



Darüber möchte ich sprechen:

- Gemeinwohl als gemeinsame Aufgabe
- Boden als Basis
- Aktive Bodenpolitik
 - Boden Mobilisieren (Flächenankauf)
 - Boden halten und sichern
 - Boden gemeinwohlorientiert nutzen



Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung - (auch) eine Frage des Bodens





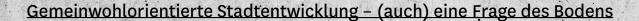


"Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

(GG Art. 14 (2))

"Die Förderung des Gemeinwohls ist notwendiges Ziel jeder staatlichen Aktivität."

(Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 17.07.2003, Rn. 149)



Das Gemeinwohl ist unser aller Verpflichtung und sollte leitend für die Stadtentwicklung sein!



Wendezeit?!

Klimawende

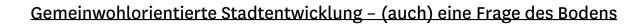
Verkehrswende

Energiewende

Bodenwende!

Wohnwende

Wärmewende





Wendezeit?

Der Boden ist keine beliebige Ware, er ist unvermehrbar und unverzichtbar. Seine Verfügbarkeit, sein Preis und seine Nutzung spielen eine zentrale Rolle bei den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte:

- X Sozialer Zusammenhalt
- X Chancengerechtigkeit
- X Angemessene Wohnraumversorgung
- X Gleichwertige Lebensverhältnisse
- X Gerechte Vermögensverteilung
- X Wirksamer Klimaschutz und Klimaanpassung
- X Erhaltung der Biodiversität
- X Sichere und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion





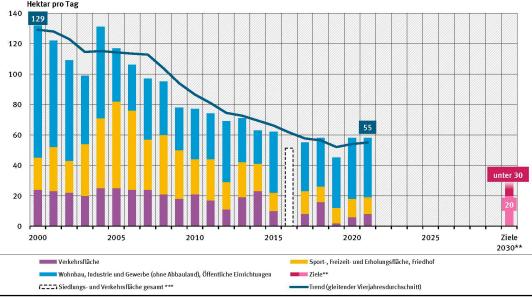








Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche*



^{*}Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung Quelle: Werte aus Statistisches Bundesamt 2023, Erläuterungen zum der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt. Indikator "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche"

Boden – Basis für ökologische Zukunftsfähigkeit und räumliche soziale Gerechtigkeit

- Boden für Ökologie und gleichwertige Lebensverhältnisse sichern und gestalten!

> (Forderung des Bündnis Bodenwende)

^{**} Ziele 2030: "30 minus x" Hektar pro Tag: "Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016"; 20 Hektar pro Tag: "Integriertes Umweitprogramm 2030"

^{***} Ab 2016 entfällt aufgrund der Umstellung von automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf das automatisierte Liegenschaftskataster-informationssystem

⁽ALKIS) die Unterscheidung zwischen "Gebäude- und Freifläche" sowie "Betriebsfläche ohne Abbauland". Dadurch ist derzeit der Zeitvergleich beeinträchtigt und

die Berechnung von Veränderungen wird erschwert. Die nach der Umstellung ermittelte Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält weitgehend dieselben

Nutzungsarten wie zuvor. Weltere informationen unter www.bmu.de/WS2220#c10929.

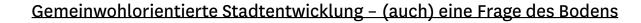
Boden ist Grundlage für eine Vielzahl von Funktionen der Daseinsvorsorge und Zukunftsfähigkeit. Der Umgang damit sollte sorgfältig und langfristig geplant sein!



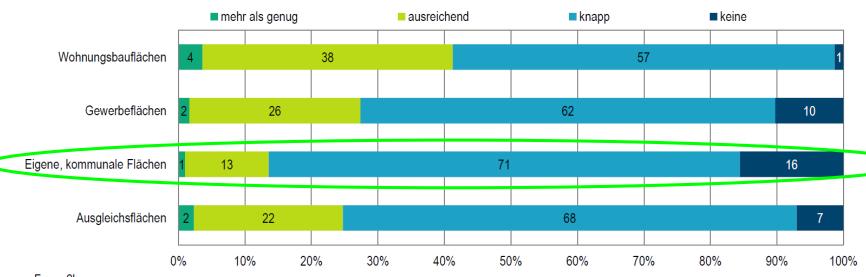
Rolle der Kommunen

- X Direkte Auswirkungen von Knappheit (Wohnungsmarkt, Gewerbe, Infrastruktur)
- X Vereinbarkeit von Zielsystemen schwierig
 - X Flächensparen
 - X Wohnungsbau
 - X Klimaneutralität
 - X Verkehrswende
- X Konzeptionelle Ebene versus konkrete Planungsvorhaben
- X Boden als eine zentrale Stellschraube bei der Gestaltung nachhaltiger Siedlungsräume

