

Stephan Reiß-Schmidt

Die Bodenfrage als Schlüssel der Quartiersentwicklung



Lorettoviertel Tübingen, Foto Manfred Grohe

Bezahlbares Wohnen, lebenswerte Städte: Bodenpolitik ist der Dreh- und Angelpunkt!

EIN SOZIALES BODENRECHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRA UND LEBENSWERTE STÄDTE

MÜNCHNER RATSCHLAG ZUR BODENPOLITIK

Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik

Das beschleunigte Wachstum Münchens und vieler anderer Städte in Deutschland führt zur dramatischen Verknappung und Verteuerung von Raum und Bauland. Die Bodenspekulation wird dadurch weiter angelockt. Die Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren jeder Couleur geworden. In München haben sich die Bodenpreise in den letzten 10 Jahren verdreifacht. Eigentümern sind für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung unerschwinglich. Ein wachsender Teil der Haushalte kann sich am freien Markt auch nicht mit bezahlbaren Mietwohnungen versorgen. Leistungslose, also nicht mehr Anstrengungen beruhende Gewinne aus Grundstücks- und Immobilienpreisen werden hingegen weiterhin von einer kleinen Minderheit profitiert.

Kommunale Werkstatt am 22./23. Juni 2018

Worum geht es beim Münchner Ratschlag?

Vor allem in den wachsenden Großstädten und Stadtregionen ist eine gemeinnützige Bodenpolitik der Dreh- und Angelpunkt für eine nachhaltige Stadterweiterung und eine soziale Wohnraumsicherung. Die Immobilienmärkte sind zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren geworden. Die Spekulation mit dem knappen und nicht vermehrbaren Boden treibt die Baulandpreise für den Wohnungsbau immer höher. In vielen Städten hat der Bodenanteil an den Kosten einer Wohnung die 100-Markte bereits weit überschritten. Unter dem Druck von Hausbauern und neoliberalen Ökologen haben Bund, Länder und auch einige Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten ihr Tabu über die Privatisierung von Grundstücken und Wohnungen, die einst mit Staatsmitteln finanziert wurden, abgeworfen.

Bodenpolitik führt allerdings seit Jahrzehnten auf der Agenda der Bundespolitik allenfalls ein Schattendasein. Impulse zur Wiederbelebung der seit über 40 Jahren brachliegenden Debatte um eine andere Bodenpolitik müssen in erster Linie von den Städten ausgehen. Vor allem die wachsenden Großstädte haben ein Interesse an mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt und an besseren rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für eine aktive, am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik. Dabei geht es um drei vorrangige Handlungsfelder:

- Öffentlichen Hand mit ihrem Boden- und Immobilienbesitz insbesondere die überfällige Reform der Grundsteuer.
- Ein window of opportunity für eine Wiederbelebung des Themas zu nutzen sollten: Die spekulative Überhitzung des Boden- und Immobilienmarktes durch exorbitante Mietsteigerungen in immer mehr Großstadregionen, die rasch

www.initiative-bodenrecht.de

Bündnis Bodenwende

Sozial gerechte und nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land

Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2021

<https://dasl.de/2018/11/26/ausschuss-bodenpolitik/>

- ARCHITEKTEN KAMMER BERLIN
- BDA
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
- bfsr
- Bayerische Architektenkammer
- BUND
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- BBA
- BBB
- bala Bund Deutscher Landschaftsarchitekten
- Cooperations- und Medienpartner*innen
- ARL
- Bauwelt
- dfr
- marlowes
- vhw
- werk.bund
- NETZWERK IMMO VIEL IEN
- SRL
- stiftung trias
- URBANE LIGA ALUMNIENETZWERK

Drei Dimensionen europäischer Städte

Die gerechte Stadt

Die grüne Stadt

Die produktive Stadt



Prinzipien guter Stadtentwicklungspolitik

- Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik
- Integrierter Ansatz
- Beteiligung und Koproduktion
- Mehrebenen-Ansatz
- Ortsbezogener Ansatz

Kommunale Handlungsfähigkeit stärken

„D 1.1
Eine **aktive und strategische Bodenpolitik** sowie
Flächennutzungsplanung“

Quelle: Neue Leipzig Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2020/12/neue-leipzig-charta.html>

Das Stadtversprechen Paderborns

Als Antwort spricht die Stadt Paderborn zukünftig ein Versprechen aus und bekennt sich in Form eines Stadtversprechens zu zukunftsfähigen urbanen Qualitäten. Diese sollen bis zum Jahr 2040 für die Stadt, aber auch auf Quartiersebene erreicht werden. In diesem Kontext ist Urbanität als Chiffre für die Vielfalt der Stadt und die Dichte ihrer Möglichkeiten im alltäglichen Leben zu verstehen – in Bezug auf das persönliche Fortkommen, die Verortung in einer maximalen Diversität der Lebensstile, aber auch die Erlebnisse und Formen der Erreichbarkeit.

