählbarkeit eines Bürgermeisters nach § 49 SächsGemO gestellt werden, er muss jedoch nicht Bürger der Gemeinde sein. Anders als ein Stellvertreter muss der Amtsverweser nicht dem Gemeinderat angehören. Jedoch ist die Bestellung eines Gemeinderats zum Amtsverweser möglich. Wird ein Gemeinderat zum Amtsverweser bestellt, so ist der Hinderungsgrund des § 32 SächsGemO zu beachten, was zur Folge hat, dass er aus dem Gemeinderat ausscheiden muss.

Für einen Amtsverweser gelten nicht die möglichen Beschränkungen wie für einen Stellvertreter des Bürgermeisters, er übernimmt alle Aufgaben und Befugnisse des Bürgermeisters. Da seine Bestellung jedoch nicht auf einer unmittelbaren demokratischen Legitimation durch Wahl der Bürgerschaft beruht, hat er weder im Gemeinderat noch in den beschließenden Ausschüssen ein Stimmrecht. Dies gilt auch für einen zum Amtsverweser bestellten Gemeinderat, weil mit der Übertragung dieses Amtes sein Gemeinderatsmandat erloschen ist. Eine sonstige Einschränkung der Rechte des Amtsverwesers durch den Gemeinderat ist nicht möglich. Außer den Beschränkungen hinsichtlich des Stimmrechts stehen dem Amtsverweser die gesetzlichen Befugnisse des Bürgermeisters uneingeschränkt zu.

Der Amtsverweser ist in Gemeinden mit hauptamtlichem Bürgermeister zum Beamten auf Widerruf, in Gemeinden mit ehrenamtlichem Bürgermeister zum Ehrenbeamten auf Widerruf zu bestellen, sofern er nicht bereits Beamter der Gemeinde ist. Die Ernennungsurkunde für den Amtsverweser wird vom Stellvertreter des Bürgermeisters ausgestellt und ist dem Amtsverweser bei Amtsantritt zu übergeben. Der Amtsverweser führt die Amtsbezeichnung „Bürgermeister“ (bzw. Oberbürgermeister). Er kann deshalb auch eine Satzung mit dieser Bezeichnung unterschreiben.

### **Bei Wahlanfechtung**

Ein zum Bürgermeister der Gemeinde gewählter Bewerber kann im Falle der Anfechtung der Wahl vor der rechtskräftigen Entscheidung über deren Gültigkeit vom Gemeinderat mit der *Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder* zum Amtsverweser bestellt werden, aber nur dann, wenn die Wahlprüfungsbehörde die Gültigkeit der Wahl festgestellt hat oder die Wahlprüfungsfrist ungenutzt verstrichen ist.

Der auf diese Weise bestellte Amtsverweser ist – bei einer Wahl zum hauptamtlichen Bürgermeister – Beamter auf Zeit und – bei einer Wahl zum ehrenamtlichen Bürgermeister – Ehrenbeamter auf Zeit. Die Ernennung nimmt der Stellvertreter des Bürgermeisters vor. Seine Amtszeit ist auf zwei Jahre begrenzt, wobei eine Wiederwahl zulässig ist. Er führt die Bezeichnung Bürgermeister (bzw. Oberbürgermeister). Seine Amtszeit als Amtsverweser wird auf die Amtszeit als Bürgermeister angerechnet.

Im Unterschied zu einem Amtsverweser, der anstelle eines Bürgermeisters bestellt wurde, hat ein vorübergehend zum Amtsverweser bereits gewählter Bürgermeister (der sein Amt nur wegen einer laufenden Wahlanfechtung nicht antreten kann) jedoch ein Stimmrecht im Gemeinderat und seinen Ausschüssen. Da sich seine Legitimation aus einer direkten Volkswahl ableitet, kann ihm das Stimmrecht im Gemeinderat deshalb nicht vorenthalten werden.

**AG**

<sup>1</sup> Siehe hierzu *Kommunal-Info Nr. 1/2015*.

