

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

- Kreisfreien Städte
- hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
- Verbandsgemeinden

nachrichtlich:

- Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtsparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Grimm
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
4-02-01-06 / gr-kr

Datum
24.01.2019

Abschlussbericht zum Planspiel einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM) veröffentlicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat den Abschlussbericht des Planspiels zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM) in das Baugesetzbuch übermittelt.

Im Rahmen des vom ehemaligen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) initiierten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat die AG Aktive Liegenschaftspolitik die Prüfung eines neuen Instruments des Besonderen Städtebaurechts – der IEM – vorgeschlagen. Damit sollen vorhandene Potenziale im Innenbereich mobilisiert werden können und u.a. für das Problem fehlender Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer Abhilfe geschaffen werden.

Die Anwendung der IEM soll in **drei Schritten** erfolgen:

1. Voruntersuchungsphase

- Festlegung des Innenentwicklungsgebiets auf Basis einer Bedarfsprüfung.

2. Satzungs- und Planungsphase

- Schaffung von Baurecht in Verbindung mit Bauverpflichtung für die Grundstückseigentümer mit kurzer Fristsetzung.

3. Realisierungsphase

- Bebauung durch Grundstückseigentümer / Verkauf des Grundstücks an Bauwillige,
- Ankauf durch Gemeinde und Reprivatisierung,
- *ultima ratio*: Enteignung und Reprivatisierung.

Es sollte nun untersucht werden, ob die Neuregelung im Hinblick auf die Anforderungen der Kommunen bedarfsgerecht, praktikabel und wirksam sein kann. Hierfür hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Zeitraum von März 2017 bis Oktober 2018 unter Beteiligung von acht Städten ein Planspiel zur Einführung eines neuen Instruments in das BauGB durchgeführt.

Dem 98 Seiten umfassenden Abschlussbericht ist zu entnehmen, dass die IEM von den Planspielkommunen grundsätzlich als hilfreich und zielführend für die Aktivierung und Bebauung von solchen Innenentwicklungspotentialen eingeschätzt wird, deren Aktivierung bislang an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer scheiterte. Die IEM wird aber vor allem als sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Instrumenten zur Mobilisierung von Baupotenzialen für das BauGB bewertet. Die Bündelung einer Vielzahl von Aktivierungsgrundstücken zu einer gebietsbezogenen Maßnahme wird als Vorteil gegenüber dem Baugebot nach § 176 BauGB als grundstücksbezogenem Ansatz gesehen.

Als Hemmnisse für die kommunale Anwendung könnten sich jedoch kommunalpolitische Vorbehalte sowie der im Rahmen des Planspiels nicht abschließend ermittelte personelle, zeitliche und finanzielle Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung einer IEM erweisen. Hinzu kommen Risiken durch Rechtsmittelverfahren bei der Durchsetzung der Baugebote, die erfahrungsgemäß weitere erhebliche Ressourcen beanspruchen. Nicht zuletzt scheitert auch die Anwendung des Baugebots nach § 176 BauGB an den rechtlich hohen Anforderungen, vor welche die Kommunen bei der Durchsetzung dieses Instrumentes gestellt wird¹.

Ob und inwieweit tatsächlich eine Änderung des BauGB erfolgt, bleibt abzuwarten. Der Koalitionsvertrag 2018 enthält die einschränkende Formulierung, dass weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene nicht verfolgt werden sollen.

Den Abschlussbericht können Sie der **Anlage** entnehmen und steht darüber hinaus unter

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/bbsr_node.html

zum Download bereit.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Anika Grimm
Anlage

¹ Vgl. BVerwG 4 C 41.87