

Berlin, 04.07.2019

Pressemitteilung

Für einen Richtungswechsel in der Bodenpolitik!

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL e.V. zu den Empfehlungen der Baulandkommission

Berlin: Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL e.V., als der deutsche Berufsverband aller in der räumlichen Planung Tätigen, begrüßt das Ziel der Bundesregierung, zügig mehr Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch die Vorschläge der Baulandkommission für eine aktive und nachhaltige Liegenschaftspolitik von Bund, Ländern und Kommunen werden positiv gesehen. Diese sind jedoch nur erfolgreich umzusetzen, wenn die Bundesregierung einen Richtungswechsel in der Bodenpolitik vornimmt. Die SRL fordert, Kommunen mit einem preislimitierten Vorkaufsrecht auszustatten und über einen „Planwertausgleich“ leistungslose Gewinne aus der Bodenwertsteigerung zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen. Brachflächen und Baulücken sollten durch neue, effektive Instrumente wie die Innenentwicklungsmaßnahme schneller bebaubar werden. Die vorgeschlagene Verlängerung des §13b BauGB weist dagegen in die falsche Richtung.

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ hat am 2. Juli 2019 ihren Abschlussbericht vorgelegt. Die SRL unterstützt das Ziel der Bundesregierung, Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu mobilisieren. Für viele Menschen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vor allem die explodierenden Bodenpreise sind Grund dafür, dass bezahlbarer Wohnraum knapp wird.

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

Die SRL begrüßt die Vorschläge der Baulandkommission für eine aktive und nachhaltige Liegenschaftspolitik. Die Empfehlung an Bund, Länder und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sowie Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von Konzeptverfahren zu vergeben, weisen in die richtige Richtung. Auch die Vorschläge, das „Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland (...) zu nutzen“ sowie Kommunen beim Erwerb von Bauland finanziell zu unterstützen, werden von der SRL befürwortet. Die Einrichtung eines Liegenschaftsfonds und eine abgestimmte Bodenpolitik des Bundes, gerade in Hinblick auf brachliegende Bahnflächen, werden positiv gesehen.

Kommunales Vorkaufsrecht verbessern

Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts der Kommunen bleiben aber wirkungslose Ratschläge, wenn die Bodenpreise durch Bodenspekulation weiter ansteigen. Damit das Vorkaufsrecht in der Praxis auch angewendet werden kann, sollten die Kommunen Grundstücke zu einem klar definierten und begrenzten Verkehrswert erwerben können. Das Baugesetzbuch und die Wertermittlungsvorschriften sind in diesem Punkt neuen Anforderungen anzupassen. Darüber hinaus tritt die SRL dafür ein, die Spekulation mit der wertvollen Ressource Boden zu bremsen, indem

leistungslose Gewinne aus der Bodenwertsteigerung über einen „Planungswertausgleich“ abgeschöpft werden – wie es in der Sanierung bereits praktiziert wird.

Konsequente Innenentwicklung

Die Baulandkommission bekräftigt in ihrem Abschlussbericht den „Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung“. Um dies zu erreichen, soll u.a. die Anwendung des Baugebots erleichtert werden. Damit können Kommunen Eigentümerinnen und Eigentümer zum Bauen verpflichtet. Das Baugebot ist aber ein stumpfes Schwert, es ist seit seiner Einführung in den 1970er Jahren kaum eingesetzt worden. Damit es in der Praxis zielführend angewendet werden kann, sollte die in Planspielen bereits erfolgreich erprobte Innenentwicklungsmaßnahme umgesetzt werden. Es müssen aber nicht nur Wohnungen, sondern auch die nötigen Schulen, Kitas und Grünflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Die anderen planungsrechtlichen Änderungsvorschläge der Baulandkommission sind noch nicht hinreichend durchdacht und widersprechen zum Teil der Rechtssystematik.

Kompakten Wohnungsbau fördern, nicht Flächenfraß

Die SRL kritisiert ferner, dass der aus gutem Grund befristete „Zersiedlungs-Paragraph 13b“ des Bauordnungsgesetzes verlängert werden soll. Dieser schafft kaum bezahlbaren Wohnraum, sondern zerstört – vor allem im ländlichen Raum – siedlungsnahen Lebensräume. Das Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, wird so konterkariert. Auch andere Vorhaben der Deregulierung des Planungsrechts werden kritisch gesehen, z. B. den § 34 BauGB aufzuweichen oder die Dichteobergrenzen nach § 17 BauNVO aufzuheben. Es geht um die Optimierung von Planungsprozessen, bei denen alle Belange abgewogen werden und die Bürgerschaft intensiv beteiligt wird.

Viele Einzelmaßnahmen, keine konsequente Strategie

Die Empfehlungen der Baulandkommission sind ein guter erster Schritt. Damit aber tatsächlich bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, ist es nötig, nicht nur mehr Bauland zu mobilisieren, sondern die erforderlichen planungsrechtlichen Instrumente zu schaffen und anzuwenden, der Bodenspekulation entgegenzuwirken sowie die Innenentwicklung konsequent voranzutreiben. Ansonsten ist zu befürchten, dass wesentliche Vorschläge der Baulandkommission nur Absichtserklärungen bleiben, die zu keiner Entspannung der Wohnungsmärkte führen.

Kontakt: SRL-Geschäftsstelle, Dr. Gabriele Schmidt, Tel 030 / 2787 4680 • info@srl.de
Informationen zur SRL unter: www.srl.de

Die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e. V. ist der deutsche Berufsverband aller in der räumlichen Planung Tätigen und ein interdisziplinäres Netzwerk, das integriertes räumliches Planen fördert.