<sup>2</sup> Vergleichbares gilt für die Landkreise: auch hier können neben den Beigeordneten weitere Stellvertreter des Landrats bestellt werden.

<sup>3</sup> Vgl. *Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen. Ergänzbarer Kommentar mit weiterführenden Vorschriften*, Erich Schmidt Verlag, Kommentar zu § 54, Rn. 3ff.

<sup>4</sup> Vgl. *ebenda*, Rn. 2.

<sup>5</sup> Für die Bestellung eines Amtsverwesers anstelle des Landrats gelten nach § 51 Sächsischer Landkreisordnung sinngleiche Bestimmungen. Das gilt ebenso im Falle einer Wahlanfechtung.

# ÖPNV-Finanzierung

## **Landkreistag erinnert Länder an ihre Verantwortung für die Finanzierung des ÖPNV**

Angesichts der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zur Entwicklung der Fahrgastzahlen im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Jahr 2014, fordert der Deutsche Landkreistag die Länder auf, ihrer Verantwortung für eine auskömmliche Finanzierung des ÖPNV nachzukommen. „Auch wenn der deutliche Rückgang der Fahrgastzahlen bei Nahverkehrsbussen von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr auch auf Verlagerungseffekte zwischen Bus- und Schienenverkehr durch optimierte und abgestimmte ÖPNV-Angebote zurückzuführen ist, müssen uns diese Zahlen aufhorchen lassen“, sagte Landrat Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages. „Beim ÖPNV darf kein Rückzug aus der Fläche erfolgen. Auch in den ländlichen Räumen reduziert sich die Bedeutung des ÖPNV nicht auf Schülerverkehre und Rufbussysteme. Vielmehr ist der Nahverkehr Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge und muss als Beitrag zur Alltagsmobilität der Menschen erhalten werden. Er ist nicht zuletzt auch als touristische Infrastruktur wichtiger wirtschaftlicher Standortfaktor.“

Die Länder seien vor diesem Hintergrund aufgefordert, die Landkreise als ÖPNV-Aufgabenträger finanziell angemessen auszustatten, damit sie ihren gesetzlichen Aufgaben der Mobilitätsicherung auch angesichts meist schwieriger demografischer Herausforderungen durch rückläufige Bevölkerungszahlen und eine veränderte Altersstruktur weiterhin gerecht werden könnten. „Die für die Gemeindeverkehrsfinanzierung wichtigen Entflechtungsmittel müssen den Kommunen unbeschadet des Ergebnisses der Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen von den Ländern unvermindert bereit gestellt werden. Wir erwarten, dass die Länder ohne Abstriche ihrer bereits seit der Föderalismusreform I bestehenden Verantwortung gerecht werden und nicht auf den Bund verweisen“, führte Sager aus.

Von entscheidender Bedeutung sei zudem eine baldmöglichste Einigung über die künftige Höhe der Regionalisierungsmittel, so der Präsident weiter. Die Regionalisierung sei eine Erfolgsgeschichte und habe seit 1996 insgesamt zu einem sehr deutlichen Zuwachs beim öffentlichen Nahverkehr geführt. Der aktuelle Streit zwischen Bund und Ländern über die künftige aufgabenangemessene Höhe der Regionalisierungsmittel dürfe nicht mit der Frage der Bund-Länder-Finanzbeziehungen vermengt und müsse vor die Klammer gezogen werden. Nach der Bahnreform stünden die Regionalisierungsmittel den Ländern bereits grundgesetzlich aus dem Mineralölsteueraufkommen des Bundes zu. Diese seien in angemessener Höhe auch über 2019 hinaus fortzuschreiben und zu dynamisieren. Das gelte umso mehr, als ein bedeutender Teil der Regionalisierungsmittel über Trassen- und Stationspreise an die Infrastrukturgesellschaften der Deutschen Bahn und damit letztlich auch an den Bund zurückfließe.

