

Möglichkeiten strategischer Bodenpolitik

Grafik: Bauwelt



Foto: bluedesign/fotolia



Foto: Nadja Donauer/pixabay



Schon in den 1920er Jahren hat Konrad Adenauer als damaliger Oberbürgermeister von Köln festgestellt:

"Wir leiden nach meiner tiefsten Überzeugung in der Hauptsache in unserem Volk an der falschen Bodenpolitik der vergangenen Jahrzehnte (...). Die bodenreformerischen Fragen sind nach meiner Überzeugung Fragen der höchsten Sittlichkeit" (zitiert nach: Mitscherlich 1972)



Foto: StBKAH

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis**
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis**
- III Instrumente und Strategien**
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte**
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente**
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente**
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen**
- V Ausblick**
- VI Diskussion**

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis**
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion

Änderungen allein in den Jahren 2014-2018

- Preise für baureife Eigenheimgrundstücke steigen um bis zu 20 %
- Kaufpreise für Eigenheime steigen um bis zu 29 %
- Kaufpreis für Eigentumswohnungen steigen um bis zu 41 %
- Die Mietpreise steigen um bis zu 15,6 %

Kein einheitlicher Wohnungsmarkt Rhein-Sieg-Kreis, die genannten Werte differieren im Kreis erheblich

-> Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis ist, wie in vielen anderen Regionen, von Knappheiten und infolgedessen steigenden Preisen gekennzeichnet

(Quellen: Grundstücksmarktberichte für den Rhein-Sieg-Kreis 2015 und 2019 sowie Marktbericht der Kreissparkasse Köln 2019)

Quantitativer Neubaubedarf

- Weiterhin steigender Arbeitskräftebedarf durch überdurchschnittliches Wachstum der Wirtschaft
- Zunehmende Überschwappeffekte aus den Städten Köln und Bonn
- Steigender Wohnungsbedarf auch ohne Bevölkerungswachstum, da die relativ große Gruppe der Babyboomer-Kinder die Wohnungsnachfrage steigen lässt
- Ergebnis der Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ aus dem Jahr 2016:
Insgesamt wird bis zum Jahre 2030 ein Neubaubedarf von 30.000 Wohneinheiten prognostiziert (Trendszenario)

Qualitativer Neubaubedarf

- **Veränderte Altersstruktur durch demographischen Wandel. So wird die Gruppe der über 65-jährigen um fast 1/3 zunehmen und dann einen Anteil von 30 % haben, während die Bevölkerung insgesamt um ca. 6 % zunimmt**
- **Der Anteil der jüngeren Altersgruppe von 20-40 Jahren und von Familien ist schwer abschätzbar und von der Attraktivität der Arbeitsplätze und von einem attraktiven Wohnumfeld abhängig**
- **Die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen benötigen ein ausreichendes Angebot, da sie ansonsten zunehmend aus den Städten oder sogar ganz aus dem teuren Rhein-Sieg-Kreis abgedrängt werden**

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis**
- III Instrumente und Strategien
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion

Theoretische Angebotsentwicklung bis 2030

- Der in Teilraumkonferenzen ermittelte jährliche Baulandbedarf beläuft sich auf 75 ha/a (2016-2020), 55 ha/a (2021-2025) und 60 ha/a (2025-2030)
- Der Bedarf ist nicht über den ganzen Kreis identisch, sondern mehr als 50% des ermittelten Baulandbedarfs wird hierbei wegen seiner Nähe zu Köln und Bonn allein im zentralen Kreisgebiet benötigt
- Die ermittelte Bedarfsfläche ist im Kreis theoretisch verfügbar
- Die Summe der Flächen mit Baurecht in Baugebieten, Baulücken, absehbarer Industriebrachen, Flächennutzungsplan-Potenzialen sowie allgemeiner Siedlungsbereich-Potenzialen ließe rein rechnerisch den Bau von mehr als 30.000 Wohneinheiten zu

Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis

Geringere praktische Angebotsentwicklung bis 2030 durch Hemmnisse bei der Baulandentwicklung durch:

- Fachliche Restriktionen: Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Lärmschutz, Denkmalschutz und Artenschutz**
- Fehlende Flächenverfügbarkeit, da kein Eigentum der Kommune: Eigentümer lassen die Flächen nicht entwickeln, da Wertsteigerung größer als Zinsertrag. Uneinige Erbgemeinschaften. Verkauf landwirtschaftlicher Fläche ist steuerlich uninteressant**
- Interessenkonflikte: Widerstand der ansässigen Bevölkerung wegen der Veränderung des Ortsbildes bzw. gegen Überfremdung**
- Kosten: Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur (Kanalisation, Kitas, Schulen etc.), steigende Bau- und Planungskosten sowie Ausgleichsleistungen**

Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis

- **Kosten: Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur (Kanalisation, Kitas, Schulen etc.), steigende Bau- und Planungskosten sowie Ausgleichsleistungen**
- **Personalmangel in den Verwaltungen bei gleichzeitig immer mehr und immer aufwändigeren Aufgaben**
- **Kapazitäten der Bauwirtschaft sind ausgelastet. Der Fach- und Arbeitskräftemangel nimmt in diesem Sektor immer weiter zu**

FAZIT: Von den erforderlichen Wohneinheiten werden insgesamt nur weniger als die Hälfte gebaut werden können!

Zwischenfazit Ausgangslage

- In den mit den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises durchgeführten Teilraumkonferenzen wurde als größtes Hemmnis zur Deckung der Wohnbaunachfrage die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland genannt
- Nach Einschätzung der Kommunen können mit den bis zum Jahre 2030 bestehenden Wohnbaupotenzialen (planungsrechtlich gesicherte Baugebiete, Baulücken, absehbare Brachen, FNP-Potenziale, restliche ASB-Potenzialen im aktuellen RP und ASB-Potenzialen im neuen RP) im Westlichen Kreisgebiet immerhin 88 % des Bedarfs, im Zentralen Kreisgebiet aber nur 40 %, im Ländlichen Kreisgebiet 64% und im Östlichen Kreis 23% des jeweiligen Bedarfs gedeckt werden
- Die Aktivitäten der Kreisverwaltung und der kreisangehörigen Kommunen sind stark auf diese Aufgabe fokussiert

Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis

Zwischenfazit Ausgangslage

- Da Wohnraumnachfrage in den seltensten Fällen ausschließlich lokal, sondern i.d.R. regional orientiert ist, kommt der kontinuierlichen interkommunalen Zusammenarbeit für die Überwindung der Flächenengpässe ein hoher Stellenwert zu

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien**
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte**
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion

Regionale konzeptionell-strategische Maßnahmen zur Flächensicherung

Neuaufstellung/Überarbeitung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln

- Der Rhein-Sieg-Kreis ist in die Vorgespräche zur Neuaufstellung involviert unter Beachtung der Grenzen, die der Landesentwicklungsplan (LEP) zur Ausweisung neuer Flächen setzt

Agglomerationskonzept Region Köln-Bonn e. V.

- In einem kooperativen Dialog- und Planungsprozess werden Szenarien und Zielbilder für die räumliche Entwicklung der Region Köln/Bonn bis 2040 entwickelt mit Perspektiven für eine integrierte Mobilitäts- und Freiraumentwicklung über kommunale und Kreisgrenzen hinweg

Regionale konzeptionell-strategische Maßnahmen zur Flächensicherung

Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement)

**- Der Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet hierbei zusammen mit den 28 Städten
und Gemeinden der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak-Region)
ein interkommunal abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept für
Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie**

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien**
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente**
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion

Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente

Das Baugebot (§§ 176 BauGB)

- Durch Anordnung eines solchen Gebots kann eine Gemeinde einen Grundeigentümer aus städtebaulichen Gründen zu bestimmten Maßnahmen verpflichten. Damit wird die Stellung der Gemeinden gegenüber den Grundstückseigentümern gestärkt