Die Ausgangsthese: Städte, die ein deutliches Urbanitätsversprechen geben können, werden in Zukunft bessere Karten haben. Im Rahmen der Visionswerkstatt 2040 wurde diskutiert und ausgelotet, an welchen Stellen Paderborns urbane Qualitäten gestärkt und neu justiert werden müssen und was das Areal Barker – als Modellquartier mit Strahlkraft auf die Stadt und Region – dazu beitragen kann.

Stoßrichtungen

Innovation und Technologie in der Stadt von morgen

Produktive Quartiere, neue Wege der Mischungen

Lebensqualität zwischen Stadt und Region

1. Eine **ambitionierte Quartiersentwicklung** erfordert über die Planung hinaus eine **kooperative Prozessbegleitung**.
2. **Städtisches Bodeneigentum** (Zwischenerwerb) ermöglicht eine integrierte Umsetzung mit innovativen **Quartiersmacher*innen**.
3. Das **Konzeptverfahren** bei der Grundstücksvergabe gewinnt **neue Ideen** und **mutige Akteure**, es schafft soziale und räumliche **Synergien**.
4. Zur **dauerhaften Qualitätssicherung** ist die Vergabe von **Erbbauerechten** besser geeignet als der Verkauf.
5. Entwicklungsbedingte **Wertsteigerungen** des Bodens dienen der **Refinanzierung** des öffentlichen Entwicklungsaufwands.

Quelle: Memorandum Zukunftsquartier

Bausteine kommunaler Bodenpolitik

	Strategie	Wertsteigerung	Steuerung
Bedarfsorientierter Grunderwerb z.B. soziale Infrastruktur, geförderte Wohnungen – ggf. Vorkaufsrecht	<i>Reaktiv, Abhängigkeit vom Markt</i>	<i>i.d.R. Wertsteigerung beim Verkäufer</i>	-
Kooperatives Baulandmodell Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) zu Gemeinwohlbindungen mit Privaten	<i>Freiwillig; nur ursächliche und angemessene Lstg.</i>	<i>i.d.R. bis 2/3 zur Refinanzierung verfügbar</i>	0
Langfristige Bodenvorratspolitik z.B. revolvingender Bodenfonds. Neues Baurecht nur auf eigenen Flächen	<i>Aktiv; langfristige Mittelbindung/Vermögensaufbau</i>	<i>vollständig zur Refinanzierung verfügbar</i>	+
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) Ankauf zum entwicklungsunbeeinflussten Wert, Reprivatisierung	<i>Hoheitlich; Bedarfsnachweis, zügige Durchführung</i>	<i>vollständig zur Refinanzierung verfügbar</i>	+

Optionen Barker-Areal



Luftbild Barker, Gerd Vieler

- **BlmA entwickelt selbst bzw. verkauft an private Entwickler**

Gemeinwohlbindungen durch Entwicklungsvereinbarung bzw. städtebauliche Verträge, (z.B. Anteil geförderte Wohnungen etc.)

- **Stadt kauft Teilflächen**

z.B. für bezahlbare/geförderte Wohnungen, soziale und kulturelle Infrastruktur, u.ä.

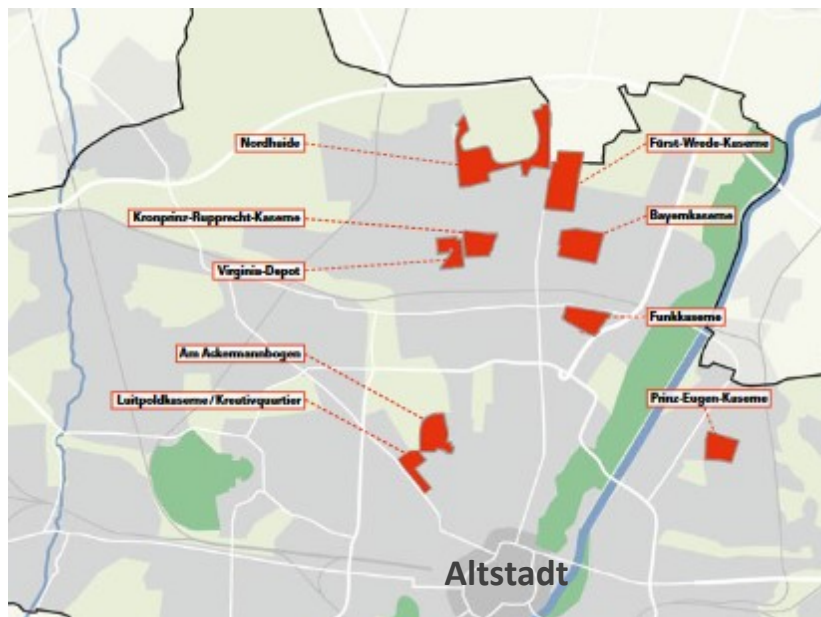
- **Erstzugriffsoption nutzen: Stadt kauft die gesamte Konversionsfläche – Anwendung Verbilligungsgrundsätze!**

