

Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik

Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.

Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung muss vom Menschen her gedacht werden. Sie darf nicht zu Lasten der grünen Lungen und der ökologischen Infrastruktur gehen.

Wir bitten die Bundesregierung, für eine kohärente und ambitionierte Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu sorgen, indem unsere Anregungen aufgegriffen werden.

- In der Regierungskommission muss die kommunale Praxis angemessen repräsentiert werden. Sie sollte transparent und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar arbeiten. Die Kommission sollte ein Verfahren für die Beteiligung der Zivilgesellschaft entwickeln.
- Wir begrüßen die Wohnraumoffensive des Bundes. Wir unterstützen Überlegungen, das genossenschaftliche Bauen zu stärken und mehr bundeseigene Grundstücke verfügbar zu machen. Wir bitten die Bundesregierung um eine Angabe, wie viele ihrer Grundstücke uns

- die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – wie angekündigt rechtssicher, beschleunigt und vergünstigt – für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen wird.
- Beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften fordern wir, die Höchstpreisvergabe zu beenden und Kommunen den Zugriff auf verbilligte Grundstücke zur Umsetzung nachhaltiger Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu geben. Um Bauland zu mobilisieren, ist den Kommunen ein gebietsbezogenes, generelles Vorkaufsrecht zu gewährleisten, das auch die Bodenbevorratung ermöglicht. Dies gilt insbesondere auch bei der Flächennutzungsplanung und zu Innenentwicklungsmaßnahmen.
 - Die kommunale Bodenpolitik muss rechtlich und finanziell unterstützt werden, um die Möglichkeiten der Erbpachtvergabe und von Konzeptvergaben mit Nachhaltigkeitsindikatoren auch wirklich zu nutzen. Die Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, Bodenfonds nach dem Vorbild der Landgesellschaften zur Unterstützung kommunaler Entwicklungsmaßnahmen aufzubauen. Für die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke sollen finanzielle Anreize über ohnehin anstehende steuerliche Reformen geschaffen werden.
 - Die ökonomischen, sozialen und ökologischen Voraussetzungen und Folgen des Wohnungsbaus, und nicht nur die unmittelbaren Baukosten, sind wichtige Gesichtspunkte des Gemeinwohls. In Übereinstimmung mit den eigentumsrechtlichen Grundlagen soll das Planungs- und Baurecht stärker dabei helfen, das Gemeinwohl angemessen zu berücksichtigen, und eine nachhaltige Infrastruktur von Stadt und Land unterstützen. Bei der Gewährung von Baurechten nach § 34 BauGB soll der Kommune die Teilhabe an privaten Gewinnen, die maßgeblich hieraus entstehen, ermöglicht werden.
 - Baureife Grundstücke bleiben oft über Jahre ungenutzt. Das Baugesetzbuch sieht in den §§ 175 und 176 zwar die Möglichkeit eines Baugebotes vor, dieses wird praktisch aber nicht angewandt. Der Bund sollte daher die Anwendung des Baugebotes vereinfachen und von einer Option zu einer Sollbestimmung machen. Insbesondere muss klargestellt werden, dass ein festgestellter Wohnraummangel ausreicht, um in einer Kommune eine Bauverpflichtung auf jedes Grundstück auszusprechen, das über ein Baurecht verfügt, welches in einem qualifizierten Bebauungsplan klar bestimmt ist. Weitergehender städtebaulicher Gründe bedarf es in diesem Fall nicht.
 - Die Städte brauchen ein städtebauliches Zugriffsrecht auch auf solche Grundstücke, die ein Hindernis bei der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum oder wohnortnahen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind, wie dies auch ansonsten bei städtebaulichen Missständen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes der Fall ist.
 - Die urbane Verdichtung muss mit einer qualitativen Aufwertung der Grünflächen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung einhergehen. Auch dies ist konkrete Nachhaltigkeit.
 - Wir fordern den Bund dazu auf, die erleichterte Ausweisung von Flächen im Außenbereich zurückzunehmen.
 - Wir empfehlen die Schaffung von Nachhaltigkeitsanleihen nach dem Vorbild der NRW-Nachhaltigkeitsanleihe zur Finanzierung von beispielgebenden Projekten des nachhaltigen Bauens und Wohnens.