- Es kann dem Grundstückseigentümer durch Bescheid die Pflicht auferlegt werden, innerhalb einer bestimmten und angemessenen Frist sein Grundstück zu bebauen oder eine vorhandene bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen

- Es kann ein Baugebot angeordnet werden, um unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend der rechtlichen Vorschriften zu nutzen oder baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei ist die städtebauliche Erforderlichkeit zu begründen und die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen

Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)

- Die möglichen Vertragsgegenstände der städtebaulichen Verträge werden in den beispielhaften, nicht abschließenden Katalog des §11 BauBG aufgeführt

- Durchführungsverträge sind städtebauliche Verträge, die den Investor zu städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten verpflichten. Dabei obliegt die Durchführung der Maßnahmen (wie Erschließung des Baugebietes) dem Investor selbst

- Kostenübernahmeverträge/Folgekostenverträge verpflichten den Investor zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Kommune bei der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Allgemeines Vorkaufsrecht der Kommunen (§ 24 BauGB)

- **Es gilt für bebaute wie unbebaute Grundstücke, soweit im Bebauungsplan für diese Flächen eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.**
- **Es gilt auch für alle Grundstücke in einem Umlegungs-, Entwicklungs- und Stadtumbaugebiet, soweit das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.**
- **Hiermit ist den Kommunen ein Instrument bei den von Bundesunternehmen betriebenen Verkäufen an Immobilienfonds gegeben.**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165-171 BauGB)

- Instrument zur erstmaligen Entwicklung von Ortsteilen sowie zur Wiedernutzung brachgefallener städtebaulicher Gebiete

- Gesamtmaßnahme, die für einen bestimmten Bereich mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum bündelt

- Entwicklung erfolgt regelmäßig durch einen flächendeckenden Grunderwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde, die Neuordnung und Erschließung der Flächen sowie durch die anschließende Reprivatisierung der baureifen Grundstücke, die mit einer Bauverpflichtung für die Erwerbe zu versehen ist.

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien**
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente**
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Das Baulandmodell

- **Baulandmodelle bestehen im Kern aus dem Baurecht schaffenden Bebauungsplan und einem oder mehreren städtebaulichen Verträgen, die zwischen der Gemeinde und und einem oder mehreren Planungsbegünstigten geschlossen werden**
- **Hauptzielsetzungen sind die Steuerung der Bodennutzung, die Refinanzierung der Stadtentwicklung und die Umsetzung von Qualitätszielen der Stadtentwicklung**
- **Mit Baulandmodellen sind Kommunen in der Lage, preisgünstigen und geförderten Wohnungsbau auch in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte zu erhalten**

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Das Baulandmodell

- **Erzielung der Ausweitung des Angebotes im geförderten Wohnungsbau durch Einführung einer verbindlichen und stadtweit einheitlich geltender Quote an geförderten Wohnungen (z. B. 30 % der neuen Geschossfläche bzw. der neuen Wohneinheiten).**
- **Entlastung des Wohnungsmarktes durch die Mobilisierung von Bauland und die Beschleunigung von Baulandbereitstellungsprozessen.**
- **Qualitätssteigerung im geförderten Wohnungsbau durch energetische Vorgaben, Vorgabe von Mindestqualitätsstandards sowie obligatorische Durchführung von Realisierungs- und Hochbauwettbewerben.**

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Das Baulandmodell

- **Baulandmodelle müssen transparent und klar sowie langfristig und verlässlich sein**
- **Es gilt, durch eine frühzeitige regionale Abstimmung Konkurrenzsituationen zu vermeiden**
- **Stadtplanung, Bodenordnung, Bauwesen, Liegenschaften und Finanzen müssen effektiv zusammenarbeiten**
- **Lokalspezifische Erfordernisse erfordern bedarfsgerechte Lösungen.**
- **Beispiele sind das Wiener Modell (seit 2023), das Berliner Modell (seit 2014), das Modell Sozialgerechte Bodennutzung München (SoBoN, seit 1994) oder das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM, seit 2011).**

