

Difu-Fortbildung

Praxis-Wissen- Erfahrungsaustausch

Bausteine und Stolpersteine kommunaler Bodenpolitik – Strategien, Instrumente, Akteure

Seminar für Führungs- und Fachpersonal aus den Bereichen Wohnungswesen, Stadtplanung, Stadtentwicklung, Finanzen und Liegenschaften sowie von Wohnungsunternehmen, etc. sowie für Ratsmitglieder

Fast jede Tagung, jedes Gespräch über Möglichkeiten und Unmöglichkeiten in wachsenden Städten, den erweiterten Bedarf an Wohnraum zu befriedigen, kommt recht schnell auf die Frage der Baulandverfügbarkeit. Und nicht nur die Wohnungs-, sondern auch die Wirtschaftspolitik thematisiert verstärkt die Flächenfrage. Die steigenden Bodenpreise sind vielerorts zum limitierenden Faktor für eine nachhaltige Stadtentwicklung geworden. Gleichzeitig sind aber die Möglichkeiten der Kommunen, sich heute wieder mit Flächen zu bevorraten, insbesondere aufgrund der Bodenspekulation deutlich geschrumpft. "Viele Städte sind sehr daran interessiert, geeignete Flächen für den Mietwohnungsbau anzubieten, scheitern aber aus finanziellen Gründen daran, Vorkaufsrechte auszuüben und Bauflächen, auch in Baulücken zu erwerben. Durch die folgenden, oft mehrfachen Verkäufe zum Höchstgebot steigen die Kosten für erschlossene Flächen, Kaufpreise oder Mieten deutlich." (Pressemitteilung DST, 1.12.2016)

Die Aufmerksamkeit für die Bedeutung von Bodenpolitik und Flächenmanagement ist damit weitgehend vorhanden. Die Bilanz des strategisch-instrumentellen Umgangs mit den Herausforderungen ist hingegen bisher recht ernüchternd. Um mit dem Grunddilemma der doppelt eingeschränkten Zugänglichkeit des Bodens für die Kommunen – durch Besitz und Preis – umzugehen, wurden und werden eine Reihe von Ansätzen und Instrumenten erprobt, die angelegt sind, kommunale Handlungsspielräume auszuweiten. Solche bestehenden (und erforderlichen) Strategien kommunaler Bodenpolitiken – sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Städten – werden in dem Seminar diskutiert. Im Einzelnen werden folgende Punkte aufgerufen:

- Bodenpolitik als kommunales Handlungsfeld: Innenentwicklungsziele und der regionale Handlungskontext
- Bodenrechtliche Instrumente: Renaissance der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Potenzial auch für kleinteilige Flächen) und Konfiguration von Baulandmodellen etc.
- Möglichkeiten des Flächenerwerbs bzw. des Zugangs zu Flächen
- Zusammenarbeit mit alternativen Akteuren und großen Flächeneigentümern
- Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement: Balance der Entwicklungsbelange

Hinweis:

Selbstverständlich erhalten Sie eine Teilnahmebestätigung. Mitglieder der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen können für die Teilnahme **Fortbildungspunkte** erhalten, ebenso die Mitglieder der Architekten- und Ingenieurkammer von Schleswig-Holstein sowie der Architektenkammer des Saarlandes. Bitte kontaktieren Sie uns frühzeitig, wenn Sie die Veranstaltung bei anderen Kammern anerkennen lassen wollen, so dass wir dies für Sie prüfen können.

23.–24. März 2017 in Berlin

Donnerstag, 23. März 2017

10.30 Begrüßung und Seminareinführung

Franciska Frölich von Bodelschwingh,
Ricarda Pätzold,
Wissenschaftliche Mitarbeiterinnen, Bereich
Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Difu, Berlin

I. Kursbestimmung

„Die Rolle des Grundstückseigentümers ermöglicht es Städten frei zu disponieren. Grundstücke können an diejenigen veräußert werden, welche sich zur Umsetzung der im Interesse des Gemeinwohls verfolgten Ziele verpflichten. Als Akteur am Immobilienmarkt können die Kommunen spekulationsgetriebenen Preisentwicklungen entgegenwirken.“ (zur Nedden/Bunzel 2016) Während in den zurückliegenden Jahren die Notwendigkeit einer aktiven kommunalen Bodenpolitik im Zentrum der Debatte stand, sind es heute vor allem Umsetzungsfragen, die viele Kommunen umtreiben. Wie können sie wieder in eine aktive Rolle kommen? Welche Rahmenbedingungen wirken sich förderlich bzw. bremsend aus? Wie kann mit regionalen bodenpolitischen Herausforderungen umgegangen werden?

