

# A1NEU Handreichung zur Kommunalwahl

Antragsteller\*innen:

## Antragstext

1 Handreichung Kommunalwahlprogramm

2 Im Herbst 2020 werden in 430 Kommunen in NRW neue Räte gewählt. Die GRÜNE  
3 Landesarbeitsgruppe Stadt- und Regionalentwicklung hat in einem kooperativen  
4 Prozess diese Handreichung als Hilfestellung für die Erarbeitung der  
5 Kommunalwahlprogramme erarbeitet. Im breiten Feld der Planung konzentriert sich  
6 die Handreichung auf die aktuell viel diskutierten Themen der Flächen-, Boden-  
7 und Wohnungspolitik.

## 8 Vision - Flächenkreislaufwirtschaft

9 Unsere GRÜNE Vision ist die Einführung einer Flächenkreislaufwirtschaft. Bis  
10 2030 sollen keine bisher unversiegelten Flächen zu Siedlungs- und  
11 Verkehrsflächen umgewidmet werden. Vielmehr geht es darum bestehende Flächen  
12 effizienter zu nutzen und Flächen, die ihre Nutzung verlieren, wieder zu  
13 aktivieren. Welche Instrumente sind dafür erforderlich?

## 14 Flächenmonitoring

15 Ausgangslage

16 Viele Kommunen wissen nicht, wie ihre Flächen genutzt werden. Wenn ein  
17 Unternehmen in die Insolvenz geht oder eine Fläche auf andere Weise ihren Nutzen  
18 verliert, liegt die Fläche brach und wird nicht mehr genutzt. Dies sind neue  
19 Entwicklungspotenziale, die der Kommune bewusst sein müssen, damit dort eine  
20 Weiterentwicklung angestrebt wird.

21 Ziel

22 Die Kommune erkennt, welche Flächen, wie genutzt werden und wo  
23 Innenentwicklungspotenziale entstehen. Aus dieser Erkenntnis können weitere  
24 Maßnahmen abgeleitet werden, um die Fläche wieder dem Flächenmarkt zuzuführen  
25 und im Idealfall wird dort ein neue\*r Akteur\*in angesiedelt anstatt eine neue  
26 Bauflächen auszuweisen. Der Vorteil von bestehenden Flächen ist, dass diese  
27 bereits erschlossen sind und Planungsrecht besteht.

28 Funktionsweise

29 Mit der Änderung des Landesplanungsgesetzes von 2010 sind die  
30 Regionalplanungsbehörden mit der Raumbewertung beauftragt. Sie stellen  
31 periodisch Daten zu Siedlungsfläche und deren Nutzung bereit. Die Gemeinden  
32 haben den Auftrag diese Daten zu analysieren und Rückschlüsse zu ziehen. Je  
33 genauer ein Monitoring ist, desto besser. Ergo mit dem Monitoring können  
34 Flächenreserven, wie z. B. Baulücken, Industriebrachen, fehlgenutzte Flächen

35 aufgeführt werden. Des Weiteren ist es möglich die Daten um Potenziale für  
36 Aufstockung, Dachausbauten, Leerstände zu erweitern.

37 Beispiel

38 Stuttgart oder Leipzig

39 Jung kauft Alt

40 Ausgangslage

41 Mit dem Auszug der Kinder, dem Tod von Partner\*in besitzen Ältere Menschen  
42 Häuser in Ortskernen. Diese älteren Menschen leben nun alleine in zu großen  
43 Wohnungen und zur gleichen Zeit bauen sich junge Familien ihr Eigenheim neuen  
44 Einfamilienhausgebieten. Darüber Hinaus sind die ältere Menschen oft nicht mehr  
45 in der Lage, ihre Häuser instand zu halten. Im Ortskern reduziert sich hierdurch  
46 die Bevölkerung, was zu Schließungen von gastronomischen Angeboten und anderen  
47 Infrastrukturen führt..

48 Selbst wenn potenzielle neue Eigentümer\*innen ein bestehendes Haus kaufen  
49 möchten, ist oft nicht klar, wie gut die Bausubstanz ist und welche Umbauten  
50 möglich und nötig sind. Somit besteht auf dieser Seite auch Ungewissheit.