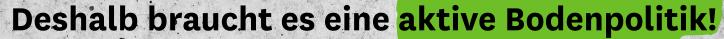




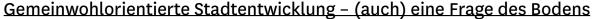
ABER: Kommunale Flächen sind knapp



Frage 2b n=303 | 303 | 302 | 299 | Angaben in Prozent



- 1. Boden Mobilisieren (Flächenankauf)
 - 2. Boden halten und sichern
- 3. Boden gemeinwohlorientiert nutzen
- 4. Bodenspekulation verhindern + Bodenpreise regulieren



Boden mobilisieren - Kommunaler Bodenerwerb und Bodenvorratspolitik

- 44 % langfristig angelegte Bodenbevorratung (134)
 - Schnittmenge 63 Kommunen
- 42 % Kommunaler Zwischenerwerb (128)
- 35 % Keine Bodenvorratspolitik

Die Wahrscheinlichkeit ist höher, wenn

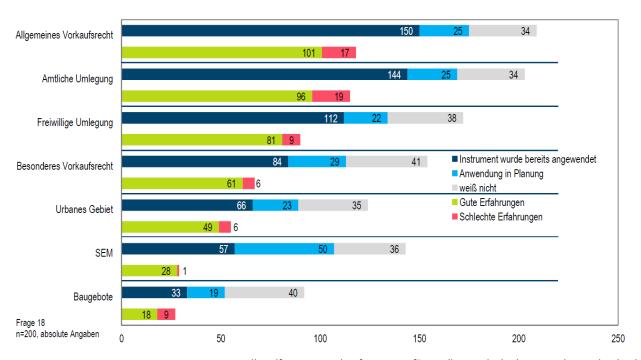
es sich um eine Kernstadt handelt.

die Stadt wächst.

die Stadt einen Baulandbeschluss gefasst hat.



Boden mobilisieren – Anwendungserfahrungen mit Instrumenten





Boden mobilisieren – bessere Daseinsvorsorge durch mehr Steuerungsfähigkeit

(Forderung des Bündnis Bodenwende)

- X Kommunale Steuerungsfähigkeit in der Bauland- und Bodenpolitik
 - X Preislimitiertes Vorkaufsrecht (Prüfauftrag durch Bündnis für bezahlbaren Wohnraum In Diskussionen in laufenden Gesprächen zur BauGB-Novellierung)
 - X Innenentwicklungsmaßnahme mit Bauverpflichtung (erneuter Prüfauftrag durch Bündnis für bezahlbaren Wohnraum nach bereits erfolgter Untersuchung in 19.Legislatur)
 - X Erleichterte Anwendung des Baugebots (keine aktuelle Diskussion bekannt)





2. Boden halten und sichern

- Bodenfonds einrichten
- Bodenstiftungen
- Erbbaurecht





Boden halten und sichern -Stadtteilentwicklung mit Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist die Grundlage der gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklung. Es ermöglicht Eigentümer*innen, das Grundstück für gemeinwohlorientierte Entwicklung zu vergeben, ohne es zu verkaufen.

Wie funktioniert das?