Sager forderte die Länder zudem auf, die Regionalisierungsmittel nicht nur für eine Weiterentwicklung des Schienenverkehrs, sondern auch für die Sicherstellung von Busverkehren in der Fläche bereit zu stellen. „Das gilt insbesondere dort, wo eine Versorgung über die Schiene nicht mehr gewährleistet werden kann. Angesichts wegbrechender Schülerverkehre sind in den Ländern zudem die sog. § 45a PBefG-Mittel für die Schülerbeförderung zu kommunalisieren, um zu einer effizienteren und europarechtskonformen Verkehrsfinanzierung aus einer Hand zu kommen“, so der DLT-Präsident abschließend.

*(Dt. Landkreistag, 11. Februar 2015)*

# Demographische Entwicklung und Wohnen

## Handlungsbedarf für Umbau

### Arbeitsgruppe „Altersgerechter Umbau im Quartier“ nimmt ihre Arbeit auf

„Wir brauchen dringend mehr Engagement für den altersgerechten Umbau von Wohnungen“, erklärte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich der Auftaktsitzung der Arbeitsgruppe „Altersgerechter Umbau im Quartier“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums. Bereits bis zum Jahr 2020 würden nach Studien etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt - das sei mehr als das Vierfache des heutigen Bestandes. Daher sei es dringend geboten, das Engagement der Bundesregierung bei der Finanzierung des altersgerechten Umbaus auszuweiten und zu verstetigen. „Es werden unbedingt weitere Programmmittel benötigt“, so Esser.

Die Wohnungswirtschaft will Vorreiter sein, wenn es darum geht, älteren Menschen oder Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. So sollen 2013 rund 350.000 von rund sechs Millionen GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard aufgewiesen haben. Das wären 6% aller GdW-Wohnungen. Bundesweit seien dagegen nur etwa 1,75% - rund 700.000 Wohnungen - altersgerecht ausgestattet. Zudem böten GdW-Unternehmen häufig spezielle Dienstleistungen und Pflegeangebote für ältere Menschen an, die zunehmend durch neue technische Assistenzsysteme ergänzt würden.

Angesichts der dynamischen Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und einer Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut zehn Millionen Menschen herrscht großer Handlungsbedarf. „Wir brauchen deutlich mehr barrierearme Wohnungen“, erklärte Esser. Diese Herausforderungen müssen überwiegend über Bestandsanpassungen realisiert werden. Erforderlich seien

- Schwellenreduzierungen,
- Badumbauten sowie
- zunehmend technische Systeme als praktische Alltagsunterstützung.

Studien zufolge betrage allein der Mehraufwand, um einen altersgerechten Wohnstandard für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen zu erreichen, durchschnittlich 7.200 Euro pro Wohnung.

„Es muss einen Masterplan ‚Wohnen für ein langes Leben‘ geben - und zwar auch für jede einzelne Kommune“, forderte Esser. Zentraler Bestandteil eines solches Masterplans müsse die finanzielle Unterstützung kommunaler Demografiekonzepte sein. Denn auch die kommunale Infrastruktur - also Straßen, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen - müsse ergänzend zum Programm „Barrierearme Stadt“ angepasst werden. Der Quartiersbezug spiele dabei eine zentrale Rolle.

Jedoch gab Esser darüber hinaus zu bedenken, dass jegliche Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auch im Bereich des altengerechten Umbaus dazu führen würde, dass Modernisierungsanreize verloren gehen. Vielmehr sollte aus Sicht des GdW geprüft werden, inwiefern auch der altersgerechte Umbau grundsätzlich eine Modernisierungsmaßnahme nach §559 BGB darstellen könnte.

([www.baulinks.de](http://www.baulinks.de), 23.2.2015)

## Metastudie demografische Entwicklung

### Metastudie zur demografischen Entwicklung und zum Wohnen im Alter

Das Institut für Bauforschung hat im Auftrag des Bauherren-Schutzbunds im Rahmen einer Metastudie 14 wissenschaftliche Untersuchungen auf der Basis konkreter Kriterien zum de-

mografischen Wandel und deren Auswirkungen auf das Wohnen und den künftigen Wohnbedarf vergleichend gegenübergestellt. Der Fokus der Analyse liegt auf den selbstnutzenden Eigentümern, die mit 15,6 Millionen Wohnungen 40 Prozent des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Als zentrales Ergebnis kommt die Studie zu der Erkenntnis, dass mit einer erheblichen Versorgungslücke an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungsangeboten für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu rechnen ist. 2025 werden demnach mindestens zwei Millionen seniorengeeignete neue Wohnungen gebraucht. Das heißt, dass bis dahin pro Jahr mindestens 100.000 solcher Wohnungen geschaffen werden müssen.

