

CLEARCHANNEL

Börsen schwanken.  
Betongold steht.

Besuchen Sie  
uns in unserem  
Popup-Store:  
Paradeplatz,  
Zürich

Erfahren Sie mehr auf



crowdhouse.ch

# Kommunale Bodenvorratspolitik

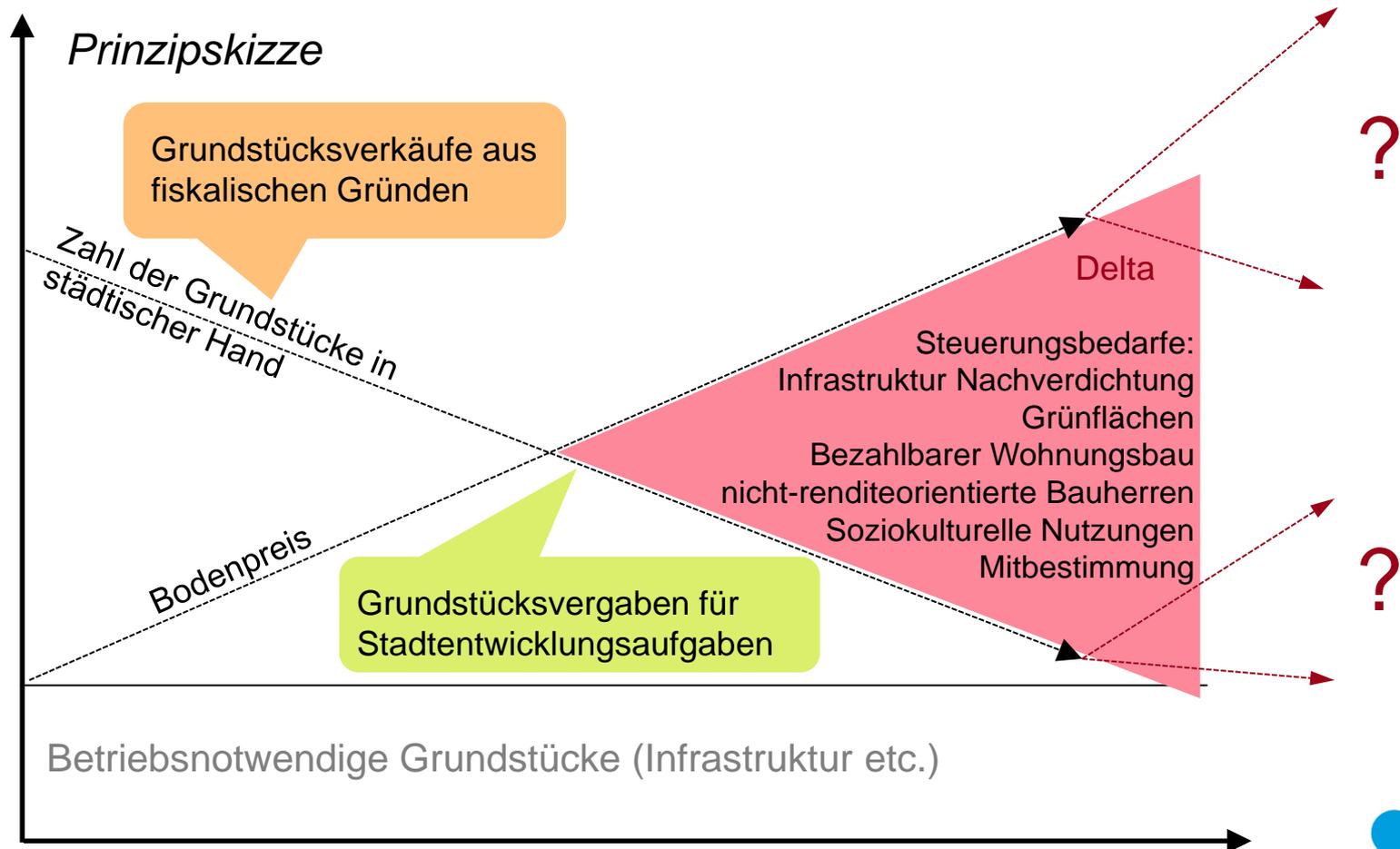
Themenforum 1: Boden ist Gemeingut – Mehr Boden fürs  
Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand  
– *Bodenwerte und Bodenvergabe*

Ricarda Pätzold

lifu  
Deutsches Institut  
für Urbanistik

# Rolle der öffentlichen Hand am Grundstücksmarkt

Ohne den systematischen Ankauf von Grundstücken verlieren die Städte nach und nach Gestaltungsoptionen, wenn städtische Liegenschaften für bestimmte Nutzungen aktiviert – und/oder häufig auch verkauft werden.



