

Chancen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik –
Dortmund 30.11.2023

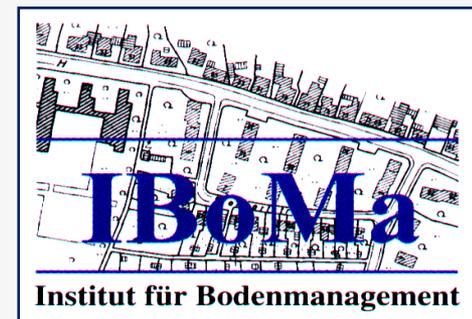
Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik als Lösung der Bodenfrage

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Institut für Bodenmanagement

Stadtplanung Stadtforschung
Bodenordnung Wertermittlung

Deggingstraße 81, 44141 Dortmund
Tel. 0231/952975-0, www.iboma.de



99

Darum sollt ihr das Land nicht verkaufen für immer; denn das Land ist mein, und ihr seid Fremdlinge und Gäste vor mir.

3. Buch Mose, Kapitel 25, Vers 23

Stadtplanung und Boden im Spannungsfeld

IMMOBILIEN ZEITUNG 4.10.2019, Ausgabe 04-10/2019 OSTDEUTSCHLAND 69

„Kauft Land! Gott erschafft keines mehr!“

Die Häuser im Mittelteil-Anaal kronten durch eine Brücke verbunden werden. Mit solchen futuristischen Bildern will der Flughafen Investoren anlockern. Quelle: Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Image: wettstein

Schönefeld. Im Oktober 2020 werden am hauptstädtischen Airport BER Flugzeuge starten und landen. Da braucht man gar nicht so skeptisch zu gucken, lacht ein bestens gelaunter Flughafenchef, der gegen gutes Geld und für tolle Ideen wertvolles Bauland rund um den Flughafen auf den Markt wirft. Einzelheiten verrät er auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real kommende Woche in München.

Wohl dosiert wird Egbert Lütke Daldrup, seit Anfang 2017 Geschäftsführer der Flughafen-Gesellschaft Berlin Brandenburg (FBB), per 1. Juni am Ende weit über 1 Mio. m² BGF auf den Markt schoben. Auf der Messe vorgestellt werden die aktuellen Baufelder Airport City, Midfield Gardens und Algae mit zusammen 375.000 m². Das Nettobauland ist 170.000 m² groß, die realisierbare BGF liegt bei 815.000 m². Die einzelnen Baufelder messen zwischen 2.500 und 7.500 m². Vergeben werden die Areale ohne Eile, betont der Großgrundbesitzer wie Heidehof. Einmal weiß „Dröbgenberg“, wie ihn seine früheren Kollegen in Berliner Bossenart nannten, was er hat. Land am dringlichsten deutschen Airport mit 55 Mio. Fluggästen per anno und bis zu 60.000 Beschäftigten im Jahr 2040. Hinzu kommt Plänenrecht auf den Arealen. Das

ferner spielt ihm der vertickt gewordene Immobilienmarkt in der deutschen Hauptstadt in die Hände. Grundstücke in der Stadt sind pflöfzener. Und die Preise für die mehr als raren Areale steigen weiter. Da sind sich die Fachleute alleamt sicher. Investoren müssen darum an die Hände ausweichen. Hinzu kommt, dass er ja nicht schnell verkaufen müsse, sagt der Chef der Gesellschaft, die dem Bund sowie den Ländern Berlin und Brandenburg gehört. „Verwertungsdruck“, fragt der 62-Jährige und lehnt sich entspannt zurück. „Nur“ Gasmaske und taschert er, was die Investoren so vorschlagen, wenn er in München getreu dem berühmten Ausspruch Mark Twains: „Kauft Land! Gott erschafft keines mehr“ in die Messehallen ritt.

Konkret hat Lütke Daldrup in einem ersten Schritt sechs Baufelder im Mittelteil-Anaal einer Eröffnung des Flughafens bislang im Wege steht, und der Autobahn. Die Grundstücke liegen zwischen 3.500 und 4.500 m² bei einer GFZ von maximal 4,2. Gebaut werden kann maximal 24 m oder sieben Stockwerke hoch.