10.45 Bodenpolitik als zentrales Handlungsfeld

Prof. Dr. Theo Kötter,
Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn

11.30 Auf dem Weg zu einer regionalen Siedlungs- und Bodenpolitik?!

Michael Isselmann,
Leiter, Stadtplanungsamt, Bundesstadt Bonn

12.15 Mittagspause

II. Die Bodenentwicklung steuern – Wünschenswertes und Wirtschaftliches...

Angesichts vielfältiger Handlungserfordernisse und einem wachsenden Handlungsdruck besteht die Frage, ob das vorhandene Instrumentarium dem auch gerecht wird – und das obwohl die Instrumente bisher vergleichsweise „zurückhaltend“ genutzt werden. Viel getan hat sich im Feld der Baulandmodelle, in dem viele Städte dem Beispiel Münchens gefolgt sind. Es zeigen sich allerdings auch die Grenzen in der Ausbalancierung von Wirtschafts- und Gemeinwohlinteressen. Als das „schärfste Schwert“ des Städtebaurechts werden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bezeichnet, da sie die Entwicklung großer Areale als

Gesamtmaßnahme erlauben. Hier gibt es nur wenige aktuelle Erfahrungen, da die Voraussetzungen allgemein als sehr hoch eingeschätzt werden. Weitere Entwicklungsoptionen bleiben ungenutzt, da die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts bei kleineren, in den Siedlungsbestand eingestreuten Brachflächen und Baulücken nicht möglich ist.

13.15 Entwicklungsmaßnahmen und Baulandmodelle – Voraussetzungen, Anwendungsbereiche und Nebenwirkungen

Prof. Dr. Arno Bunzel,
Prokurist und Leiter, Bereich Stadtentwicklung,
Recht und Soziales, Difu, Berlin

14.00 25 Jahre Entwicklungsmaßnahmen in München – Erfahrungen und Grenzen

N.N.,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Landeshauptstadt München (angefragt)

14.45 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell in der Praxiserprobung

Axel Fricke,
Stabsstelle Strategie Wohnen, Landeshauptstadt
Stuttgart

15.30 Kaffeepause

III. Neue Partnerschaften I

Hinter den in vielen Städten geschmiedeten „Bündnissen für Wohnen“ steht der Versuch, gemeinsame Interessen in der Wohnungsmarktentwicklung auszuloten und Entwicklungen zu initiieren. Als enge Partner der Kommunen gelten die städtischen Wohnungsunternehmen aber auch die Genossenschaften. Aufgabe der Stunde ist es, den Kreis um neue Akteure zu erweitern und andere Modelle der Zusammenarbeit zu erproben.

16.00 Das Tübinger Modell geht in die nächste Runde – Zusammenarbeit mit Aurelis am Güterbahnhof

Cord Soehlke,
Baubürgermeister, Universitätsstadt Tübingen

17.00 Get-Together Kommunaler Erfahrungsaustausch im Foyer

Veranstaltungsleitung:

Dipl.-Ing. Franciska Frölich von Bodelschwingh, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Bereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Difu, Berlin und
Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Bereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Difu, Berlin

Organisation:

Anja Kleppek, Assistentin, Bereich Fortbildung, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin

Freitag, 24. März 2017

9.00 Kaffee und Morgengespräche

9.15 Reflektion des ersten Seminartages

Franciska Frölich von Bodelschwingh,
Ricarda Pätzold, Difu, Berlin

IV. **Rien ne va plus? Aufgaben und Optionen bei Baulandsicherung und Bodenbevorratung**

Eine aktive Bodenpolitik der Kommunen steht vor dem Dilemma, dass sie in der gegenwärtigen Situation eben nicht antizyklisch agieren kann, sondern sich mit eingeschränkten Ressourcen in angespannten Märkten bewegen muss. Daraus müssen einerseits Lehren für die Zukunft gezogen werden. Andererseits ist es notwendig, sich im hier und jetzt Einflussphären zu erschließen und zu sichern.

9.30 **Neue Rolle für die Landesentwicklungsgesellschaften?**

Eckhard Horwedel,
Präsident der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. (BVLEG) und Mitglied der Geschäftsführung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, Wiesbaden

10.15 **Erfahrungsbericht der Land-Invest Salzburg – Sicherung von erschwinglichem Bauland**

Dr. Thomas Tschaler,
Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH, Salzburg

11.00 Kaffeepause

V. **Neue Partnerschaften II**

11.15 **Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Partnern – Stiftungen, Syndikat und Co.**

Frauke Burgdorff,
Burgdorff Stadt, Agentur für kooperative Stadtentwicklung, Bochum
Enrico Schönberg,
Miethäuser Syndikat, Berlin

12.15 Mittagspause

VI. **Bebauen oder Freihalten? Flächen finden, bewerten, aktivieren, widmen...**

Die vielerorts negative Konnotation von städtischer Dichte resultiert vor allem aus der Wahrnehmung sinkender Qualitäten und Übernutzungserscheinungen des Lebensumfelds. Derzeit lässt die Dominanz des Themas Wohnungsbau viele andere Flächenansprüche in den Hintergrund der Aufmerksamkeit und Machbarkeit treten. Die wachsenden und weiter verdichteten Städte brauchen – neben Flächen für Schulen, Kitas, Kultur etc. – ebenso qualifizierte öffentliche Grün- und Freiflächen. Wie und mit welchen Akteuren werden die verschiedenen Ansprüche verhandelt? Welche planerischen Grundlagen werden benötigt?