Derzeit bewohnen 93 Prozent der knapp 12,5 Millionen Seniorenhaushalte Wohnungen, die nicht speziell auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. Dazu gehören vor allem Häuser, die vor dem Zweiten Weltkrieg oder in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden. Diese weisen in der Regel zahlreiche Hindernisse und Barrieren auf. Lediglich 570.000 Wohnungen sollen die Anforderungen an barrierefreies oder barriere-reduziertes Wohnen erfüllen.

Die Metastudie zeigt weiter, dass der Begriff des barrierefreien Wohnens das komplexe Thema Wohnen im Alter nur unzureichend beschreibt. Relevant seien neben neuen Wohn- und Betreuungsformen

- die Infrastruktur,
- das soziale Umfeld und
- die Pflege.

Problematisch ist die gegenläufige Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten samt zusätzlicher Pflege- und Servicekosten, die zu einer Verschlechterung der Lebenssituation älterer Menschen führt. Diese Schere bewirkt u.a., dass ältere Eigentümer nur bedingt in die Anpassung ihrer Wohnung investieren können. Auch der laufende Unterhalt eines Einfamilienhauses, das in der Regel einst für eine größere Familie konzipiert war, gestaltet sich so immer schwieriger. Wurden Immobilien bei Eintritt in den Ruhestand noch einmal saniert, werden dann die Ausgaben für die Instandhaltung zurückgefahren.

Deshalb ist ein Großteil der geerbten oder gebraucht gekauften Immobilien sanierungsbedürftig. Hinzu kommt, dass in Regionen, die von Alterung und Abwanderung besonders betroffen sind, der Immobilienbesitz als Wertanlage oder Alterssicherung seine Funktion verliert, da Sach- und Verkehrswerte zunehmend auseinanderfallen.

### **Fazit**

Wohnen im Alter bedeutet, die gesamte Lebenswelt der älteren Menschen in den Blick zu nehmen. Ein ganzheitliches Verständnis ist notwendig. Die Aufgabe besteht nun darin, differenzierte, mittel- und langfristige gesamtgesellschaftliche Handlungsansätze zu erarbeiten. Dabei können die in der Metastudie zusammengefassten, wissenschaftlich bewerteten Erkenntnisse wichtige Impulse für politische Entscheidungen und aktives Handeln geben. Der demografische Wandel muss angenommen werden, damit gutes Leben im Alter für alle möglich und bezahlbar wird. Auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung gibt der Koalitionsvertrag keine befriedigenden Antworten“, betont Peter Mauer, 1. Vorsitzender des BSB. „Hier besteht weiterhin für Bund und Länder ein akuter Handlungsbedarf.“

Kriterien der Auswertung waren unter anderem Entwicklung und Tendenzen des Wohnungsmarktes, der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, die Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum, das selbstgenutzte Wohneigentum als private Altersvorsorge, dessen Förderung und Erhalt sowie die Entwicklung im ländlichen Raum.

[Metastudie zum Herunterladen:](#)

[www.bsb-ev.de/analysen\\_und\\_studien/](http://www.bsb-ev.de/analysen_und_studien/)

## **Einfamilienhaus in der Krise?**

Unter Leitung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) untersucht ein Netzwerk aus deutschen und internationalen Partnern drei Jahre lang Entwicklungen in einem der wichtigsten Immobilienmarktsegmente. In vielen Ländern gilt es als das Wohnideal schlechthin – das Einfamilienhaus. In Deutschland machen Einfamilienhäuser zwei Drittel aller Wohngebäude aus. Mehr als die Hälfte aller Europäer lebte 2011 in einem solchen und auch in Japan und den USA gibt es mehr Einfamilienhäuser als andere Wohnungen.

