A1NEU Handreichung zur Kommunalwahl

Antragsteller*innen:

Antragstext

Handreichung Kommunalwahlprogramm

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

Vision - Flächenkreislaufwirtschaft

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

Flächenmonitoring

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

Beispiel

Stuttgart oder Leipzig

Jung kauft Alt

Ausgangslage

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

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

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

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

Familienministerium: http://www.familie-in-nrw.de/beispieleguterpraxis-hiddenhausen-jungkauftalt.html

Wetzlar: https://www.wetzlar.de/leben-in-wetzlar/planenbauenwohnen/stadtplanung/foerderprogramm-jung-kauft-alt.php

Standortmanagement

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Noch nicht gefunden.

Kostenrechner

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

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

Beispiel

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

Kommunaler Grundsatzbeschluss

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

Beispiel

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

Interkommunale Zusammenarbeit

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

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

Einführung von Flächenzertifikaten

Ausgangslage

...

Ziel

...

Funktionsweise

...

Beispiel

...

Vision - Wohnungspolitik

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

Zielsetzungen für kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Ausgangslage

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

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

Ziel

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

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

Funktionsweise

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

Beispiel

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

Sicherung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

Beispiel

AÖR Wohnraumversorgung Berlin und die sechs kommunalen Berliner WBGs.

Umwandlung von Gewerbe in Wohnflächen

Ausgangslage

Ziel

Funktionsweise

Beispiel

Ankauf von Belegungsrechten

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Die Stadt Frankfurt kauft seit 2007 offensiv Belegungsrechte im Bestand an und setzt dabei auf recht kurze Bindungen von 10-15 Jahren. Portal der Stadt Frankfurt

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

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Milieuschutz

Ausgangslage

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

Ziel

Abschwächung von Verdrängungseffekten

Funktionsweise

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

Beispiel

Zweckentfremdungssatzung

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Die Stadt Bonn, Köln und Münster haben solche Satzungen.

Aufstocken von Gebäuden / Nachverdichtung

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Tausche kleine gegen große Wohnung

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

Beispiel

Vision - Bodenpolitik

Verwaltung befähigen

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

Die Gemeinde beschließt ausreichend Haushaltsstellen für die entsprechenden Ämter

Beispiel

Vergabe von Bauland im Erbbaurecht

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Die Kommune Dormagen in NRW vergibt Gewerbeflächen mit Erbbaurecht

Bürgschaften für (gemeinwohlorientierte) Projekte

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

Wie eine normale Bürgschaft

Beispiel

Gerade kein Beispiel bekannt.

Aktive Liegenschaftspolitik - revolvierender Bodenfond

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

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

Konzeptvergaben

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

noch raussuchen

Baugebot

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

Tübingen ist gerade dabei, Baugebote zu testen.

Baulandmodell

Ausgangslage

Ziel

Funktionsweise

Beispiel

Baurecht nur, wenn Boden in kommunaler Hand

Ausgangslage

Ziel

Funktionsweise

Beispiel

Vorkaufsrechte nutzen

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

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

Beispiel

In Berlin Friedrichshain-Kreuzberg werden Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten ausgeübt.

Geld für Vorkaufsrechte bereitstellen

Ausgangslage

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

Ziel

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

Funktionsweise

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

Beispiel

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

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