13.00 **Neuer Umgang mit Flächenressourcen**

Rüdiger Dittmar,
Leiter, Amt für Stadtgrün und Gewässer, Stadt Leipzig

13.45 **Entscheidungswege und Konflikte in der Flächenvergabe – Aufgaben der städtischen Liegenschaften**

Marion Lukas,
Leiterin, Abteilung Liegenschaften,
Stadt Leverkusen

14.30 **Schlussrunde**

15.00 **Ende der Veranstaltung**

Veranstaltungsort:

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Zimmerstr. 13–15, (Eingang 14-15), 10969 Berlin

Hotelreservierung und Anfahrt:

Eine Hotel- und Verkehrsverbindungsliste wird mit der Anmeldebestätigung zugesandt.



Teilnahmebedingungen

Anmeldung und Anfragen:

Bitte melden Sie sich schriftlich bis zum **9. März 2017** an.

Für Ihre Anmeldung nutzen Sie bitte folgende Möglichkeiten:

Fax: 030/39001-268 • **E-Mail:** fortbildung@difu.de • **online:** <http://www.difu.de/veranstaltungen>

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH • Zimmerstraße 13-15 • 10969 Berlin; Anja Kleppek, Telefon: 030/39001-243

Bitte beachten Sie, dass Ihre Anmeldung erst nach einer schriftlichen Zusendung der Anmeldebestätigung verbindlich ist, die Sie zeitnah erhalten. Wenn Sie keine Anmeldebestätigung innerhalb von 14 Tagen erhalten sollten, bitten wir Sie, mit uns Kontakt aufzunehmen. Bitte überweisen Sie die Veranstaltungsgebühr erst nach Erhalt der Rechnung. Die Teilnahme von Rollstuhlfahrer/innen ist eingeschränkt möglich. Dazu bedarf es einer persönlichen Absprache. Bitte nehmen Sie rechtzeitig Kontakt mit uns auf.

Sie erklären sich als Teilnehmer/in damit einverstanden, dass Ihre Anmeldeinformationen für die Teilnehmer- und Adressverwaltung gespeichert und verwendet werden. Die Daten unterliegen den gesetzlichen Datenschutzvorschriften und werden nicht an Dritte weitergegeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass im Rahmen einiger Difu-Veranstaltungen Foto- und Filmaufnahmen gemacht und veröffentlicht werden.

Gebühr: Für Mitarbeiter/innen aus den Stadtverwaltungen, städtischen Betrieben und Ratsmitglieder gelten:

- 255,- Euro für Teilnehmer/innen aus Difu-Zuwanderstädten
- 385,- Euro für Teilnehmer/innen aus den Mitgliedskommunen des Deutschen Städtetages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Deutschen Landkreistages sowie NGOs.

Für alle übrigen Teilnehmer/innen gilt ein Preis von **495,-** Euro.

Mittag- und Pausenbewirtung sind in der Gebühr enthalten, Kosten für die Unterkunft müssen selbst getragen werden.

Absagen: Bei schriftlicher Abmeldung Ihrerseits nach dem **9. März 2017** und bei Nichtteilnahme ist die volle Gebühr fällig. Die Veranstaltungsunterlagen werden Ihnen in diesem Fall zugesandt. Selbstverständlich können Ersatzteilnehmer/innen benannt werden.

Änderungsvorbehalte: Bei zu geringer Beteiligung behalten wir uns vor, Veranstaltungen bis zu zwei Wochen vor dem angesetzten Termin abzusagen. Die Gebühr wird in diesem Fall selbstverständlich erstattet. Die Übernahme jeglicher Ersatz- und Folgekosten der Teilnehmer wegen Ausfall von Veranstaltungen oder Verschiebung von Terminen sind ausgeschlossen. Aus wichtigen inhaltlichen oder organisatorischen Gründen kann es im Einzelfall erforderlich sein, Programmänderungen vor oder während der Veranstaltung vorzunehmen.

➤ **Mit der Anmeldung werden diese Teilnahmebedingungen von den Teilnehmer/innen anerkannt.**

Anmeldung: „Bausteine und Stolpersteine kommunaler Bodenpolitik – Strategien, Instrumente, Akteure“, 23.-24.3.2017 in Berlin

Name, Vorname, Titel _____

Stadt, Amt/Institution _____

Funktion _____

Straße/Postfach _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____ E-Mail _____

abweichende Rechnungsanschrift _____

Datum, Unterschrift _____