Doch die Zukunft dieses Immobilienmarktsegmentes ist ungewiss. Mit Wirtschafts- und Finanzkrisen, demografischem Wandel, veränderten Familienkonstellationen und Nutzungsansprüchen ändern sich auch die Wohnbedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Menschen. Diese Entwicklungen stellen den Immobilienmarkt, insbesondere das Segment der Einfamilienhäuser, langfristig vor besondere Herausforderungen.

Was passiert zum Beispiel, wenn die Zahl der Haushalte abnimmt, sich Familienstrukturen ändern, wenn es statt traditioneller Kernfamilien immer mehr Single-Haushalte gibt? Was bedeutet es, wenn junge Leute auf dem Arbeitsmarkt flexibel sein und häufig den Wohnort wechseln müssen? Wie wirkt sich ein Preisverfall am Immobilienmarkt aus, der einerseits dazu führt, dass sich das Wohneigentum als wichtiger Teil der Altersvorsorge nicht mehr rechnet. Der aber andererseits begünstigt, dass sich auch Menschen ein Haus kaufen können, deren Einkommen bisher dafür nicht ausreichte? Wie entwickeln sich Gebiete, in denen viele Einfamilienhäuser bereits leer stehen? Und was bedeutet dies für die Kommunen, die einerseits auf Gebühren für Müllabfuhr oder Straßenbau sitzen bleiben und außerdem an Attraktivität verlieren? Welche Auswirkungen ergeben sich mit Blick auf Flächennutzung, Energieverbrauch und Bautätigkeit?

Die Wissenschaftler wollen aufzeigen, welche traditionellen und neuen Nutzergruppen es für Einfamilienhäuser gibt und wie sich ihre Struktur und ihre Ansprüche an den Wohnraum künftig entwickeln werden. Außerdem soll deutlich werden, welche Auswirkungen der Wandel auf Nutzerseite für den Bestand an Einfamilienhäusern, die Preisentwicklung und auch die Höhe des Leerstandes haben könnte. Damit verbunden ist die Frage, welche Herausforderung die Entwicklung im Einfamilienhaussektor für Kommunen und die Siedlungsentwicklung allgemein mit sich bringt und welche Ressourcen aufgewendet werden müssen. Es sollen mögliche Entwicklungsszenarien und geeignete Handlungsansätze für Kommunen erarbeitet werden.

([www.ioer.de](http://www.ioer.de))

## **Flüchtlinge unterbringen nach BauGB**

VON KONRAD HEINZE, CHEMNITZ

Das „Flüchtlingsunterbringungs- Maßnahmengesetz“ ist die zweite Baugesetzbuch-Novelle (BauGB-Novelle 2014 II) des Jahres 2014. Von der Einbringung des Gesetzesentwurf im Bundesrat bis zum Inkrafttreten am 26.11.2014 vergingen kaum mehr als zwei Monate. Angesichts des noch jungen Datums fehlt es an Beispielen aktueller Rechtsprechung, daher dienen zwei Fachaufsätze als Basis der folgenden Betrachtung. Grundsätzlich ist das „Maßnahmengesetz“ in das BauGB integriert, gilt also unabhängig von umsetzenden Landesgesetzen unmittelbar.

In das Dauerrecht aufgenommen wurde die Erweiterung des Katalogs städtebaulicher Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB um die Nr. 13, „Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihre Unterbringung“. Weiterhin ist § 31 Abs. 2 Nr. 1 neu gefasst: „Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern“. Beide Neuregelungen sind von klarstellendem Charakter

und verweisen auf die Notwendigkeit und das besondere Interesse der Berücksichtigung in kommenden Bauleitplanungen bzw. die Berechtigung der Befreiung von vorhandenen B-Plänen.

Befristet bis 2019 gelten die eingefügten Abs. 8, 9, 10 des § 246 BauGB.