Selbst will der Flughafenchef dort ein „hochwertiges, selbst genutztes nachhaltiges Quartier“. Konkret heißt das Büros, Gewerbe, Hotels, Kongressgebäude auf dem Altpark. Damit nach dem letzten Flieger aber nicht die Büropark hochgeklippt werden, verlangt der Grundstückseigner eine „hohe Nutzungsmischung im Quartier“. Möglich wird die durch Geschäften, Restaurants, Nebenversorger, kulturelle Einrichtungen.

„Darüber hinaus werden Midfield-Umgebungen pflöfzert“, sagt Lütke Daldrup. Vorgeschrieben sind damit mindestens drei Nutzungszonen pro Gebäude. Deshalb ist, die neuen Häuser im Mittelteil-Anaal durch einen „Punkto-Massiv“ zu verbinden. Gemeint ist

Das letzte Grundstück des Airport City am Willy-Brandt-Platz kommt zu einem späteren Zeitpunkt auf den Markt. Auch Interessenten für Grundstücke im sogenannten Algae entlang der Schönefelder Allee müssen noch warten. Anders als viel näher am Flughafen dran, wo Büros, Hotel und Gewerbe gefragt sind, kann sich ELD, wie er sich praktisch pragmatisch angesichts seines langen Namens nennt, hier auch gewerbliches Wohnen vorstellen.

Noch mehr Platz hat Lütke Daldrup in Al-Schönefeld im Köcher. Dort befinden sich jetzt das Terminal des alten DDR-Flughafens, die übrigen Altparkgebäude und der riesige Parkplatz. Doch diese Areale kann die FBB erst verkaufen, wenn der alte Flughafen dicht, macht in zehn Jahren, meint der Chef. Hoffentlich.

Auf der Stelle kaufen können Investoren unter anderem Algae-Allee-Büros E und Al-Schönefeld vor Jahren in die Bücher legte, auch bevor ein Raumordnungsverfahren abgeschlossen war. Das war eine krasse Fehlentscheidung. Die Eile kam dem Steuerberater teuer zu stehen.

Appropos verkaufen: Ob die jetzt im Schaufenster gestellten Grundstücke verkauft werden, ist noch gar nicht ausgemacht, sagt der geschäftstüchtige Chef. Der Bauplaner kennt ein Dutzend Modelle, wie man öffentliches Land investieren an die Hand geben kann. Sie zu verkaufen oder in Erbpfacht zu vergeben, seien nur zwei davon.

Auch bekommt nicht derlei mit dem dicksten Portemonnaie den Zuschlag. Stattdessen wird ein Konzeptverfahren angewandt. Projektkonzept und natürlich der Verkaufspreis oder Erbbaurecht spielen eine Rolle. Wie was gewichtet wird, wird nicht verraten, doch der Preis, sagt der „Kaufmann“ sollte schon einen großen Teil



Vier Thesen zum Einstieg

1. „Keine Stadtentwicklung ohne Grundstücke!“

2. „Der Bodenmarkt ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt!“

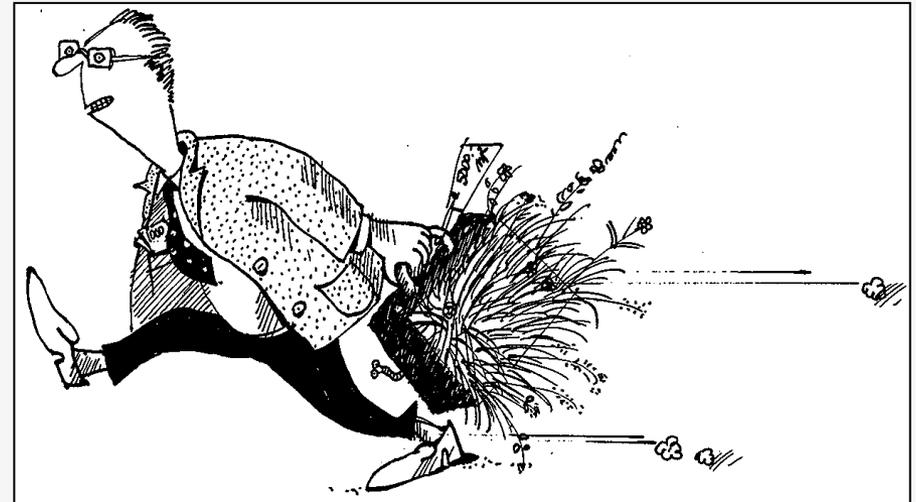
3. „Die Lösung der Wohnungsfrage muss an der Bodenfrage ansetzen!“