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Das Baulandmodell

Beispiel Wiener Modell

Hintergrund

- **Sozialer Wohnungsbau hat in Wien lange Tradition**
- **Beinahe hundertjährige Geschichte beim Bestand von 220.000 sog. Gemeindewohnungen (1/4 des gesamten Wiener Wohnungsbestandes). An weiteren 200.000 ist sie beteiligt**
- **Im Gegensatz zu anderen europäischen Großstädten hat Wien seinen Wohnungsbestand behalten und nicht verkauft**
- **Modell ist daher schwer übertragbar, aber das Grundprinzip kann als Orientierungshilfe dienen**

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Das Baulandmodell

Beispiel Wiener Modell

Grundprinzipien:

- Gleiche Kosten in jedem Bezirk:

In allen 23 Bezirken gibt es Gemeindebauten, die Miete ist überall gleich.
5,80 Euro pro Quadratmeter (zuzügl. Betriebskosten und 10% Steuern)

- Alle zahlen – alle profitieren:

62 % der Wiener wohnen in einer dieser Wohnungen mit gedeckelten Mieten, dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (geringere Preise)

600 Millionen Euro/Jahr gehen in die Wohnbauförderung

Es ist gesellschaftliche akzeptiert, dass 0,5 des Bruttolohns sowohl von Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer abgezogen wird und in den Topf der Wohnbauförderung fließen

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Zwischenerwerbsmodell (Bodenvorratspolitik)

- Es stellt ein vergleichsweise einfaches, transparentes und wirkungsvolles Instrument der Baulandentwicklung dar
- Bei der Bodenvorratspolitik erwirbt die Gemeinde die Grundstücke bzw. die Bauflächen in dem beabsichtigten Planungsgebiet von den Eigentümern aufgrund eines privatrechtlichen notariellen Kaufvertrages in einem möglichst frühen Stadium (Ackerland), wenn die Bodenpreise noch günstig sind
- Nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Kommune erschließt diese die Grundstücke und vermarktet das baureife Land anschließend selbst

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Zwischenerwerbsmodell (Bodenvorratspolitik)

- Der Vorteil besteht darin, dass der Kommune die planungs- und maßnahmenbedingte Wertsteigerung der Grundstücke (Acker- zu Bauland) zu einem erheblichen Teil zukommt. Die Differenz kann zur Finanzierung der Planung und der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (einschl. soziale Folgeeinrichtungen) genutzt werden. Zudem entscheidet sie über Nutzung und Vermarktung.
- Die Kommune darf keinen Profit machen
- Es gibt verschiedene Formen der Grundstücksvergabe, beispielhaft werden drei Formen vorgestellt:

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Zwischenerwerbsmodell (Bodenvorratspolitik)

Beispiel 1: Konzeptvergabe

- Ausschreibungsverfahren für Bauträger in Gemeinschaft mit Architekten
- Auswahl erfolgt auf Basis von Kommunalen Richtlinien und anhand eines abschließenden Kriterienkatalogs mit gewichteten Einzelkriterien
- Kriterien z.B. sozial- oder wohnungspolitisch

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Zwischenerwerbsmodell (Bodenvorratspolitik)

Beispiel 2: Anhandgabeverfahren

- Richtet sich an Wohnungsbaugesellschaften oder Baugemeinschaften, die zum Zeitpunkt der Bewerbung noch kein konkretes Konzept für einen Bauantrag vorlegen können, aber die kommunalen Kriterien der Grundstücksvergabe erfüllen und daher eine Option erhalten sollen
- Das Grundstück wird z.B. für ein Jahr reserviert und in dieser Zeit keinem Mitbewerber angeboten
- Das Verfahren sichert dem Bewerber das Grundstück und einen festen Grundstückspreis zwischen Auswahlentscheidung der Kommune und dem Abschluss des Kaufvertrages