51 Ziel

52 Einen lebendigen Ortskern, in dem auch junge Familien ein Zuhause finden.

53 Funktionsweise

54 Es gibt eine Beratung von Eigentümer\*innen und zukünftigen Eigentümer\*innen.  
55 Erstere werden beraten, wie sie ihr Gebäude umbauen können. Einerseits um das  
56 Haus altersgerecht zu ertüchtigen und andererseits um ggf. durch Verringerung  
57 der bestehenden Wohnfläche und Erweiterung Platz für eine neue Wohnung zu  
58 schaffen. Die Berater\*innen sollen somit alte Eigentümer\*innen mit potenziellen  
59 Mieter\*innen oder potenziellen neuen Eigentümer\*innen zusammenbringen. Darüber  
60 Hinaus werden neue Eigentümer\*innen unterstützt und beraten um die vorhandene  
61 Bausubstanz zu bewerten und mögliche bzw. nötige An und Umbauten auszuloten.

62 Beispiel

63 Es sind z. B. die Ortschaften Hiddenhausen und Wetzlar. Eine genaue Beschreibung  
64 des Programms befindet sich auf den Seiten der Städte und beim  
65 Familienministerium.

66 Hiddenhausen: <https://www.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt>

67 Familienministerium: [http://www.familie-in-nrw.de/beispieleguterpraxis-  
68 hiddenhausen-jungkauftalt.html](http://www.familie-in-nrw.de/beispieleguterpraxis-hiddenhausen-jungkauftalt.html)

69 Wetzlar: [https://www.wetzlar.de/leben-in-  
70 wetzlar/planenbauenwohnen/stadtplanung/foerderprogramm-jung-kauft-alt.php](https://www.wetzlar.de/leben-in-wetzlar/planenbauenwohnen/stadtplanung/foerderprogramm-jung-kauft-alt.php)

## 71 Standortmanagement

### 72 Ausgangslage

73 Die Innenentwicklung hat im Planungsrecht zwar Vorrang, aber die gelebte Praxis  
74 in den Kommunen sieht oft anders aus. Es werden vermehrt neue Baugebiete mit  
75 Hinweis auf den Mangel an Gewerbeflächen und Wohnflächen ausgewiesen.

### 76 Ziel

77 Ein\*e Standortmanager\*in beschäftigt sich gezielt mit der Innenentwicklung.

### 78 Funktionsweise

79 Er\*Sie kann zum Beispiel auf Grundlage des Flächenmonitoring Potenziale  
80 ausfindig machen. Er soll zwischen Verwaltung, Grundstücksbesitzern,  
81 interessierten Investoren und anderen potenziellen Nutzer\*innen vernetzen. Er  
82 kann die Vorteile des Bauens im Bestand aufzeigen und einen Dialog zwischen  
83 allen beteiligten ermöglichen. So können Nachbar\*innen in Entscheidungsprozesse  
84 einbezogen werden und Probleme frühzeitig gelöst werden, sodass die  
85 Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Wenn gewollt kann er\*sie auch  
86 Anregungen liefern, wo die Stadt- wenn strategisch sinnvoll - Flächen kaufen  
87 soll.

### 88 Beispiel

89 Noch nicht gefunden.

## 90 Kostenrechner

### 91 Ausgangslage

92 Die Ausweisung von neuen Flächen für Gewerbegebiete und Einfamilienhäuser  
93 geschieht oft am Bedarf vorbei. Parzellen bleiben leer und die Kosten für die  
94 Errichtung und der Unterhalt der Verkehrswege und Anschlüsse an das  
95 Versorgungsnetz überschreiten schnell die erhofften Einnahmen.

### 96 Ziel

97 Es ist notwendig, dass die sich die Kommune über Kosten bewusst wird. Über die  
98 Kosten die einmal entstehen und die durch Unterhalt usw. bedingen. Somit können  
99 die Stadtverantwortlichen dann auf belastender Zahlen über neue Ausweisungen  
100 entscheiden

### 101 Funktionsweise

102 Der Folgekostenrechner berechnet die Kosten für verschiedene Bebauungsvarianten.  
103 Die einbezogenen Parameter sind u. a. ob es sich um eine Innen- oder  
104 Außenentwicklung handelt, die angestrebte Bebauungsdichte, Anteil der

105 Verkehrsflächen usw. Es können auch noch Daten zur Bevölkerungsstruktur  
106 einfließen, sowie ob Kindergärten und Schulen bereits existieren oder neue  
107 gebaut werden müssen. Hinzu werden die kurz- mittel oder langfristigen  
108 Steuereinnahmen geschätzt, sowie die Auswirkungen auf die Auslastung der  
109 Infrastruktur und ihre Kosten.