- ★ Eigentümer*in (Kommune, Privatperson, Wohnungsbaugesellschaft) überlässt der Investor*in ein Grundstück
- Investor*in bekommt für einen bestimmten Zeitraum ein eigentumsähnliches Nutzungsrecht
- ✗ Initialprinzip: Eigentümer*in verzichtet auf den Erbbauzins, solange das Projekt gemeinnützig bleibt

Boden als Gemeingut

- Das Grundstück wird dem Immobilienmarkt entzogen und dem Gemeinwohl zur Verfügung gestellt
- ★ Kapital kann vollständig in den Aus-, Um- und Neubau investiert werden



3. Boden gemeinwohlorientiert nutzen

- X Direktvergaben (z.B. Initialkapital-Projekte der Montag Stiftung Urbane Räume)
- X Konzeptverfahren

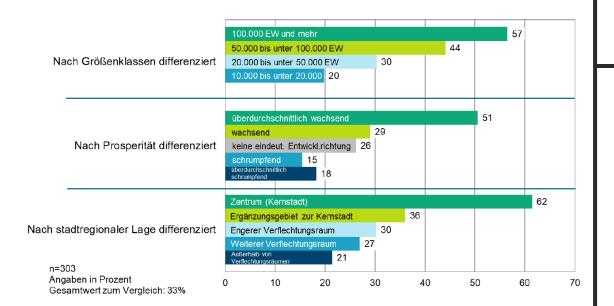




Konzeptverfahren sind wichtig für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung weil...

- X Sie anders als Höchstpreisvergaben überhaupt eine Steuerung der Nutzung ermöglichen
- X Sie es erlauben, Gemeinwohlkriterien wie "Einbindung in die Nachbarschaft", "soziale Mischung", "ökologische Bauweise" zu setzen
- X Sie ein passgenaues Konzept für den jeweiligen Ort ermöglichen
- X Kommunen durch den Verzicht auf die Höchstpreisvergabe nicht an der Aufwärtsspirale der Bodenpreise teilnehmen
- X Durch das richtige Konzept für leerstehende Gebäude oder Baulücken "Impulsorte" für die Nachbarschaft entstehen
- X Sie die Chancen auf die Umsetzung der eigenen Ideen gerechter verteilen
- 🗴 Es ermöglichen, neue und innovative Antworten auf Fragen der Stadtteilentwicklung zu erhalten





Private in die Pflicht nehmen -"Kooperatives Baulandmodell"

= Einheitliches Verfahren bei der Schaffung von Baurecht auf den Flächen Privater, das die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den durch die kommunale Bauleitplanung verursachten Kosten und Lasten regelt.



Und: Private tragen eine Selbstverantwortung

- X Beispiel BOB Campus Wuppertal: Familie überlässt Grundstück im Erbbaurecht und verzichtet auf Erhebung des Erbbauzinses
- X Beispiel Montag Stiftung Urbane Räume: Gewinn aus Immobilienentwicklung finanziert Gemeinwohlflächen und Gemeinwohlmanagement
- X Beispiel Stiftung trias: Privatpersonen stiften ihre Häuser und Grundstücke



Eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist eine Frage des Bodens!

- Herausforderungen sind bei vielen Kommunen erkannt
- Es fehlt an Ressourcen für die Umsetzung
- Und es fehlt an politischer Nachschärfung der Instrumente
- Die Herausforderungen der Zukunft sind eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung und erfordern auch mehr Eigenverantwortung Privater



Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung - (auch) eine Frage des Bodens

Das sollten Sie lesen:

- Gemeinwohl bauen, Montag Stiftung Urbane Räume: Buch Gemeinwohl bauen (montag-stiftungen.de)
- Forderungen des Bündnis Bodenwende: BUENDNIS BODENWENDE Forderungen 210621.pdf (srl.de)
- Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, Deutsches Institut für Urbanistik: Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik | Deutsches Institut für Urbanistik (difu.de)
- Forderungen des Netzwerk Immovielien: Netzwerk-Immovielien Forderungen 2-0 2023 web.pdf
- Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung: Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (nationale-stadtentwicklungspolitik.de)
- Leitfaden "Zukunft statt Leerstand Gebäude nach Konzept veräußern": ZUKUNFT STATT LEERSTAND | Gebäude nach Konzept veräußern Ein Leitfaden für kleinere Kommunen (montag-stiftungen.de)

Lassen Sie uns gemeinsam eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung verbreiten!

montag-stiftungen.de/mur

Newsletter abonnieren



- n @MontagStiftungUrbaneRaeume
- @montagstiftungurbaneraeume
- @MUR_Stiftung