Ggf. Sicherung von Gemeinwohlzielen durch:

- **Einleitung Städteb. Entwicklungsmaßnahme**
- **Besonderes Vorkaufsrecht**
Satzung gem. § 25 BauGB

Konversion in München seit 1992

München 1990:
größte Garnisonsstadt Deutschlands
11 Kasernen mit 250 ha,
Standortübungsplatz 200 ha.



wagnisArt
Domagapark
Deutscher
Städtebaupreis 2016



Luftbild Prinz-Eugen-Park in München © GeodatenService München, 2020

Konversion in München seit 1992

- **1992: Einleitungsbeschlüsse zu Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen** (§§ 165 ff. BauGB) für alle potenziellen bundeseigenen Konversionsflächen (Militär, Bahn) – Einfrieren der Wertentwicklung
- **1993: Erstmals Haushaltsvermerk des Bundes** zur verbilligten Abgabe von Kasernen für Gemeinwohlnutzungen an Kommunen („Verbilligungsgrundsätze“)
- **Verzicht auf Entwicklungssatzung** und Durchführung auf vertraglicher Grundlage als sog. „**Als-Ob-SEM**“
- Vielfältige künstlerische, kulturelle, (kreativ)gewerbliche **Zwischennutzungen**
- **Seit 1994: Realisierung von 6 Quartieren** mit jeweils 15 - 50 ha und gesamt ca. 15.000 WE, davon ca. 50 % gefördert.
- 2 Standorte durch private Unternehmen für **Gewerbe bzw. Sport** entwickelt.



Prinzip Konzeptvergabe

- **Konzeptvergabe statt Preiswettbewerb**
 - Festpreis
 - Qualitative Kriterien
 - Projekte müssen Beitrag zum Gesamtquartier liefern
- Parzellengröße wird im Auswahlprozess festgelegt
- Vergabeentscheidungen durch Optionskommission: Gemeinderäte, Verwaltung und Bürger mit Expertise

Quelle: Cord Soelke, Bad Boll 2019



Konzeptverfahren sind ein Weg, um ...

- ★ **Vielfalt** zu erzeugen
- ★ **Kreativität und Innovationskraft** von vielen zu nutzen
- ★ **Innovative AkteurInnen zu** beteiligen und zusammenzubringen
- ★ **Nutzungen** nicht von hohen Grundstückspreisen bestimmen zu lassen
- ★ Hohe **Qualitäten** zu verlangen und zu erhalten
- ★ **Öffentlichkeit** zu interessieren, zu aktivieren, zu beteiligen

Quelle: Robert Temel, Bad Boll 2019

Beispiele für Qualitätskriterien

Soziale/wohnungspolitische Kriterien

- Zielgruppen: Miete/Eigentum - Förderung - Miethöhe
- Besondere Wohnformen, Wohnungsgrößen
- Barrierefreiheit
- Gemeinschaftsräume/-angebote

Städtebauliche Kriterien

- Integration - Nachbarschaft
- Nutzungsmischung, Co-Working - EG-Nutzungen
- Bautypologie, Baukosten
- Mobilitätskonzept

Ökologische Kriterien

- Bauweisen/Baustoffe – Kreislauffähigkeit
- Umgang mit Baubestand (graue Energie)
- Freiräume: Wasser – Nahrungsmittelanbau – Artenschutz
- Klimaanpassung
- Energiekonzept
- Flächeneffizienz/Mehrfachnutzung

Prozesskriterien

- Beteiligung (Nutzer*innen, Nachbarschaft)
- Realisierungs- und Qualitätssicherung
- Beiträge zum Quartiersmanagement

Konzentration auf wenige Kriterien, Gewichtung entsprechend den Entwicklungszielen!