110 Mit Wohn- und Mobilitätsrechnern können übrigens Menschen selbst einschätzen,  
111 ob es lieber zentral oder dezentral wohnen möchten. Dieses Wissen ermöglicht  
112 eine bewusste Entscheidung.

113 Beispiel

114 Das Land Rheinland-Pfalz stellt (seinen Kommunen) diesen Rechner kostenlos zur  
115 Verfügung. Jede\*r kann sich die Software im Internet runter laden unter:  
116 <http://www.folgekostenrechner-rlp.de/pg/downloads.php>

117 Kommunaler Grundsatzbeschluss

118 Ausgangslage

119 Wie fängt man mit dem Flächensparen an? Ein Lippenbekenntnis aus der Verwaltung  
120 reicht meistens nicht aus. Auch das Handeln muss sich verändern.

121 Ziel

122 Das Ziel des Grundsatzbeschlusses ist, dass die Gemeinde einen ersten  
123 verbindlichen Beschluss fasst, der weiteren Flächenverbrauch erschwert bzw.  
124 verhindert. Er stellt Handlungssicherheit dar und ist ein Grundstein für die  
125 zukünftige Entwicklung des Ortes, meist über eine Legislaturperiode hinaus.

126 Funktionsweise

127 Er informiert Eigentümer und potenzielle Investoren. Außerdem kann sich die  
128 Verwaltung auf ihn beziehen, wenn am Ortsrand eine Ansiedlung geplant ist.

129 Ja, das Bekenntnis zum Flächensparen muss mit Leben gefüllt, bekräftigt und  
130 kommuniziert werden. Darüber hinaus müssen die unterschiedlichen Interessen  
131 diskutiert und ausgehandelt werden. Aber die Erfahrung zeigt, wenn erst einmal  
132 der zentrale Platz zurück erobert wurde und die ersten leerstehenden Läden  
133 wiederbelebt werden, nimmt dies den Kritiker\*innen den Wind aus den Segeln.

134 Beispiel

135 Beispiel Gemeinden sind Offenburg, Kitzingen und Burbach aber auch das Hofheimer  
136 Land, wo sich 7 unterfränkische Gemeinden zusammen dafür entschlossen haben.

137 Interkommunale Zusammenarbeit

138 Ausgangslage

139 Oft konkurrieren Gemeinden um die Ansiedlungen von Bewohner\*innen und Betrieben  
140 und halten die Infrastruktur für Wohn und Gewerbegebieten vor. So bleiben meist  
141 alle auf ihren Kosten sitzen. Selbst wenn die umliegenden Gemeinden flächen auf  
142 der Grünen Wiese ausweisen, beeinflusst dies die (eingene) Ortskernentwicklung.

143 Ziel

144 Die Baulandpolitik muss koordiniert werden. Bei Gewerbeflächen sollte eine  
145 regionale Analyse zu Standortqualitäten und Marktchancen stattfinden. Dabei  
146 können auch interkommunale Gewerbegebiete mit betrachtet werden, wo sich die  
147 Beteiligten die Kosten und Einnahmen teilen. Eine Absprache zwischen den  
148 Kommunen hilft in vielen Bereichen und gemeinsam ist man Schlagkräftiger und  
149 steigert die Attraktivität der Region.

150 Funktionsweise

151 Es gibt viele Bereiche, wo Kommunen zusammenarbeiten können. Hier sind einige  
152 Beispiele: Baulandausweisung- und Vermarktung, gemeinsame Teilnahme an  
153 Förderprogrammen, regionalen Gewerbe und Wohnbauflächenpool, Sicherung der  
154 Daseinsvorsorge, Schaffung übergeordneter Freiräume

155 Beispiel

156 Burbach in NRW, die sich über Ländergrenzen mit einer Gemeinde aus Rheinland-  
157 Pfalz kooperieren und das Hofheimer Land.

