

## K2 Soziale Bodenpolitik auf kommunaler Ebene umsetzen

Die Jusos Rostock fordern die Rostocker SPD-Bürgerschaftsfraktion auf, die Empfehlungen des Münchner Ratschlags für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik in Form von Anträgen in der Rostocker Bürgerschaft umzusetzen.

Dies umfasst folgende Punkte:

### **B. Strategische kommunale Bodenvorratspolitik**

Eine strategische, langfristig orientierte Bodenbevorratung dient dazu, die Handlungsfähigkeit der Kommunen durch die Eigentümerfunktion zu stärken, um eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zu erleichtern. Voraussetzung ist das Einvernehmen, dass Kommunen dabei nicht fiskalische Ziele verfolgen, sondern sich – insbesondere bei entsprechender rechtlicher Bevorzugung – zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung ohne Gewinnerzielungsabsicht verpflichten. Hinsichtlich unterschiedlicher Rahmenbedingungen ist zwischen Flächen mit und ohne (städtebauliche) Entwicklungsperspektive sowie zwischen Flächen mit bzw. ohne Baurecht zu differenzieren. Das grundlegende Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung darf dabei nicht konterkariert werden.

#### **Dazu sollten folgende Maßnahmen ergriffen werden:**

Baulandentwicklung bevorzugt auf eigenen Flächen

- Durch eine Baulandentwicklung auf eigenen Flächen können städtebauliche und soziale Ziele am effizientesten verfolgt werden. Deshalb ist eine langfristig ausgerichtete Bodenvorratspolitik von zentraler Bedeutung für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

Bodenbevorratung auch für Tauschflächen und zur Bestandssicherung

- Eine Bodenbevorratung sollte sowohl zur Generierung von landwirtschaftlich genutzten Tauschflächen, zur mittel- bis langfristigen liegenschaftlichen Grundlage für Entwicklungsflächen (einschließlich bspw. naturschutzrechtlichem Ausgleich) wie auch für die langfristige Sicherung von kommunal beeinflussten Mietwohnungen in Bestandsgebieten erfolgen.

Gewinnverzicht

- Kommunen sollten sich auf einen Gewinnverzicht verpflichten, um die Akzeptanz bei den Grundeigentümern und die politische Legitimation zu erhöhen.

## **C. Ausschreibung und Vergabe kommunaler Grundstücke für den Wohnungsbau**

Ziele einer am Gemeinwohl orientierten kommunalen Grundstücksvergabe sind insbesondere:

- Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung
- Verbleib der Grundstücke im kommunalen Eigentum; Überlassung von Grundstücken für definierte langfristige Nutzungen
- Berücksichtigung von Siedlungs- und Quartiersbelangen, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen
- Kooperation mit Akteuren am Wohnungsmarkt, die sich den Gemeinwohlzielen der Kommunen verpflichtet fühlen

### **Dazu sollten folgende Maßnahmen ergriffen werden:**

#### Erbbaurecht vor Verkauf

- Es wird angeregt, kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau bevorzugt oder ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben. Damit kann die Kommune ihre Ziele langfristig sichern und auch während der Laufzeit des Erbbaurechts gestaltend eingreifen.
- Es ist darauf zu achten, dass der Erbbaurechtsnehmer hinsichtlich der finanziellen Belastungen (Erbbauzins) nicht schlechter gestellt wird als ein potenzieller Käufer (laufende Refinanzierungskosten des Grundstücks-Kaufpreises).

#### Limitierung Grundstückspreise und langfristige Mietpreisbindungen

- Die Unterstützung von Haushalten, die sich am freien Markt nicht mehr mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können, aber nicht unter die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung fallen (Schwellenhaushalte) gehört zu den Aufgaben der Kommunen. In Städten und Regionen, wo dies auf Grund der Bodenpreisentwicklung nicht mehr gewährleistet werden kann, muss es den Kommunen möglich sein, die Preise für kommunale Grundstücke zu begrenzen. Vertraglich sind dauerhafte Mietobergrenzen sicherzustellen.

#### Konzeptausschreibung

- Es wird angeregt, kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau in der Regel auf der Grundlage von Konzeptausschreibungen zu vergeben, um Zielsetzungen der Gemeinden insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Mischung, Architektur und Quartiersbelange langfristig zu sichern.

- Dabei ist darauf zu achten, dass die Konzepte nicht überfrachtet werden und das Vergabeverfahren handhabbar bleibt.

#### Widmung für Zielgruppen

- Adressaten der Ausschreibungen sollen Akteure am Wohnungsmarkt sein, die sich auf die Errichtung und Bewirtschaftung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und die weiteren Zielsetzungen (siehe Konzeptbausteine) verpflichten.
- Daher können die entsprechenden Ausschreibungen je nach konkreter Zielsetzung und Fallgestaltung neutral hinsichtlich der Rechtsform der Bewerber gestaltet oder auf bestimmte Rechtsformen, z.B. Genossenschaften, Baugemeinschaften, beschränkt werden. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass vergaberechtliche Bestimmungen eingehalten werden.

#### **D. Gemeinwohlorientiertes Boden- und Planungsrecht**

Ziele einer am Gemeinwohl orientierten Weiterentwicklung des Boden- und Planungsrechts sind insbesondere:

- Betonung der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung als wichtiges städtebauliches Ziel
- Mobilisierung von Baulandpotenzialen
- Verbesserung der Finanzierung von Folgekosten der Bautätigkeit (z.B. durch Nutzung der planungsbedingten Bodenwertzuwächse) unabhängig von Planerfordernis und Kooperationsbereitschaft
- Effektive Umsetzung von Gemeinwohlzielen (Klimaschutz/-anpassung, soziale Infrastruktur, Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, etc.)
- Schaffung kompakter, flächensparender Siedlungsstrukturen (Ressourcenschutz, Innenentwicklung)
- Reduzierung spekulativer Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten
- Schaffung von schnell wirkenden Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

#### **Dazu sollten folgende Maßnahmen ergriffen werden:**

Kein neues Baurecht ohne Städtebaulichen Vertrag!

- Die Kommunen sind aufgefordert, neues Baurecht nur in Verbindung mit einer konsequenten Ausschöpfung der Handlungsmöglichkeiten des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zu schaffen. Die Vereinbarung von Baupflichten, Bindungen zur sozialen Wohnraumförderung sowie die Übernahme von Infrastrukturkosten müssen im Rahmen des rechtlich Zulässigen zum Standard gehören.

Kommunen müssen eine aktive Baulandpolitik betreiben!

Das vorhandene Instrumentarium des BauGB muss zur gemeinwohlorientierte Baulandmobilisierung mutig und kreativ genutzt werden. Dazu gehört insbesondere die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. §§ 165 ff. BauGB mit der Möglichkeit eines kommunalen Zwischenerwerbs oder an dessen Stelle tretende vertragliche Vereinbarungen. Obwohl sie sich in den letzten 50 Jahren in zahlreichen Fällen in großen und kleinen Städten bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere bewährt hat, ist die SEM noch immer ein unterschätztes Planungsinstrument. Sie ist ein Erfolgsmodell gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung, deren Anwendung allerdings Mut, Konsequenz und einen langen Atem erfordert. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, der Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen und der Aufbau von Fachkompetenz sind besonders wichtig, um diesem Instrument seine berechnete Geltung zu verschaffen.