



Bodenpolitik wird für Städte und Gemeinden zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung

Städte und Gemeinden können durch eine strategische Bodenpolitik die oft verloren gegangene Handlungsfähigkeit und Gestaltungsoptionen für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Das zeigt eine neue Studie, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in Kooperation mit 14 deutschen Städten durchführte.

1. Hintergrund

Die Flächenreserven vieler Städte und Gemeinden sind nahezu aufgebraucht. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums werden jedoch dringend geeignete Grundstücke benötigt, allein um den Bedarf an Kitas, Schulen, Bildungseinrichtungen und vor allem für die soziale Wohnraumversorgung zu sichern. Die weiterhin steigenden Bodenpreise führen dazu, dass auch die Finanzierung solch zentraler Aufgaben der Daseinsvorsorge zunehmend schwieriger wird. Dies betrifft zunächst Kommunen und Staat – letztendlich wird es jedoch von allen zu zahlen sein: Verbrauchern, Nutzern und Steuerzahlern.

Damit wird die „Bodenfrage“ zum Schlüssel für eine nachhaltige, am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete Entwicklung der Städte und Gemeinden. Deshalb untersuchte das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), welche Möglichkeiten und Chancen sich durch eine veränderte kommunale Bodenpolitik eröffnen können. Auch wenn die Studie leider nur mit Großstädten durchgeführt wurde, können viele Aussagen auch für mittlere und kleinere Städte und Gemeinden wertvoll sein.

In seinem Ergebnisbericht gibt das Difu-Forschungsteam praktische Empfehlungen zur Implementierung bodenpolitischer Strategien in den Kommunen. Im Fokus steht dabei ein besseres Zusammenwirken von Liegenschafts- sowie Stadtentwicklungspolitik und Stadtplanung. Denn für eine effektive Bodenpolitik müssen räumliche Entwicklung und Liegenschaftspolitik eng aufeinander abgestimmt sein. Eine wirksame kommunale Bodenpolitik muss daher einer ressortübergreifenden kommunalen Gesamtstrategie folgen und die stadtentwicklungs- und liegenschaftspolitischen Strategien konsequent koppeln.

2. Ausverkauf kommunaler Liegenschaften vermeiden

Zunächst geht es darum, den strategischen, operativen und finanziellen Nutzen zu ermitteln, der mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden ist. Gemeinwohl und Nachhaltigkeit sind hierfür die Leitlinien. Neben der Sichtung des Liegenschaftsportfolios und der Überprüfung aktueller Zweckbindungen gilt es, den Erhalt und die Erweiterung des nicht zweckgebundenen Liegenschaftsvermögens (Flächenreserve) im erforderlichen Umfang sowie die langfristige Sicherung der am Gemeinwohl orientierten Nutzung bei der Vergabe (Konzeptvergabe, Erbbaurecht etc.) in den Blick zu nehmen. Ein Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens ist keine Option. Vielmehr ist das kommunale Liegenschaftsvermögen als Grundlage für künftige Entwicklungen und Generationen zu erhalten und zu erweitern. Städte und Gemeinden brauchen die Trumpfkarte des Bodenbesitzes angesichts der anhaltenden Dynamik auf den Immobilienmärkten.

3. Weg vom Höchstgebotsprinzip hin zum „Bestgebotsprinzip“

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke sollte nach dem besten Konzept und nicht mehr nach Höchstgebotsprinzip entschieden werden. Dies wirkt preisdämpfend und entspricht den Zielen des Gemeinwohls.

4. Regelungen des Erbbaurechts nutzen

Bei der Vergabe von Grundstücken sollten die Möglichkeiten des Erbbaurechts genutzt werden. Dadurch wird Kommunen die Möglichkeit eröffnet, etwa bei Gewerbegrundstücken im Falle von Betriebsaufgaben neu über die Nutzung der Grundstücke zu entscheiden und das längere Brachliegen von Flächen zu vermeiden. Bei der Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau können zudem Mietpreisbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts erreicht werden, d. h. deutlich länger als beim Verkauf.

5. Verstärkt auf Baulandmodelle setzen

Baulandmodelle, bei denen die Kommune zwischenfinanziert, sind ein weiteres wichtiges Instrument. Hier können Ankaufsmöglichkeiten gleich integriert werden. Bei konsequenter Handhabung ist auch bei Baulandmodellen mit einer preisdämpfenden Wirkung auf den Bodenmarkt zu rechnen.

6. Vorhandene Instrumente konsequent nutzen

Städte und Gemeinden müssen das vorhandene rechtliche Instrumentarium konsequent nutzen. Gerade wenn das – grundsätzlich vorzuziehende – kooperative Vorgehen zu keinen befriedigenden Ergebnissen führt. Politisch Entscheidungstragende müssen sich mit Mut und Kraft gegen Widerstände durchsetzen, wenn dies im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist, auch wenn das angesichts der Zersplitterung der Parteienlandschaft in den Räten zunehmend schwerer zu werden scheint. Schließlich geht es hierbei um nicht weniger als die Wahrnehmung des mit der kommunalen Selbstverwaltung verbundenen Gestaltungsauftrags.

Anmerkung:

Auch wenn viele der Aussagen aus der Difu-Studie nicht gänzlich neu sind, werden in ihr doch wertvolle Hinweise für eine strategisch angelegte kommunale Bodenpolitik gegeben. Dabei müssen aber auch Bund und Länder, etwa durch ein entsprechendes Städtebaurecht, die Voraussetzungen für eine erfolgreiche kommunale Bodenpolitik verbessern. Der Fokus liegt hier unter anderem auf einer verbesserten kommunalen Baulandmobilisierung und der Begrenzung der Immobilienpreise, aber auch auf der Abkehr von der Vergabepraxis zum Höchstpreis als generelles Prinzip. Weitere Informationen, die Studie zum Download und Grafiken finden sich unter: <https://difu.de/publikationen>

(Quelle: DStGB-Aktuell 0221-14)