4. „Bodenrecht ist äußerst wichtig für Funktion, Stadtgestalt und Schönheit von Städten, mithin für gute Baukultur!“

„Bodenfrage“: Der Bodenmarkt – Kein Markt wie jeder andere



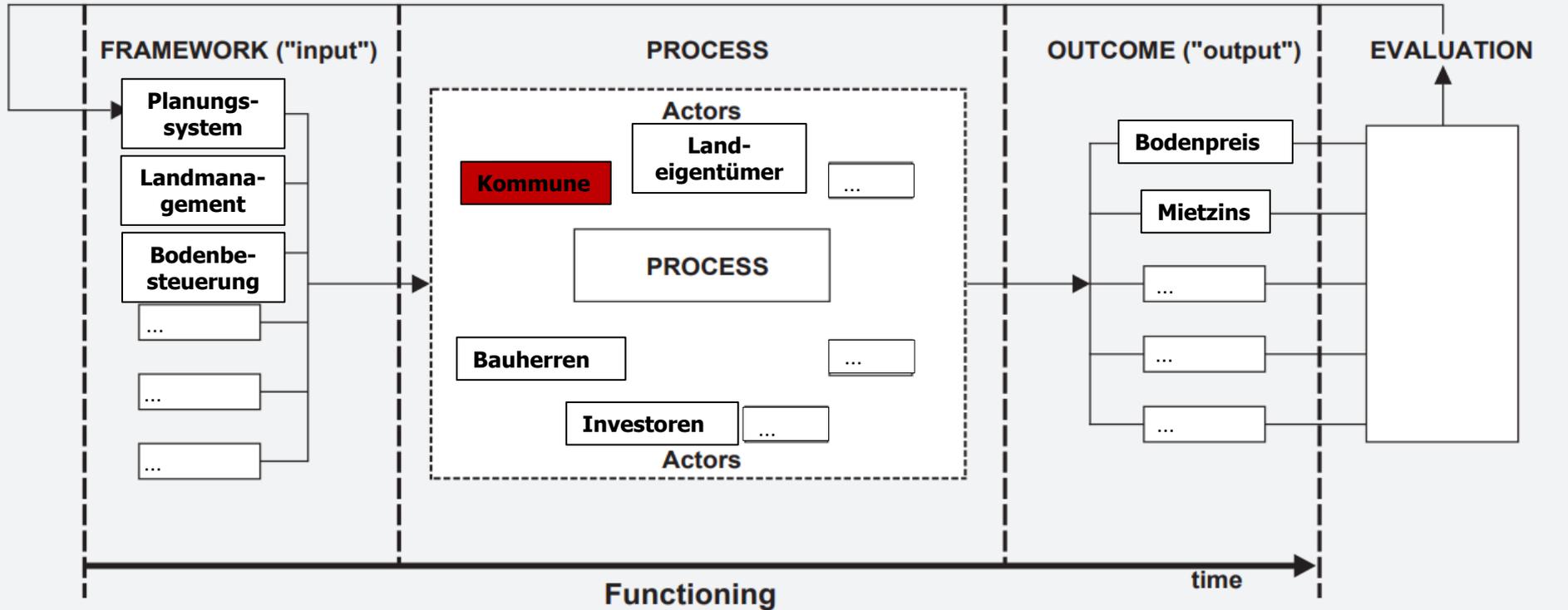
- Distributive Aspekte
- Allokative Aspekte



Boden ist auch „(Handels-)Ware“
→ durch Stadtplanung mit beeinflusst!

Abbildungen entnommen aus: Häberli, u.a.; Kultur Boden – Boden Kultur, Zürich, 1981, S. 59-60.