158 Einführung von Flächenzertifikaten

159 Ausgangslage

160 ...

161 Ziel

162 ...

163 Funktionsweise

164 ...

165 Beispiel

166 ...

## 167 Vision - Wohnungspolitik

168 Die Wohnungspolitik im Bund, im Land und in den Kommunen gewinnt an Wichtigkeit.  
169 Es ist eine soziale Spaltung zu erkennen, aber es lässt sich feststellen, dass  
170 viele Kommunen unterschiedlich betroffen sind. Daher möchten wir im folgenden  
171 ein paar Instrumente vorstellen, die die ganze Bandbreite abbilden sollen. Somit  
172 könnt Ihr euch die passenden Maßnahmen für euch selber raussuchen.

## 173 Zielsetzungen für kommunale Wohnungsbaugesellschaften

### 174 Ausgangslage

175 Viele Gemeinden besitzen kommunale Wohnungsbaugesellschaften (WBG). Diese führen  
176 oft aber ein Eigenleben oder wollen sich von den Räten nichts vorschreiben  
177 lassen.

178 Hinzu kommt es in Gemeinden mit Druck auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass selbst in  
179 Wohnungen mit Sozialbindungen nur die besten Bewerber\*innen durchkommen. Somit  
180 bekommen Menschen mit doppelter Diskriminierung ( 1. zu geringes Einkommen und  
181 2. Migrationshintergrund / Obdachlosigkeit / Privatinsolvenz und weitere) auf  
182 dem Wohnungsmarkt keine Wohnung

### 183 Ziel

184 Kommunale WBG müssen sich ebenfalls um die Menschen kümmern, die auf dem  
185 normalen Wohnungsmarkt und dem mit Belegungsbindung geringe Chancen haben. Somit  
186 ist ein soziales Ziel, dass eine gewisse Quote ( 50%) der neu zu vergebenden  
187 Wohnungen an Menschen geht, die doppelt diskriminiert werden. Gleichzeitig muss  
188 gewährleistet sein, dass kommunale WBG nicht nach maximalen Profiten streben und  
189 Luxussanierungen durchführen oder anders versuchen die Wohnenden auszutauschen.

190 Ein anderes Ziel ist, dass kommunale WBG auch wieder selber neue Wohnungen  
191 bauen. Zudem ist es wichtig, dass kommunale WBG ein Finanzpolster besitzen um zu  
192 bauen oder zu Sanieren. Daher dürfen kommunale WBG nicht zu Sanierung des  
193 Haushaltes eingesetzt werden.

### 194 Funktionsweise

195 Oben genannte Ziele können durch einen Vertrag zwischen Stadt und kommunaler WBG  
196 definiert werden. Da die Stadt Eigentümer\*in der WBG ist, muss sie diese zur Not  
197 zwingen dem Vertrag zuzustimmen.

### 198 Beispiel

199 In Berlin hat die AÖR Wohnraumversorgung Berlin mit den 6 städtischen  
200 Wohnungsbaugesellschaften Verträge abgeschlossen.

## 201 Sicherung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

### 202 Ausgangslage

203 2020 kommt die Schuldenbremse und diese gilt auch für die Kommunen. Der Verkauf  
204 von kommunalen WBG kann genutzt werden um die Schuldenbremse einzuhalten.

### 205 Ziel

206 Somit ist es notwendig die städtischen WBG zu sichern, damit sie ab 2020 nicht  
207 verkauft werden.

### 208 Funktionsweise

209 Dieses Ziel kann auf unterschiedliche Art und Weise erreicht werden. Aber  
210 grundsätzlich gilt, dass es der Gemeinde immer möglich sein muss, eine kommunale  
211 WBG zu verkaufen.. Hier ein mögliches Beispiel einer Sicherung:

212 Die Kommune gründet eine AÖR, die einer Veräußerung der kommunalen WBG zustimmen  
213 muss. Das dortige Gremium wird zu 50% vom Stadtrat bestimmt und zu 50 % aus  
214 Mietervertreter\*innen aus der WBG. Die Satzung legt fest, dass für eine  
215 Zustimmung 2 / 3 des Gremiums dafür stimmen muss.

