

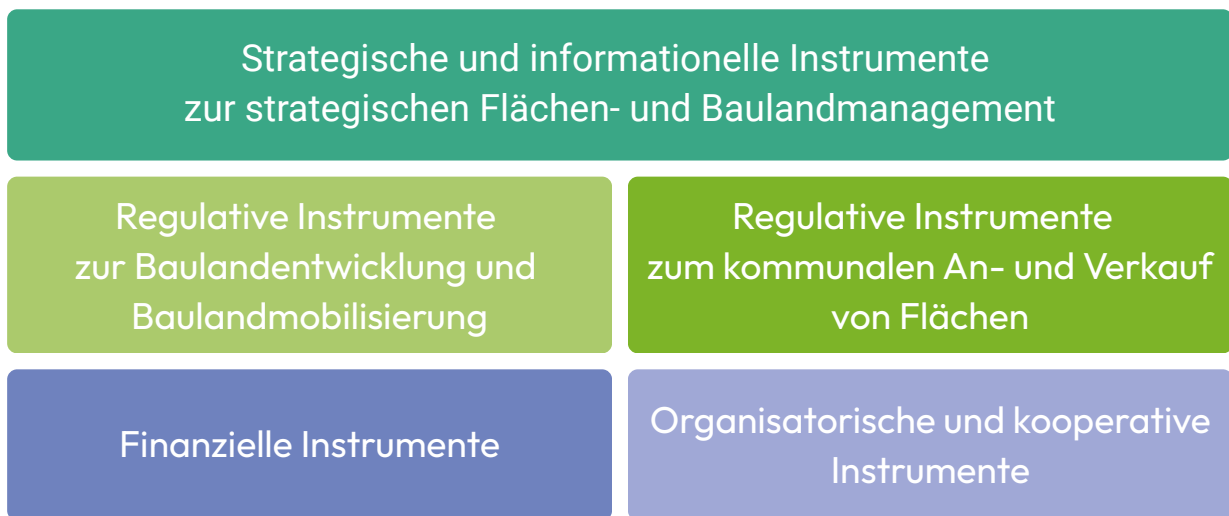
//HINTERGRUND

Die Herausforderungen auf den Boden- und Wohnungsmärkten erhöhen den Druck auf Kommunen. Mit bodenpolitischen Instrumenten können sie sozial- und wohnungspolitische Ziele verfolgen, die Entwicklung auf dem Wohn- und Bodenmarkt aktiv steuern und Bodenwertsteigerungen im Sinne des Gemeinwohls nutzen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Projekt UBoPlus untersucht, welche bodenpolitischen Instrumente aktuell in der Praxis eingesetzt werden. Dafür wurden Fachliteratur systematisch ausgewertet sowie Interviews mit Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, kommunaler Praxis und Interessenverbänden geführt.

Ziel der Analyse war es herauszufinden, welche Instrumente Kommunen zur Verfügung stehen, wie wirksam sie für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung sind und auch, welche rechtlichen, finanziellen oder institutionellen Hemmnisse den Einsatz bodenpolitischer Instrumente für mehr bezahlbaren Wohnungsbau begrenzen.

//ÜBERBLICK BODENPOLITISCHE INSTRUMENTE



Den UBoPlus
Werkstattbericht #1
finden Sie hier:



//BODENPOLITISCHE INSTRUMENTE IN DER KOMMUNALEN PRAXIS



Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerung

Gemeinden können durch Planungsentscheidungen entstehende Bodenwertzuwächse teilweise abschöpfen. So lassen sich öffentliche Investitionen mitfinanzieren und Planungsgewinne gerechter verteilen. Instrumente hierfür sind der Planwertausgleich oder die Besteuerung von Bodenwertsteigerungen.



Baugebot (§ 176 BauGB)

Eigentümer:innen werden verpflichtet, ihr Grundstück innerhalb einer Frist zu bebauen – sofern dieses im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich liegt. Anders als bei der Bauverpflichtung besteht bereits ungenutztes Baurecht.



Bauverpflichtung & Wiederkaufsrecht

Die Bauverpflichtung verpflichtet Käufer:innen, erworbene Grundstücke innerhalb einer Frist zu bebauen – als präventive Maßnahme gegen spekulative Grundstückshaltung. Kommt jemand dieser Pflicht nicht nach, kann die Kommune das Grundstück per Wiederkaufsrecht zurückerwerben.



Erbbaurechte

Kommunen oder andere Eigentümer:innen behalten das Grundeigentum und vergeben Grundstücke per Erbbaurecht nur befristet. So werden Boden und Gebäude getrennt: Erbbaurechtsnehmende dürfen bauen und nutzen, zahlen dafür jedoch einen regelmäßigen Erbbauzins.



Flächenkataster

Ein Flächenkataster hält aktuelle Informationen über Bauland-, Baulücken- und/oder Brachflächen für die verwaltungsinterne Planung oder die externe Kommunikation mit Akteuren der Bauwirtschaft bereit.



Kooperative Baulandmodelle & Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)

Städtebauliche Verträge sind öffentlich-rechtliche Vereinbarungen, mit denen Kommunen bei der Schaffung neuen Baurechts auf privaten Flächen ihre Ziele gegenüber Flächeneigentümer:innen durchsetzen können. Im Rahmen kooperativer Baulandmodelle flankieren sie die Bebauungsplanung durch einheitliche Vertragsregelungen.



Vorkaufsrecht (§ 24, § 25 BauGB)

Per Gesetz oder Satzung können Kommunen bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufsrecht ausüben. Es greift, wenn Verkaufsbereitschaft besteht, keine Ausschlussgründe vorliegen und der Ankauf dem Allgemeinwohl dient.



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme – SAM (§ 136 BauGB)

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme verbessert aktiv bauliche und soziale Missstände in einem Gebiet. Neben vorbereitenden Untersuchungen, Planungen und Beteiligungsverfahren ist ein Sozialplan erforderlich. Per Sanierungssatzung erklärt der Gemeinderat das Gebiet offiziell zum Sanierungsgebiet.

Weitere bodenpolitische
Instrumente aus dem UBoPlus
Werkstattbericht #1
finden Sie hier im Glossar