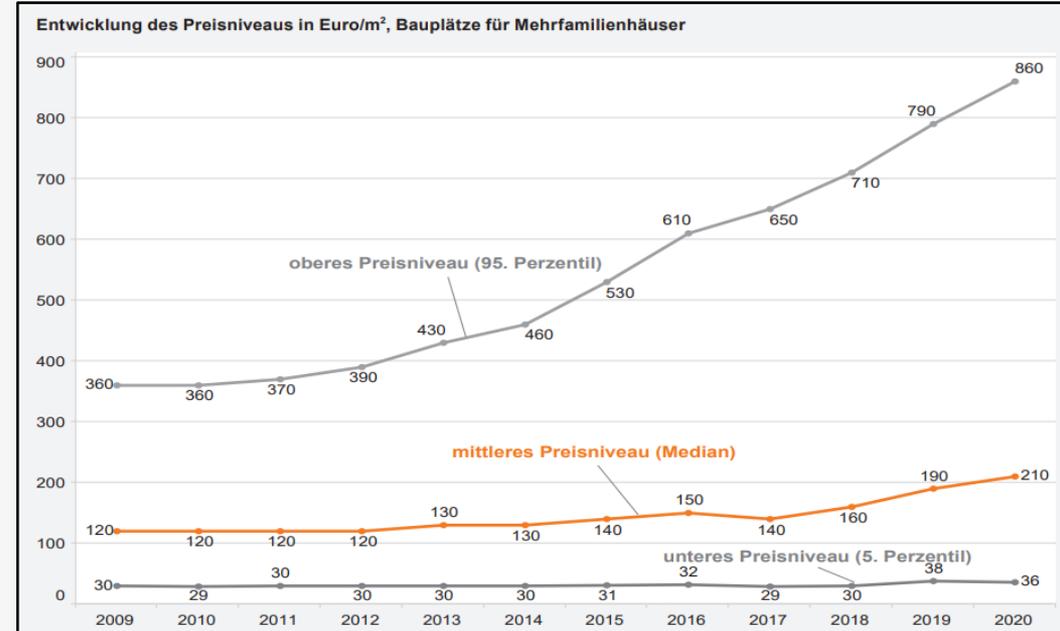
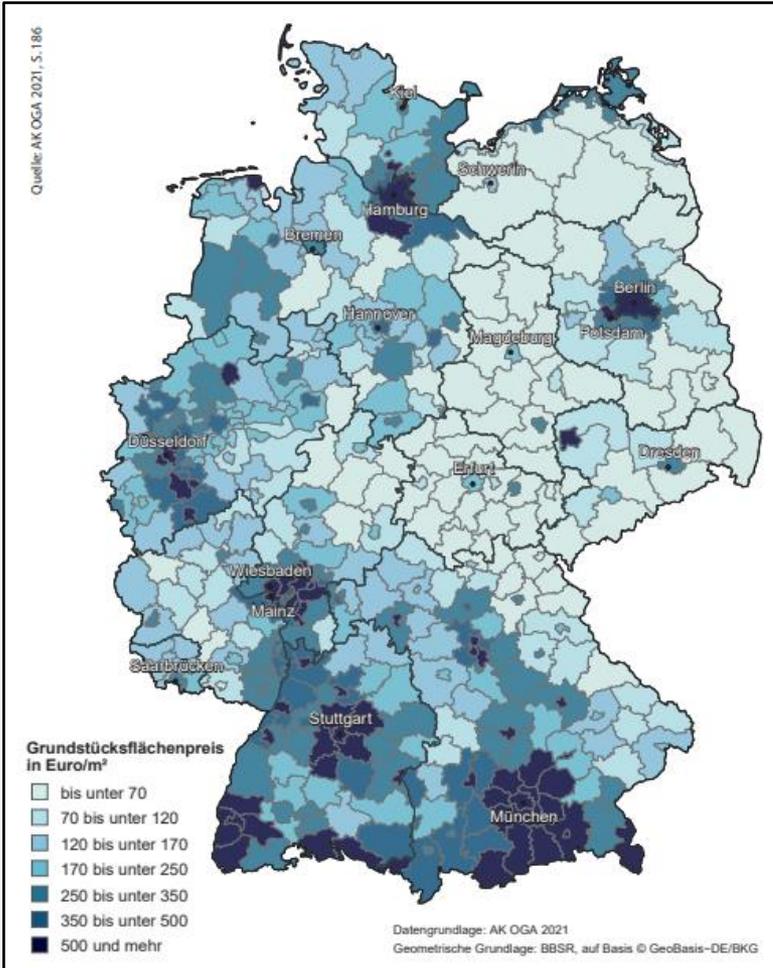
Funktionsweise des Bodenmarkts



Quelle: Dransfeld, E.; Voß, W.: Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedsstaaten der europäischen Gemeinschaft – ein Systemvergleich, Bonn 1992.