### 216 Beispiel

217 AÖR Wohnraumversorgung Berlin und die sechs kommunalen Berliner WBGs.

## 218 Umwandlung von Gewerbe in Wohnflächen

### 219 Ausgangslage

### 220 Ziel

### 221 Funktionsweise

### 222 Beispiel

## 223 Ankauf von Belegungsrechten

### 224 Ausgangslage

225 Aufgrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und der  
226 auslaufenden Bindungen verlieren die Städte und Gemeinden zunehmend an  
227 Handlungsfähigkeit.

228 Ziel

229 Durch einen Ankauf von Belegungsrechten im Bestand kann kurzfristig ein Teil der  
230 auslaufenden Bindungen aufgefangen werden und somit auf akute Wohnungsknappheit  
231 reagiert werden.

232 Funktionsweise

233 Die Stadt / Kommune geht gezielt auf Wohnungseigentümer\*innen zu und bietet  
234 ihnen eine Förderung im Gegenzug für die Überlassung der Belegungsrechte an.  
235 Grundsätzlich zahlt die öffentliche Hand die Differenz zwischen ortsüblicher  
236 Vergleichsmiete und angestrebtem Mietniveau und erhält dafür ein Belegungsrecht.  
237 Je nach Situation auf dem Wohnungsmarkt sind dabei zusätzliche Anreize notwendig  
238 - beispielsweise Bonuszahlungen oder die Möglichkeit, einen Teil der Jahresmiete  
239 bereits im Voraus zu erhalten.

240 Beispiel

241 Die Stadt Frankfurt kauft seit 2007 offensiv Belegungsrechte im Bestand an und  
242 setzt dabei auf recht kurze Bindungen von 10-15 Jahren. [Portal der Stadt](#)  
243 [Frankfurt](#)

244 Geförderter Wohnungsbau im Neubau ( Quoten in neuen B-  
245 Plänen)

246 Ausgangslage

247 Neubau mit geringen Mieten ist schwierig und meist von den Eigentümer\*innen  
248 nicht gewollt. Dies mindert auch ihren Profit. Somit möchten Bauherr\*innen  
249 meist Wohnungen im oberen Preissegment bauen.

250 Ziel

251 Auch im Neubau dürfen nicht nur Luxuswohnungen entstehen. In Neubauquartieren ist  
252 ebenfalls eine soziale Durchmischung notwendig und dies kann planungsrechtlich  
253 sichergestellt werden.

254 Funktionsweise

255 Es ist nicht rechtlich nicht möglich, eine\*n Bauherrin zu verpflichten,  
256 Förderungen für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Jedoch kann in einem  
257 Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ein gewisser Anteil an Wohnungen so  
258 gebaut wird, dass er förderfähig ist. Somit muss eine Bauherr\*in Wohnungen  
259 errichten, die den Kriterien des sozialen Wohnungsbau entsprechen, ob er das nun  
260 selbst finanziert oder staatliche Hilfe in Anspruch nimmt ist ihm\*ihr  
261 überlassen.

262 Beispiel

263 Milieuschutz

264 Ausgangslage

265 Durch mietsteigernde Sanierungen werden Menschen nach und nach aus ihren  
266 Vierteln verdrängt. Die Folgen sind der Verlust sozialer Netzwerke, der durch  
267 den Umzug in meist Randgebiete entsteht - die Bevölkerungsstruktur im Viertel  
268 verändert sich teilweise rasant.

269 Ziel

270 Abschwächung von Verdrängungseffekten

271 Funktionsweise

272 Durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung im Sinne des §172 Abs. 1 Nr. 2  
273 können bestimmte Gebiete zu Erhaltungsgebieten deklariert werden. Dadurch können  
274 u.a. Modernisierungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt und temporäre  
275 Mietobergrenzen festgelegt werden.

276 Beispiel

277 Zweckentfremdungssatzung

278 Ausgangslage

279 In Gemeinden, in denen der Tourismus stark ist, können Ferienwohnungen oder  
280 kurzzeitig vermietete Zimmer zu einer Verdrängung von Wohnraum führen. Aber auch  
281 durch gewollten Leerstand von Seiten der Vermieter\*innen, können Wohnungen dem  
282 Wohnungsmarkt fernbleiben.