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Zwischenerwerbsmodell (Bodenvorratspolitik)

Beispiel 3: Erbbaurecht

- Mit der Vergabe von Erbbaurechten (anstelle einer Veräußerung der Grundstücke) können Kommunen in Regionen mit hohen Grundstückswerten und in Zeiten hoher Hypothekenzinssätze zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum beitragen
- Die Kommune vereinbart z. B. eine Vergabebindung zu Mietpreisen und Belegungen mit einem geeigneten Wohnungsunternehmen als Erbbaurechtsnehmer

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Aktivierung von Baulandpotenzialen am Beispiel MOKKA

- Mokka steht für „Modellvorhaben Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe“
- Hintergrund: Der Kreis sah aufgrund eines hohen kreisweiten Flächenverbrauchs (rd. 260 Fußballfelder/a zwischen 2000-2008) und einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung die verstärkte und verbesserte Nutzung innerörtlicher Baupotenziale als wichtige Zukunftsaufgabe an
- Wichtige Erkenntnis: Auch in mittleren und kleinen Kommunen gibt es Potenziale wie Baulücken, Althofstellen, Leerstände oder Brachflächen

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Aktivierung von Baulandpotenzialen am Beispiel MOKKA

- Nutzung eines Teils dieser innerörtlichen Potenziale bietet zahlreiche Vorteile wie: effiziente Auslastung der Infrastruktur, Belebung und Verjüngung der Ortskerne, Schutz der Landschafts- und Erholungsqualitäten am Siedlungsrand
- Zudem: Demografische Entwicklung fordert eine maßvolle und vorausschauende Siedlungsentwicklung und Flächennutzung. Um Wohnraumbedarf zukünftig zu decken, soll vorrangig im Innenbereich gebaut oder saniert werden
- Vorgehen: Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen und Wohnbaulandbedarfen in 3 Modellkommunen.
Darauf aufbauend: Ableitung und Erörterung von geeigneten Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der innerörtlichen Potenziale gemeinsam mit den Kommunen

Steuerungsinstrument strategischer Bodenpolitik

Aktivierung von Baulandpotenzialen am Beispiel MOKKA

- Aufgabe der Modellkommunen: innerörtliche Bau- und Nutzungspotenziale flächendeckend und systematisch erfassen und mit Hilfe eines Planungsbüros die Flächen zu prüfen, zu ergänzen und ein GIS-gestütztes Innenentwicklungskataster auszubauen
- Ausblick: Auf der Grundlage der Ergebnisse und Erfahrungen wird der LK mit weiteren Maßnahmen die Möglichkeiten, Chancen und Vorteile kommunaler Innenentwicklung landkreisweit kommunizieren
- Kreis und Modellkommunen haben eine Kooperationsvereinbarung über Inhalte und Ziele des Modellvorhabens geschlossen
- Projektpartner: LK Karlsruhe, Modellkommunen, Planungsbüro, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen**
- V Ausblick
- VI Diskussion