# Zukünftige Verfügbarkeit von Flächen in Kommunen

Flächen sind knapp (Anteile der Antworten)

**58 %** Wohnungsbauflächen

**72 %** Gewerbeflächen

**75 %** Ausgleichsflächen

**87 %** Eigene, kommunale Flächen



# Bodenvorratspolitik für Handlungsmöglichkeiten der Zukunft

„Die Baulandkommission empfiehlt eine kommunale Bodenvorratspolitik. Dies erfordert adäquate finanzielle Handlungsmöglichkeiten.“

- ▶ Schaffung haushaltsrechtlicher Voraussetzungen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften
- ▶ Ermöglichung der Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen
- ▶ Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene
- ▶ Frühzeitiger Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen
- ▶ Stärkung der Vorkaufsrechte (und Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme)
- ▲ Der bestehende Eigentumsschutz soll gewahrt bleiben.
- ▲ Keine Veränderungen der Wertermittlung (z.B. „Bodenpreisbremse“).

# Ist das alles neu?

Die Ankaufspolitik der Gemeinde ist derzeit mangelhaft auf Grund einer gewissen bürokratischen Inflexibilität und auf Grund finanzieller Restriktionen. Diese beiden Faktoren wirken dabei nicht unabhängig voneinander. Bewirkt die Inflexibilität, daß bestimmte Grundstücke, die städteplanerisch wichtig wären, auf Grund zu hoher Preisforderungen - relativ zum a priori "amtlich" festgesetzten Limit - nicht gekauft werden können, so bewirkt die mangelnde finanzielle Ausstattung, daß eine Bevorratungspolitik nur sehr beschränkt durchgeführt werden kann.

Besonders im dichtverbauten Gebiet ist eine aktive Bodenbevorratungspolitik der Gemeinden nötig, um die Verwirklichung langfristiger Planungsziele zu ermöglichen (zB Beseitigung von Strukturdefiziten in bestimmten Gebieten oder der Stadt als Ganzes), und um kurzfristig Maßnahmen setzen zu können, die Härten vermeiden und eine gewisse Verbesserung der Wohn- und Wohnumweltsituation für die am härtesten Betroffenen erzielen helfen.

# Ziele des Grundstückankaufs

- Ankauf von Grundstücken für einen konkreten, durch eine Fachverwaltung benannten Bedarf („Bestellerprinzip“),
- Ankauf zu Zwecken der Baulandentwicklung als Bestandteil eines Baulandmodells (Zwischenerwerb),
- Ankauf als fakultative Option zur Aktivierung im Rahmen der Innenentwicklung und des Stadtumbaus (Schlüsselgrundstücke oder ganze Areale),
- Ankauf zum Aufbau einer langfristigen Flächenreserve (Flächenbevorratung).



---

# Kommunaler Bodenerwerb und Bodenvorratspolitik

**44 %** langfristig angelegte Bodenbevorratung (134)

*Schnittmenge 63 Kommunen*

**42 %** Kommunaler Zwischenerwerb (128)

**35 %** Keine Bodenvorratspolitik

Die Wahrscheinlichkeit ist höher, wenn

- es sich um eine Kernstadt handelt.
- die Stadt wächst.
- die Stadt einen Baulandbeschluss gefasst hat.

# Bodenvorratspolitik

Das Instrument der Bodenbevorratung ist dann am wirksamsten, wenn die Kommune die Flächen sehr frühzeitig kauft...