Ergebnisse Baulandmarkt

Beispiel: Grundstücke Mehrfamilienhäuser



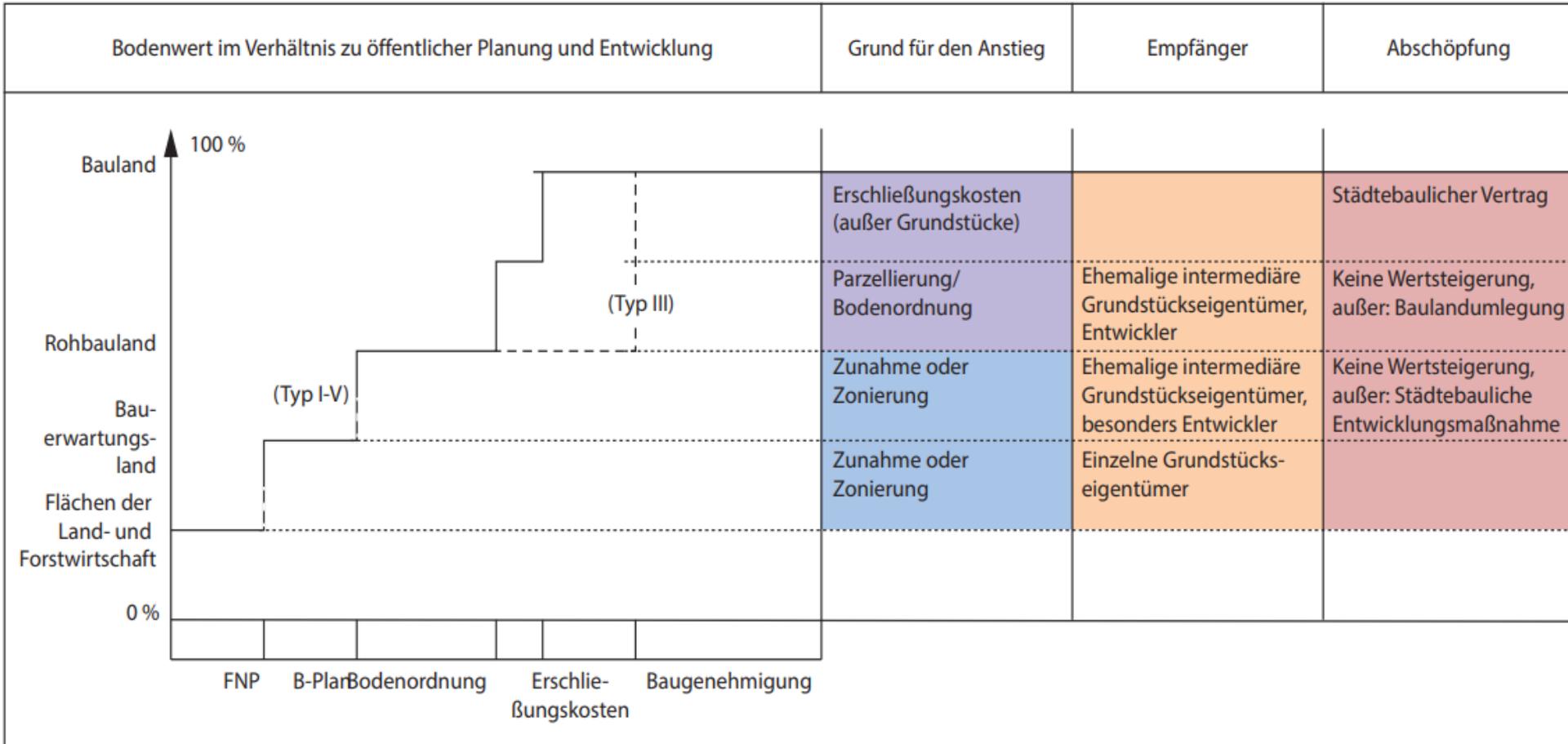
Abbildungen entnommen aus: AK OGA 2021, S. 183, 186.