„THEMENBEREICHE:	FÖRDERMÖGLICHKEITEN:
BERATEN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Standortcheck Wohnen Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ Bahnflächenpool NRW Flächenrecycling und Altlastensanierung Brachflächenmobilisierung für dauerhaftes Wohnen Kooperative Baulandentwicklung Städtebauförderung NRW Wohnraumförderung NRW Wohnungsmarktbeobachtung NRW Kommunal Invest NRW.BANK.Infrastruktur Forum Baulandmanagement NRW
PRÜFEN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Standortcheck Wohnen Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ Bahnflächenpool NRW Wohnungsmarktbeobachtung NRW
MODERIEREN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Standortcheck Wohnen Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ Bahnflächenpool NRW
BEGUTACHTEN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Bahnflächenpool NRW Flächenrecycling und Altlastensanierung Brachflächenmobilisierung für dauerhaftes Wohnen
PLANEN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ Bahnflächenpool NRW Flächenrecycling und Altlastensanierung Brachflächenmobilisierung für dauerhaftes Wohnen Kooperative Baulandentwicklung Städtebauförderung NRW Wohnraumförderung NRW
KALKULIEREN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpool NRW Bahnflächenpool NRW Flächenrecycling und Altlastensanierung Kooperative Baulandentwicklung
AUFBEREITEN	<ul style="list-style-type: none"> Flächenrecycling und Altlastensanierung Brachflächenmobilisierung für dauerhaftes Wohnen Kooperative Baulandentwicklung Städtebauförderung NRW Kommunal Invest
ERSCHLIEßEN	<ul style="list-style-type: none"> Brachflächenmobilisierung für dauerhaftes Wohnen Kooperative Baulandentwicklung Städtebauförderung NRW Kommunal Invest NRW.BANK.Infrastruktur
BAUEN	<ul style="list-style-type: none"> Kooperative Baulandentwicklung Kommunal Invest NRW.BANK.Infrastruktur

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick**
- VI Diskussion

Boden ist ein zunehmend knappes Gut

Die Verknappung von Wohnbauland zeigt sich vor allem in der Preisentwicklung

Der Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung

„Wer Bürgerinnen und Bürgern mit geringem und immer häufiger sogar solche mit mittleren Einkommen auch morgen noch mit angemessenem Wohnraum versorgen will, wer attraktive, lebenswerte Städte mit einer ausreichend öffentlichen Infrastruktur erhalten und dabei den Erfordernissen des Klimawandels und der Klimaanpassung gerecht werden will, der muss sich also mehr denn je der Bodenfrage stellen“

(Quellen:

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV), 2019
vhw/Difu „Bodenpolitische Agenda 2020-2030, Oktober 2017)

ABER...

...auf die seit Jahrzehnten kontrovers diskutierte Bodenfrage gibt es keine einfachen Antworten, da es unterschiedliche Ausgangspunkte und damit verschieden Handlungsoptionen oder Bausteine zur Lösung gibt.

Nur durch das Zusammenwirken vieler einzelner Bausteine und aller Akteure kann die Mobilisierung von Bauland und eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums wirkungsvoll befördert werden.

(Quelle: Empfehlungen Baulandkommission vom 02.07.2019)

Ausblick

Von Bedeutung ist:

- ein sorgfältiger Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- ein aktives Handeln aller Verantwortlichen in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich. Bund, Länder und Kommunen müssen ihrer besonderen Verantwortung für die Bodenpolitik gerecht werden

Eine Handlungsfähige Kommune braucht:

- Kommunalpolitischen Rückhalt
- Ein wirksames Instrumentarium sowie finanzielle und personelle Ressourcen

Entwurf Gesetz zur Mobilisierung von Bauland

Problem und Ziel

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Hierzu strebt die Bundesregierung an, aufbauend auf den Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) das Bauplanungsrecht weiter zu verbessern.

(Quelle: Referentenentwurf Bearbeitungsstand 09.06.20)

Entwurf Gesetz zur Mobilisierung von Bauland

Lösung

Damit die Gemeinden einfacher Bauland mobilisieren können und um die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken, sieht der Gesetzentwurf überwiegend Änderungen des Baugesetzbuchs vor. Wesentliche Regelungsinhalte sollen sein:

1. die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau,
2. die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich und
3. die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden.

In der Baunutzungsverordnung sollen die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt und die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, als Orientierungswerte ausgestaltet werden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen.

Gliederung

- I Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- II Ausgangslage am Beispiel Rhein-Sieg-Kreis
- III Instrumente und Strategien
 - a Übergeordnete Planung und interkommunale Konzepte
 - b Planungsrechtliche / Städtebauliche Instrumente
 - c Strategische Bodenpolitik: Beispiele für Steuerungsinstrumente
- IV Übersicht der Förderangebote für Kommunen
- V Ausblick
- VI Diskussion**

Diskussion