283 Ziel

284 Durch eine Satzung soll die Zweckentfremdung von Wohnungen bzw. Zimmern  
285 entgegengewirkt werden und diese sollen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

286 Funktionsweise

287 Die Gemeinde erlässt eine Satzung in Gebieten mit erhöhten Wohnraumbedarf nach §  
288 10 Wohnraumschutzgesetz NRW. Diese Satzung ermöglicht den Ordnungsbehörden bei  
289 Verstoß tätig zu werden. Sie können Bußgelder aussprechen oder auch leerstehende  
290 Wohnungen einen Obmann\*frau einsetzen, der sich um die Ertüchtigung der  
291 Wohnung(en) und Vermietung kümmert. Diese Leistungen werden dann dem\*r  
292 Eigentümer\*in in Rechnung gestellt.

293 Beispiel

294 Die Stadt Bonn, Köln und Münster haben solche Satzungen.

295 Aufstocken von Gebäuden / Nachverdichtung

296 Ausgangslage

297 In vielen Gebieten werden bei Gebäuden das zulässige Maß der baulichen Nutzung  
298 nicht ausgeschöpft. Dies bedeutet, dass Gebäude eigtl höher sein können oder auf  
299 der Fläche noch ein weiteres Haus errichtet werden könnte.

300 Ziel

301 Um eine Flächenschonende kommunale Entwicklung zu ermöglichen ist es notwendig,  
302 dass das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird.

303 Funktionsweise

304 Die Gemeinde kann ein Förderprogramm aufsetzen, damit Eigentümerinnen z. B.  
305 Gebäude aufstocken oder (Bau)Lücken schließen. Darüber können Eigentümer\*innen  
306 ebenfalls beraten werden.

307 Beispiel

308 Tausche kleine gegen große Wohnung

309 Ausgangslage

310 Durch Auszug von Kind(ern), Trennung oder andere Umständen kann es dazu kommen,  
311 dass alleinstehende Menschen in für sie zu großen Wohnungen wohnen. Oft können  
312 diese Personen nicht mehr in eine neu Wohnung umziehen, weil neue kleinere  
313 Wohnungen oft teurer ist als die alte Große.

314 Ziel

315 Menschen sollen ihren Wohnraum tauschen können und bei einem Tausch werden die  
316 Mieten nicht erhöht. Sowohl städtische Wohnungsbaugesellschaften, gemeinnützige  
317 Genossenschaften und Private können an so einem Programm teilnehmen.

318 Funktionsweise

319 Die städtischen Wohnungsgesellschaften können über den Stadtrat gezwungen werden  
320 so zu handeln und - wenn möglich - sollen andere Akteur\*innen noch gewonnen  
321 werden.

322 Mit dem Programm können Menschen ihre Wohnungen tauschen. Das bedeutet, dass der  
323 Mietvertrag gekündigt wird und für die Neuvermietung die Miete nicht erhöht  
324 werden.

325 Beispiel

## 326 Vision - Bodenpolitik

327 Verwaltung befähigen

328 Ausgangslage

329 Alle Maßnahmen und Vorhaben bedeuten für die Verwaltung viel Arbeit. Ohne  
330 genügend qualifiziertes Personal können auch die schönsten Instrumente nicht  
331 angewendet werden.

332 Ziel

333 Die Gemeinde soll befähigt werden, die Aufgaben und Erwartungen, die an sie  
334 gestellt werden, zu bewältigen.

335 Funktionsweise

336 Die Gemeinde beschließt ausreichend Haushaltsstellen für die entsprechenden  
337 Ämter

338 Beispiel

## 339 Vergabe von Bauland im Erbbaurecht

340 Ausgangslage

341 Oft verkaufen Kommunen ihre Grundstücke. Nach einem Verkauf haben sie nur noch  
342 sehr eingeschränkten Zugriff auf das Grundstück.

343 Ziel

344 Die Kommune möchte langfristig Eigentümer\*in einer Fläche bleiben, aber dennoch  
345 Dritten eine Nutzung dieses Grundstücks ermöglichen. Somit soll der Grund und  
346 Boden Eigentum des Kommune bleiben, aber nicht was darauf geschieht.