Abs. 8 beinhaltet die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie deren Erweiterung, Änderung, Erneuerung zum Zwecke der Unterbringung Asylsuchender. In Verbindung mit § 34 Abs. 3a entsteht ein Befreiungstatbestand als Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung, insofern diese Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Abs. 9 erleichtert die Zulassung der Unterbringung im Außenbereich, da diese in Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 BauGB als teilweise privilegierte Vorhaben gelten. Die einengende Voraussetzung „innerhalb des Siedlungsbereichs“ ist jedoch interpretationsfähig.

Abs. 10 soll die Unterbringung von Asylsuchenden in Gewerbegebieten ermöglichen, ist jedoch mit einigen Schranken versehen. Sind etwa im B-Plan Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen, erübrigen sich derartige Vorhaben. Weiterhin gelten die entsprechenden umweltrechtlichen Bestimmungen, insbesondere das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Nun erlaubt die gesetzliche Änderung Flexibilität, so verweist aber Scheidler insbesondere auf die Beteiligungsrechte der Gemeinde und die Notwendigkeit des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB.

Insgesamt ist im Hinblick auf die geplante Investitionspauschale im Haushaltsentwurf der Staatsregierung zu bedenken, dass eventuell umgenutzte Einrichtungen weit länger bestehen werden, als die zugehörige Gesetzesänderung. Zumal eine „wohnähnliche Nutzung“ nicht ohne weiteres in eine allgemeine Wohnnutzung zu überführen ist. Weiterhin wäre auch die Signalwirkung zu beachten, wenn Asylsuchende aufgrund der genannten Erleichterung „vor den Toren der Stadt“ und außerhalb der Gesellschaft untergebracht werden sollen.

<sup>1</sup> Vgl. Krautzberger/Stüer: *BauGB-Novelle 2014 II. Erleichterte Unterbringung von Flüchtlingen*, in: *DVBL 2 (2015)*, S. 73-79 und Scheidler: *BauGB-Änderung II – das Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz*, in: *APF 2 (2015)*, S. 33-37.

<sup>2</sup> Vgl. Krautzberger/Stüer, S. 76 und Scheidler, S. 34.

<sup>3</sup> Vgl. Scheidler, S. 37.

## Städtetag engagiert sich für Flüchtlinge

### Spitzengremien des Deutschen Städtetages berieten in Berlin. Städte engagieren sich für Integration von Flüchtlingen – Akzeptanz der Bevölkerung aufrecht erhalten

Die deutschen Städte sind bereit, in diesem Jahr weitere Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber aufzunehmen und ihre dauerhafte Integration in die Gesellschaft tatkräftig zu unterstützen. Gleichzeitig wollen die Städte aktiv dazu beitragen, die Akzeptanz in der Bevölkerung und die Toleranz gegenüber Flüchtlingen aufrecht zu erhalten, die sich in den vergangenen Monaten vielfach gezeigt haben. Das machte der Präsident des Deutschen Städtetages, der Nürnberger Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, nach den Sitzungen von Präsidium und Hauptausschuss des Deutschen Städtetags in Berlin deutlich. Der kommunale Spitzenverband appellierte an die Länder, dafür zu sorgen, dass die Mittel des Bundes von jeweils 500 Millionen Euro in den Jahren 2015 und 2016 für die Flüchtlingsversorgung auch vollständig den Kommunen zugute kommen. Vom Bund erwarten die Städte, dass er sich auf Dauer an der Finanzierung der Aufnahme von Flüchtlingen beteiligt.

Städtetagspräsident Maly erklärte: „Viele Menschen, die vor Krieg oder politischer Verfolgung zu uns geflohen sind und noch kommen werden, bleiben länger bei uns. Die Städte ha-

ben deshalb neben der Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung damit begonnen, für die neu angekommenen Menschen Integrationsarbeit zu leisten, also bei der Wohnungssuche behilflich zu sein, Schulunterricht, Sprachkurse und Kindergartenplätze anzubieten, bei der Anerkennung von Qualifikationen und der Vermittlung in Arbeit zu helfen und die gesellschaftliche Integration voranzutreiben. Das ist nicht einfach zu organisieren, muss aber gerade in diesem Jahr angepackt und von allen wichtigen Kräften unserer Gesellschaft unterstützt werden.“