Landentwicklung durch Kommunen



→ Steuerung des Prozesses der Landentwicklung durch die Kommune
(nicht aber die Bebauung selbst → Privat)

Bodenpreisbildung – Planungswertausgleich (?)



Wege der Baulandbereitstellung

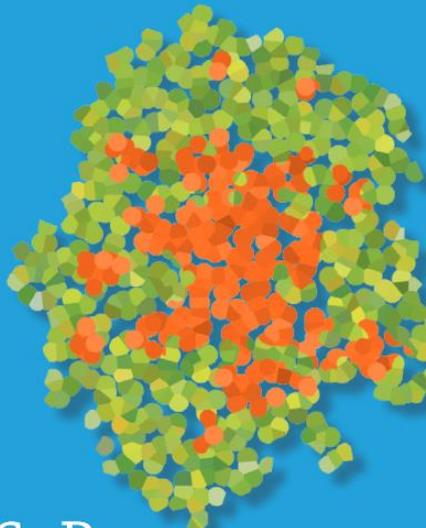
Weg der Baulandbereitstellung		Grad der Kostenbeteiligung*
Typ I	reine Angebotsplanung	-
Typ II	Zwischenerwerb ohne Bindung und ohne Beteiligung an der Wertschöpfung	+++
Typ III	Baulandbereitstellung durch Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	+++
Typ IV	Zwischenerwerb mit Beteiligung an der Wertschöpfung	++
Typ V	Zwischenerwerb außerhalb des Haushalts	+++ (++)
Typ VI	Zwischenerwerb durch private Developer	+++
Typ VII	amtliche Umlegung	+
Typ VIII	freiwillige Umlegung (städtebaulicher Vertrag)	++
- keine Kostenbeteiligung ++ mittel + gering +++ hoch * Kostenbeteiligung = Teilverzicht auf Bodenwertsteigerung		

Baulandstrategien und Baulandbeschlüsse – Best Practice Beispiele

STADT MÜNSTER

Amt für Immobilienmanagement
Stadtplanungsamt
Amt für Wohnungswesen und
Quartiersentwicklung