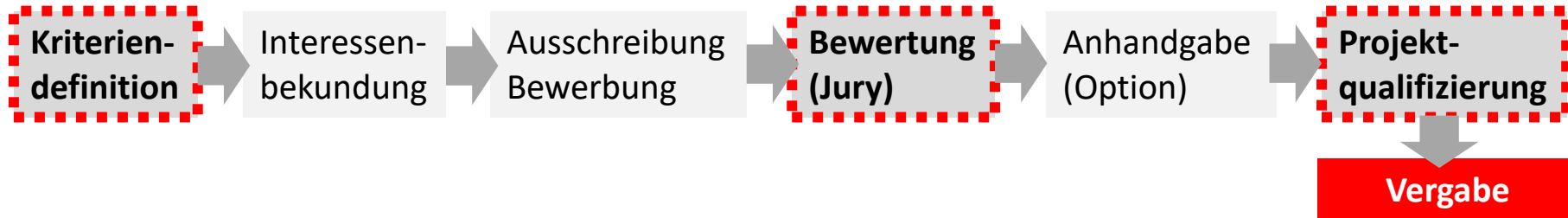
Varianten des Konzeptverfahrens - Ablauf

- **Konzept mit Festpreis**
ggf. mit zielgruppenbezogenen Quoten
(Baugemeinschaften – Wohnprojekte –
Genossenschaften – priv. Bestandshalter - Bauträger)
- **Konzept und Kaufpreis (< 30%)**
- **Konzept und niedrigste Miete**
- **Konzept und niedrigste Förderung**

BAUKULTUR FÜR DAS QUARTIER
PROZESSKULTUR DURCH KONZEPTVERGABE
KURZFASSUNG DER FORSCHUNGSERGEBNISSE



BBSR, BMI (Hg.), Robert Temel (Autor), 2020



Konzeptverfahren als Innovationsgenerator

Offenes Konzeptverfahren Steingauquartier Kirchheim unter Teck: „Ein vielfältiges, kleinteiliges, gemischt genutztes Stück Stadt“



Wettbewerbsergebnis 2010

KLE Architekten
Kirchheim unter Teck

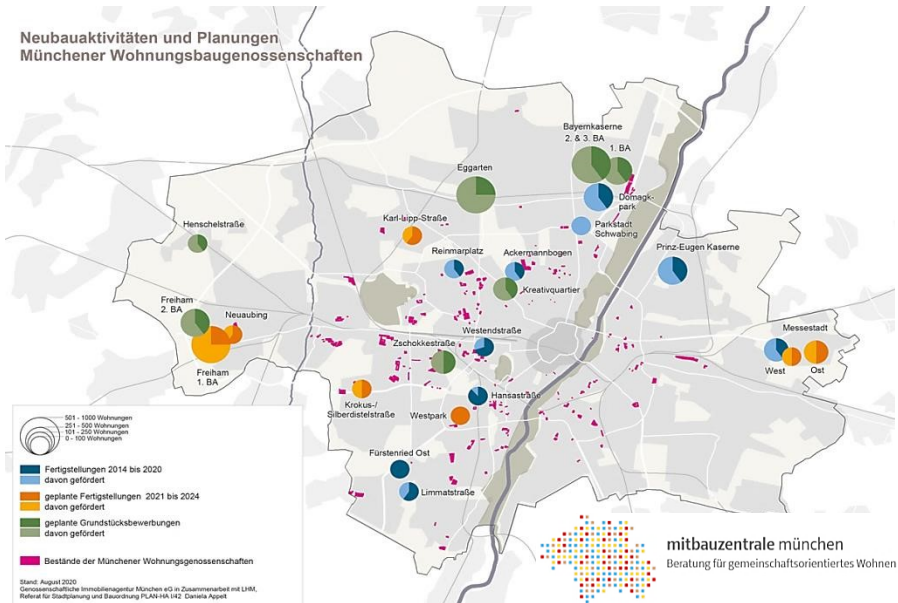


Vergabekomm



Quelle: Gernot Pohl, Bad Boll 2019

München: Kooperation mit Genossenschaften



- Seit 2014: Vergabe von **30 - 40%** der städt. Grundstücke an **Genossenschaften/Miethäusersyndikat-Projekte**
- **Ca. 5.000 WE** fertiggestellt bzw. im Bau/
in Planung



mitbauzentrale münchen:

- Finanzierung durch die Stadt seit 2014
- Beratung/ Begleitung der Neugründung von bislang **15 Genossenschaften**