347 Funktionsweise

348 Mit einem Erbbaurecht tritt die Kommune (meist mind. 90 Jahre) die Rechte an  
349 Dritte ab. Diese zahlen den Erbbauzins entweder mit einem Mal oder monatlich.  
350 Die Nutznießer\*innen des Erbbaurechts haben nun die Möglichkeit das Grundstück  
351 für den ausgemachten Zeitraum zu nutzen. Dementsprechend dort ein Gebäude zu  
352 errichten usw. Nach der Vertragslaufzeit kann das Erbbaurecht verlängert werden.  
353 Wenn dies nicht passiert bekommt die Gemeinde wieder volle Verfügungsgewalt über  
354 das Grundstück.

355 Beispiel

356 Die Kommune Dormagen in NRW vergibt Gewerbeflächen mit Erbbaurecht

357 Bürgschaften für (gemeinwohlorientierte) Projekte

358 Ausgangslage

359 Es gibt viele Haus- und Wohnprojekte, die realisiert werden wollen und von denen  
360 die Gemeinde profitiert. Manche Projekte haben jedoch nur begrenzte finanzielle  
361 Ressourcen und können nicht realisiert werden, weil manchmal die gesamten bzw.  
362 ein Teil der Bürgschaften fehlt.

363 Ziel

364 Die Gemeinde tritt gegenüber Banken und anderen als Bürge auf und übernimmt so  
365 ein Teil des Risikos. Mit dieser Risikoübernahme können nun Projekte ermöglicht  
366 werden.

367 Funktionsweise

368 Wie eine normale Bürgschaft

369 Beispiel

370 Gerade kein Beispiel bekannt.

371 Aktive Liegenschaftspolitik - revolvingender Bodenfond

372 Ausgangslage

373 Als Besitzer\*in eines Grundstückes, kannst du am Besten steuern, was darauf  
374 passiert. Leider sind die Gemeinden kaum noch Eigentümer\*innen von städtischen  
375 Flächen und somit sind die Steuerungsmöglichkeiten beschränkt.

376 Ziel

377 Die Gemeinde soll wieder handlungsfähig werden. Sie soll aktiv wieder  
378 Grundstücke erwerben und wenn nötig weiterverkaufen bzw. unter Erbpacht  
379 weitervermitteln. Beim Veräußern kann sie dann auf Qualitäten für die Gemeinde  
380 achten, die von Privaten vernachlässigt werden.

381 Funktionsweise

382 Die Gemeinde wird wieder zentrale Akteurin auf dem Flächenmarkt. Dies kann durch  
383 einen Ratsbeschluss geschehen bzw. durch mehrere, die den Ankauf von wichtigen  
384 Flächen anvisieren. Hierzu muss natürlich von der Gemeinde Geld in die Hand  
385 genommen werden. Dies zahlt sich durch die gewonnene Handlungsfähigkeit aus.

386 Beispiel

387 Gemeinde in BaWü, die das macht. Ggf. noch ein Beispiel aus NRW

388 Konzeptvergaben

389 Ausgangslage

390 Grundstücke und Gebäude werden oft zum Höchstpreis verkauft. Ob dies nun die  
391 Schuld der Kämmerer\*innen ist oder jemand anderes, soll nun nicht erörtert  
392 werden. Bei diesem Prinzip können nur Nutzungen realisiert werden, die die  
393 größte Rendite bringen. Diese müssen jetzt aber nicht das Beste für das Quartier  
394 bzw. Gemeinwohl sein.

395 Ziel

396 Es ist notwendig, dass bei dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken nach der  
397 Qualität der zukünftigen Nutzung entschieden wird. Dies ist bei einer  
398 Konzeptvergabe möglich.

399 Funktionsweise

400 Der\*die Verkäufer\*in setzt vor dem Verkauf eine Kriterienkatalog fest. Dieser  
401 Katalog dient als Bewertungsmaßstab für die Konzepte der Kaufinteressierten.  
402 Somit ist es möglich, dass das beste Konzept gewinnt und nicht die Nutzung mit  
403 der maximalsten Rendite. Hier ist nun darauf zu achten, dass der  
404 Bewertungskatalog gut ist. Darüber hinaus kann mit einer eingesetzten Jury eine  
405 gewisse Unabhängigkeit gewährleistet werden.

406 Beispiel

407 noch raussuchen

408 Baugebot

409 Ausgangslage

410 Innerstädtische Grundstücke sind oftmals nicht bebaut, obwohl Baurecht besteht.  
411 Das führt dazu, dass in Kommunen ausgewiesene Wohn- bzw. Gewerbebaufläche nicht  
412 genutzt werden kann.