Wohnbaulandentwicklung

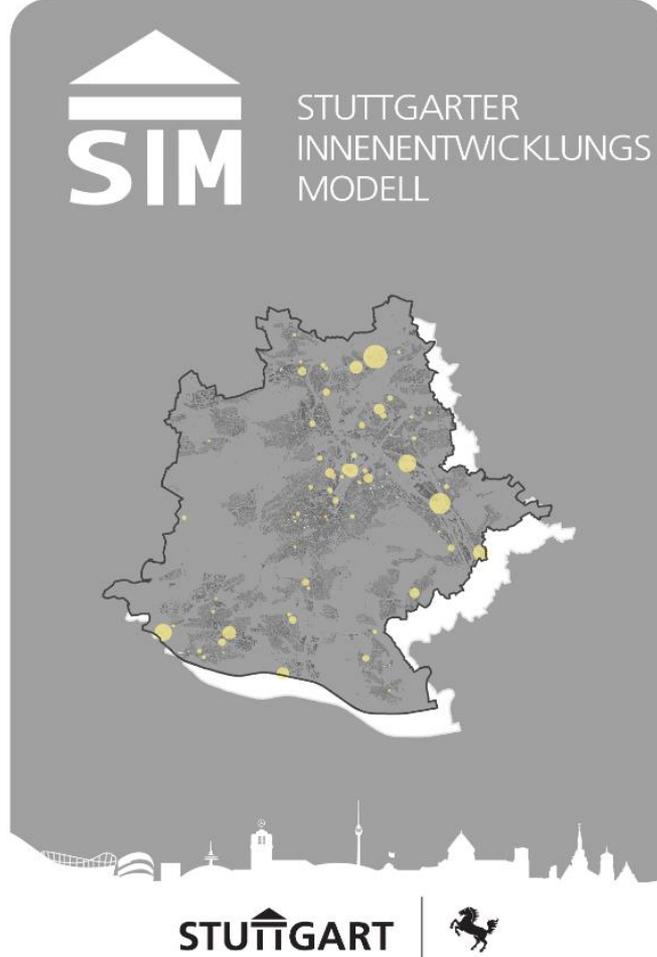


SoBo
Münster

Das Modell zur Sozialgerechten
Bodennutzung in Münster

SIM

STUTTGARTER
INNENENTWICKLUNGS
MODELL



STUTTGART

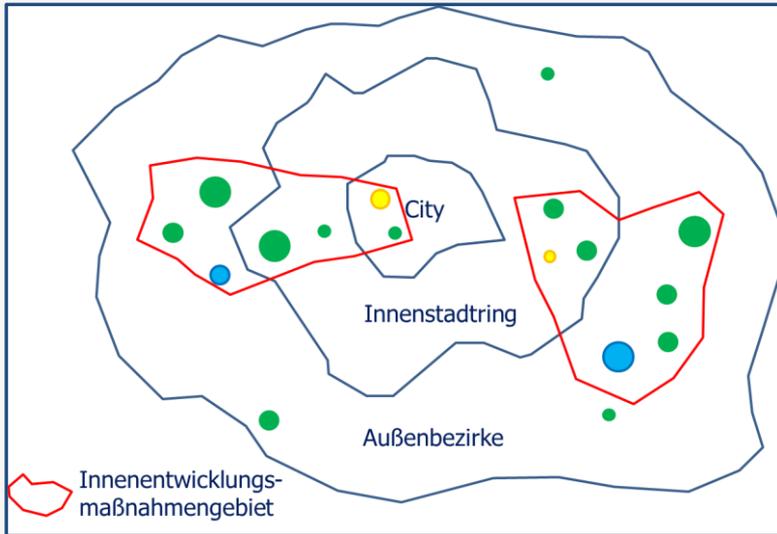
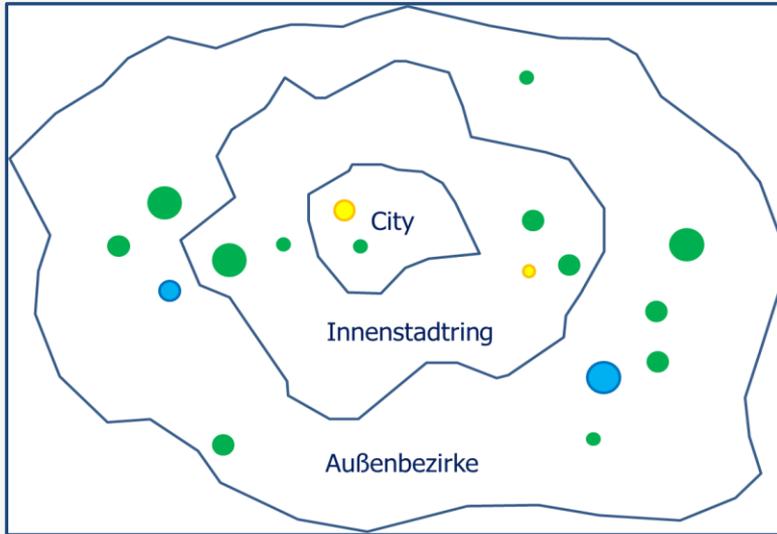
Stadt Köln