Als Herausforderung für das Jahr 2015 sehen die Städte auch das Werben für Akzeptanz in der Bevölkerung. „Vielerorts gibt es umfangreiche Hilfsangebote aus der Bürgerschaft und treffen sich Runde Tische, um Spenden und Beratungsleistungen für Flüchtlinge zu organisieren. Die Solidarität ist sichtbar. Aber es gibt auch immer wieder Proteste, wenn neue Standorte für Asylbewerberunterkünfte diskutiert werden. Da geht es um Einstellungen und die in jeder Gesellschaft vorhandene Angst vor dem Fremden. Jetzt kommt es darauf an, die Aufnahmebereitschaft der Gesellschaft zu pflegen, über ihre Grundlagen auch öffentlich zu sprechen und Ängste abzubauen. Dazu sind alle moralischen Instanzen, wie Kirchen und Religionsgemeinschaften, Parteien, Gewerkschaften und politische Repräsentanten gefragt“, machte Maly deutlich.

Er warb gleichzeitig dafür, Flüchtlinge zu respektieren und vor Fremdenfeindlichkeit zu schützen: Die deutschen Städte stehen ein für Toleranz und eine menschliche, weltoffene Gesellschaft, die die Grundrechte achtet. Die Städte wenden sich gegen jede Form der Fremdenfeindlichkeit, der Diskriminierung von Menschen anderer Hautfarbe und des Rassismus. Meinungsfreiheit sei zu achten, dürfe aber nicht in Intoleranz oder das Schüren von Ängsten gegenüber Menschen anderer Nationalitäten umschlagen.

Um Integration der Flüchtlinge in die Gesellschaft zu erreichen, brauche es menschliche und finanzielle Ressourcen. Deshalb sei es unverzichtbar, dass die Länder die Bundesmittel zur Flüchtlingsversorgung vollständig an die Kommunen weiterreichen, was zum Teil nicht der Fall sei: Außerdem seien die Kommunen darauf angewiesen, dass ihnen die Länder mit dauerhafter Unterstützung des Bundes ihre Ausgaben für Unterbringung, Gesundheitsversorgung und soziale Leistungen für Asylbewerber in vollem Umfang erstatten.

Die Kommunen wollen sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen besonders auf anerkannte Asylbewerber, Geduldete und Flüchtlinge nach der Genfer Flüchtlingskonvention konzentrieren können. Im vergangenen Jahr haben rund 203.000 Menschen in Deutschland Asyl beantragt, das ist der höchste Wert seit 1995. Ende Januar waren insgesamt 178.000 Asylverfahren anhängig, also noch nicht entschieden. Deshalb sei es dringender denn je, dass der Bund das Personal zur zügigen Bearbeitung von Asylanträgen weiter aufstocke.

Der Deutsche Städtetag begrüßt in diesem Zusammenhang die Verabredung zwischen Bund und Innenministern der Länder, die Asylverfahren für die derzeit stark steigende Anzahl von Asylbewerbern aus dem Kosovo zu verkürzen und dafür mehr Personal in den Erstaufnahmeeinrichtungen der vom Zuzug besonders betroffenen Länder (Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Bayern und Niedersachsen) einzusetzen. Allerdings könnten die Ursachen für den Flüchtlingsstrom nur im Kosovo selbst bekämpft werden. Die Probleme müssten da gelöst werden, wo sie entstehen, damit nicht immer mehr Menschen ihrer Heimat Kosovo den Rücken kehren.

*(Dt. Städtetag, 26.02.2015)*

Impressum:

Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V.

01127 Dresden

Großenhainer Straße 99

Tel.: 0351-4827944 oder 4827945

Fax: 0351-7952453

[info@kommunalforum-sachsen.de](mailto:info@kommunalforum-sachsen.de)

[www.kommunalforum-sachsen.de](http://www.kommunalforum-sachsen.de)

Redaktion: A. Grunke

V.i.S.d.P.: P. Pritscha