413 Ziel

414 Der Eigentümer wird verpflichtet auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten,  
415 das im Einklang mit dem Baurecht steht.

416 Funktionsweise

417 Die Gemeinde ordnet eine Baugebot nach § 176 BauGB an und innerhalb einer Frist  
418 muss der Eigentümer der Anordnung folgen. Wenn der Eigentümer nachweisen kann,  
419 dass er wirtschaftlich nicht in der Lage ist dem Gebot nachzukommen, muss die  
420 Gemeinde ihm das Grundstück abkaufen. Wenn sich der Eigentümer weigert zu bauen,  
421 kann die Gemeinde ein Enteignungsverfahren anstreben.  
422 Zurzeit gibt es wenige Kommunen, die dieses Instrument anwenden. Daher ist ein  
423 breite Zustimmung nnerhalb der Verwaltung und Politik von Vorteil.

424 Beispiel

425 Tübingen ist gerade dabei, Baugebote zu testen.

426 Baulandmodell

427 Ausgangslage

428 Ziel

429 Funktionsweise

430 Beispiel

431 Baurecht nur, wenn Boden in kommunaler Hand

432 Ausgangslage

433 Ziel

434 Funktionsweise

435 Beispiel

436 Vorkaufsrechte nutzen

437 Ausgangslage

438 Es gibt viele Gesetzesgrundlagen, die ein Vorkaufsrecht ermöglichen. Kommunen  
439 können am besten die Entwicklung des Gemeindegebietes beeinflussen, wenn sie  
440 Eigentümerin des Grund und Bodens ist.

441 Ziel

442 Damit die Gemeinde den größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei ihrer eigenen  
443 Entwicklung hat, ist es unabdingbar, dass sie so viel Grund und Boden besitzt,  
444 wie möglich.

445 Funktionsweise

446 Der §20 ff. BauGB in Verbindung mit anderen §§ regelt die Voraussetzungen für  
447 ein Vorkaufsrecht.

448 Wenn ein Grundstück verkauft wird, muss dies notariell bestätigt werden und der  
449 Notar zeigt dies der Gemeinde an, damit das Grundbuch verändert wird. Die Stadt  
450 hat drei Monate zeit um an die Stelle des Käufers zu treten.

451 Beispiel

452 In Berlin Friedrichshain-Kreuzberg werden Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten  
453 ausgeübt.

454 Geld für Vorkaufsrechte bereitstellen

455 Ausgangslage

456 Selbst wenn Vorkaufsrechte bestehen oder kommunale (Wohnungs-)Unternehmen ein  
457 Gebäude oder Grundstücke erwerben möchten, fehlt es ihnen meistens an Geld.

458 Ziel

459 Ein gewisser Betrag im Haushalt soll für den Kauf Grundstücken und Gebäuden  
460 bereitgestellt werden. Dieses Geld darf ausschließlich dafür genutzt werden,  
461 dass Gemeinwohlorientierte Genossenschaften, städtische  
462 Wohnungsbaugesellschaften oder die Selber Liegenschaften erwirbt. Somit kann auf  
463 allen Ebenen einer Weiterverwendung sichergestellt werden.

464 Funktionsweise

465 Geld steht im Haushalt bereit, das für den Erwerb von Liegenschaften genutzt  
466 werden kann. Darüber Hinaus kann ein Ankauf auch durch das Land NRW (  
467 Modellvorhaben Problemimmobilien) gefördert werden.

468 Beispiel

469 Modellvorhaben Problemimmobilien die SEG (Städtische Entwicklungsgesellschaft)  
470 in Gelsenkirchen oder das Land Berlin, welches einen Fond zum Kauf von  
471 Immobilien bereitgestellt hat.

- 472 1. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Bundesregierung, 2016, (Seite 38),  
473 [https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975292/730844/3d30c6c2875a9a0-  
474 -8d364620ab7916af6/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-neuaufgabe-2016-  
475 download-bpa-data.pdf](https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975292/730844/3d30c6c2875a9a0-8d364620ab7916af6/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-neuaufgabe-2016-download-bpa-data.pdf) (aufgerufen am 12.03.19)