Das Kooperative Baulandmodell Köln - Erste Anpassung der Umsetzungsanweisung

Das
Kooperative
Baulandmodell
Köln 2017_{plus}

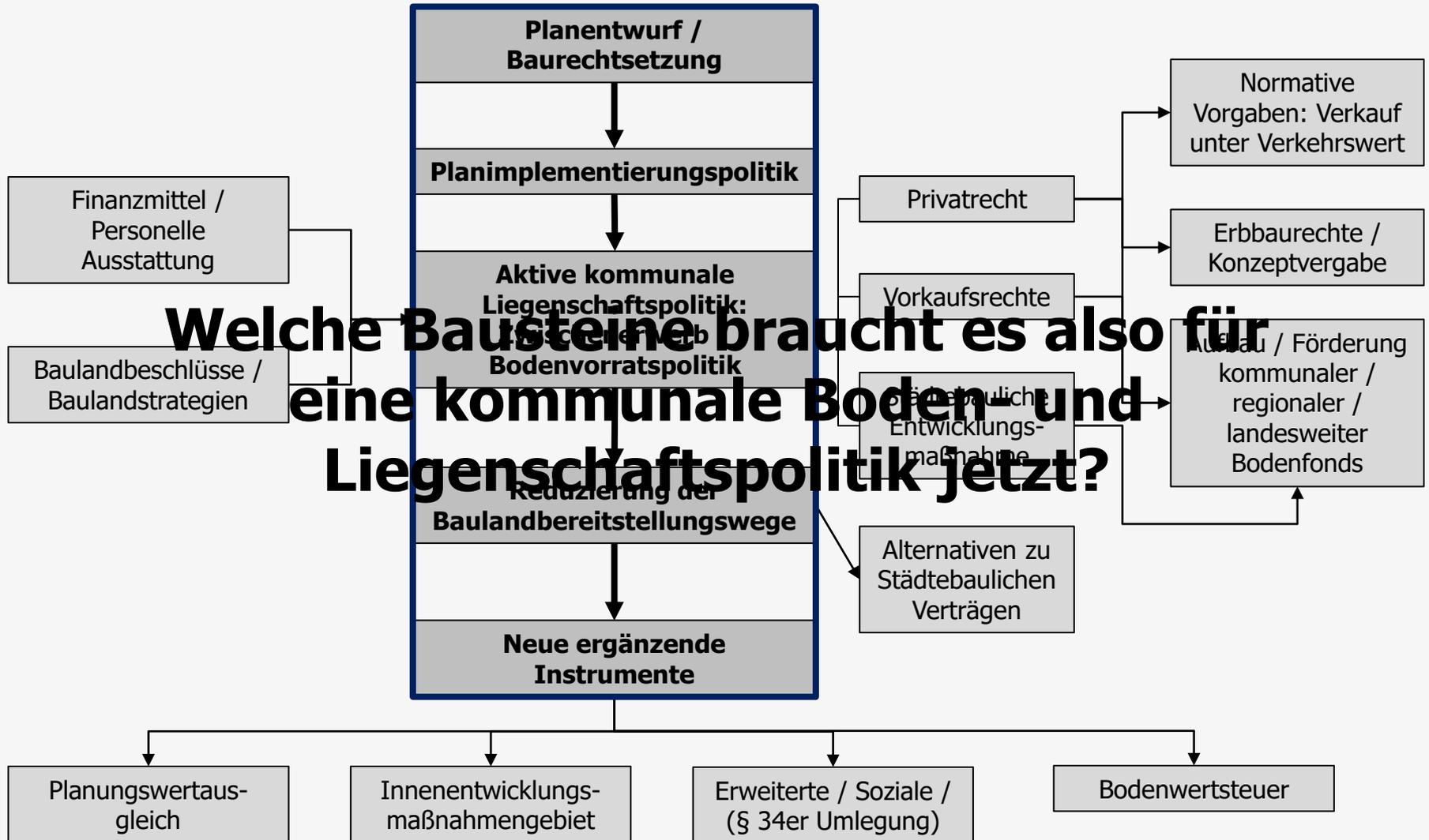
Richtlinie und Umsetzungsanweisung
für Verfahren mit Grundstückskauf ab dem 05.05.2022

Neue Instrumente: Innenentwicklungsmaßnahmegebiet (IEG)



Quelle: Kötter, Th.; in: IÖR Schriften Band 76/2018

Bausteine kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik



§

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen...“

Zitat: Bundesverfassungsgericht: BVerfGE 21, S. 82f.

... Daraus folgt:

„Die enge Verflechtung von Menschsein und Beziehung zum Boden zeigt, dass ein freier Zugang zum Boden zum Menschensein selber gehört.“

Zitat: Ethik und Boden; Bericht 52 des Nationalen Forschungsprogrammes „Boden“; Lieberfeld-Bern 1990.



„Die ‚bodenreformerischen Fragen‘ sind also viel älter als uns das bewusst ist. Aber sie sind unverändert aktuell. Und wir warten dringender denn je auf Antwort!“

Zitat: Mehr Gerechtigkeit; Hans-Jochen Vogel; 2. Auflage 2019; S. 77

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