Übergreifendes Quartiersmanagement



PRINZ EUGEN PARK LEBEN IM QUARTIER

WANN, WO, WAS **QUARTIER** GEQO NACHBARSCHAFT MOBILITÄT BUCHEN

4 Baugenossenschaft des Post- und Telegrafentechnischen Personals eG

11 Bauverein Haidhausen eG

15 wagnis eG

16 Progeno eG

17 WOGENO München eG

24 Bürgerbauverein München eG



Sechs Genossenschaften errichten zusammen ca. **430 Wohnungen**, das entspricht 23 % aller Wohnungen im Quartier: jeweils 20 % EOF -Wohnungen, 40 % Wohnungen im München Modell Genossenschaften und 40 % freifinanziert im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

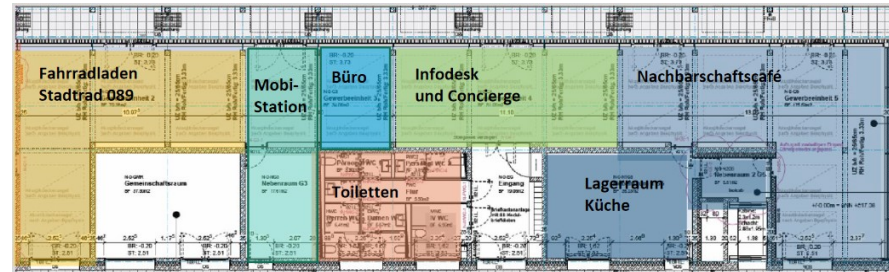
Quelle: www.prinzeugenpark.de, <http://www.prinzeugenpark.de/genossenschaft>

GeQo



Genossenschaft für
Quartiersorganisation eG

- Moderation **Quartiersrat**
- **Quartierszentrale** mit Concierge und Café
- **Mobilitätsstation** - Lastenfahrräder, E-Bikes
- Verwaltung **Gemeinschaftsräume, Gästeapartments, Co-Working-Räume** etc.
- Kultur-, Sport- und Gesundheitskurse
- **Vernetzung:** Newsletter, Arbeitskreise, Feste, www.prinzeugenpark.de



Beispiel Basel: Verkaufen verboten!

NEUE
BODENINITIATIVE

Am 28. Februar 2016

67% JA

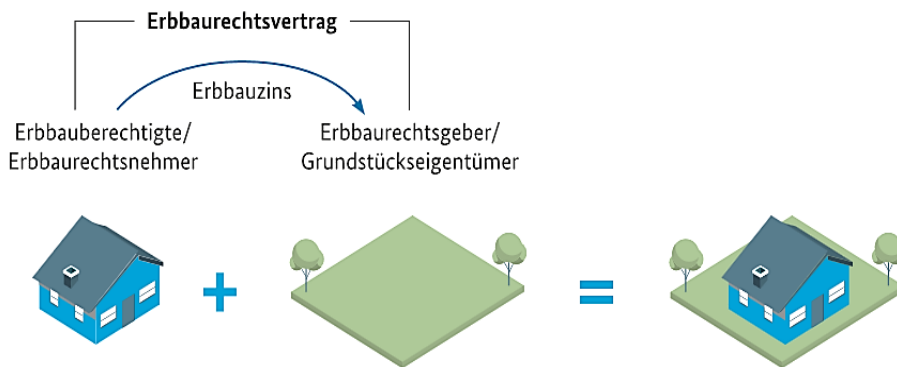


Quelle: <http://neue-bodeninitiative.ch/>



Kommunalen Grundbesitz behalten - Marktlogik neutralisieren

Abbildung 2: Aufteilung der Eigentumsverhältnisse einer Liegenschaft im Erbbaurecht



Quelle: Eigene Darstellung DV

Quelle: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hg.) (2019): Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?

Prinzipien:

- **Bodenwert residual** aus Zielmierte ermitteln (statt Verkehrswertgutachten)
- **Marktgerechter, fairer Erbbauzins**, d.h. $EZ < \text{Kapitalmarktzins}$
- Wertsicherung durch **Indexierung**
- Laufzeit mit **Sanierungszyklen** synchronisieren – z.B. **80 Jahre**
- **Spekulativen** Weiterverkauf ausschließen
- Auslaufen transparent und fair gestalten
- Ggf. **Wahl** zw. Volleigentum und Erbbaurecht ermöglichen.

A vertical rectangular marker with a red top half and a white bottom half is planted in a field of green grass. The marker is positioned in the center-left of the frame.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**