## Vorteile

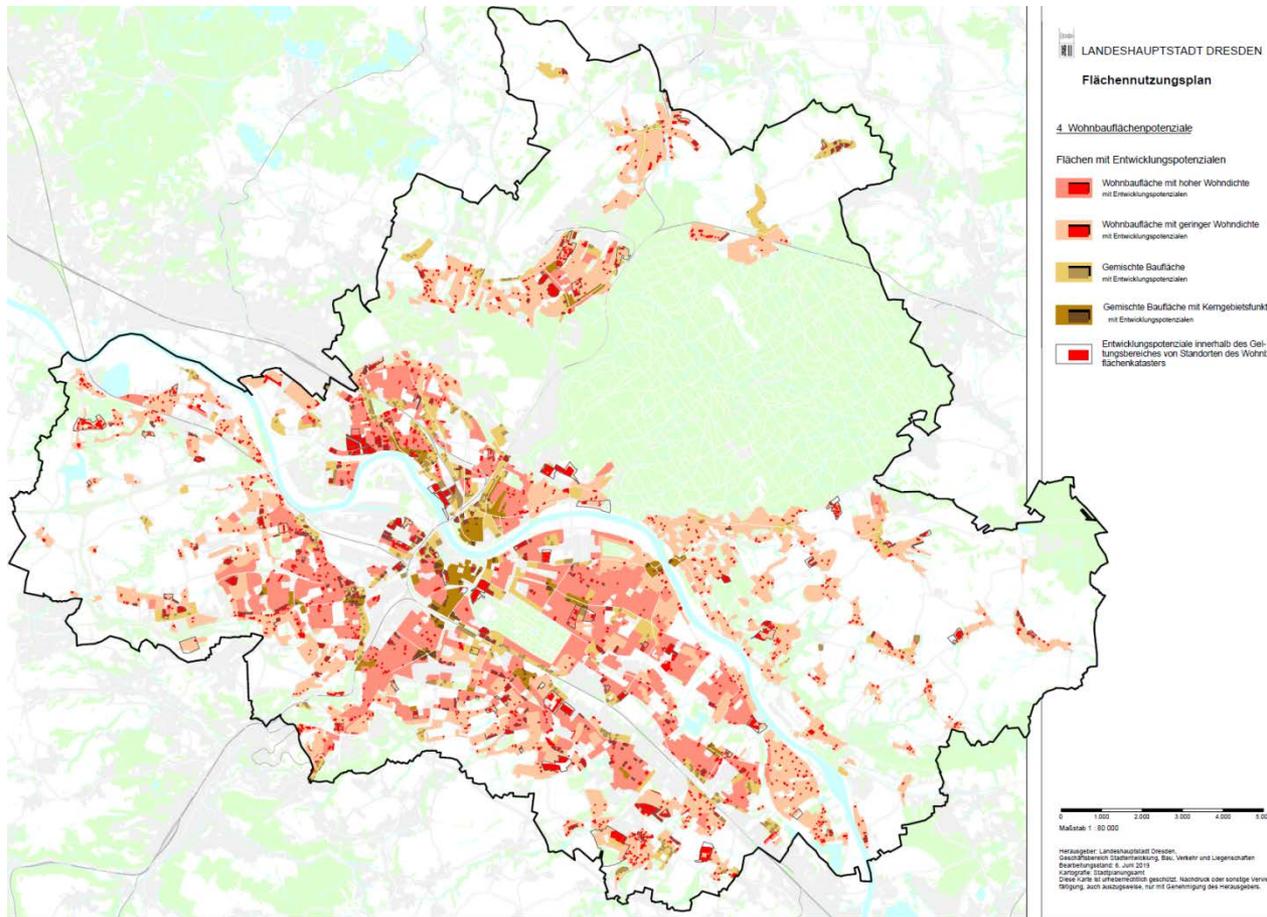
- Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Dämpfung der Bodenpreisentwicklung
- Starke Rolle der Kommune drängt renditeorientierte Investoren zurück
- Voraussetzung für Erbbaurechte und Konzeptvergabe
- Beschleunigte Schaffung von Baurecht (möglich)

## Nachteile

- Voraussetzung großer Liegenschaftsbestand (sonst zu viele kurzfristige Bedarfe)
- Entwicklungsdruck kann zur Teilnahme der Kommune am Verwertungszyklus führen
- Mitbestimmung/ politische Entscheidungen können vorgesehene Nutzung verändern

# Flächen in städtischer Hand

ca. 5.300 ha Fläche (16% der Stadtfläche) in städtischer Hand.



2/3 in Nutzung

- 51 % Straßen/Fußwege
- 34 % Parks/Grünanlagen
- 7 % Schulen und Kitas
- 3,6 % Sportstätten

1/4 der städtischen Fläche werden nicht für kommunale Aufgaben benötigt, davon 1/8 Landwirtschaftsflächen.

Theoretisch Flächenpotenzial von 1.100 ha...

# Flächenvergaben

**13 %** Grundsätzlich Vergaben zum Höchstpreis

**35 %** Vergaben ohne qualitative Vorgaben

**60 %** Vergaben mit qualitativen Vorgaben

**79 %** Konzeptvergaben (68% MFH | 42% EFH)

**50 %** Quote sozialer Wohnungsbau

**41 %** Vergabe im Erbbaurecht

---

# Voraussetzungen für Bodenvorratspolitik

- Aufstellung des Liegenschaftsamtes (nicht nur Ankauf auch Flächenbewirtschaftung)
- Finanzierung, d.h. Haushaltsmittel (neidischer Blick nach Basel...)
- Bodenfonds oder Auslagerung des Flächenankaufs in eine stadteigene Gesellschaft
- Entwicklungsoptionen im Gemeindegebiet
- Verzahnung mit Flächennutzungsplanung
- Das Vorkaufsrecht nach BauGB bietet keine Basis für den strategischen (nutzungsoffenen) Flächenankauf zu Zwecken der Flächenbevorratung, denn diese müssen zwingend der Umsetzung der sich aus §§ 24 und 25 BauGB ergebenden konkreten städtebaulichen Ziele dienen!



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:  
Ricarda Pätzold  
paetzold@difu.de  
www.difu.de