



Nationaler Kongress, 3. März 2016

Fachforum I „Her mit den Flächen – aber wie?“

Moderation: Prof. Dr. Rolf Heyer, Vorsitzender der AG Liegenschaftspolitik und Geschäftsführer der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH

Ausreichend verfügbares Wohnbauland ist eine wichtige Stellschraube für mehr und bezahlbaren Wohnungsneubau. Das Forum beschäftigte sich mit dem Hemmnisfaktor "Baulandverfügbarkeit", der es erschwert, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Es wurden Möglichkeiten und Ansatzpunkte einer vermehrten Baulandbereitstellung untersucht, um preisdämpfend auf die Bodenpreisentwicklung einzuwirken.

Prof. Dr. Rolf Heyer stellte die Ergebnisse der AG Aktive Liegenschaftspolitik vor. Kommunen sollten längerfristig denken, eine aktivierende Liegenschaftspolitik betreiben und die vorhandenen Instrumente des Städtebaurechts nutzen. Die Innenentwicklung sollte Vorrang haben, wobei auch die Entwicklung von dispers verteilten Grundstücken ermöglicht werden sollte. Möglich sei dies durch eine Erweiterung des Anwendungsbereiches der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder durch die Einführung eines eigenen Maßnahmentyps zur Innenentwicklung.

Bernhard Faller, quaestio Forschung und Beratung GmbH, stellte die Zwischenergebnisse der laufenden Studie „Wer baut wo welche Wohnungen? – Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland“ vor, die von BMUB/BBSR in Auftrag gegeben wurde. Zentrale Hemmnisse für den Wohnungsneubau sind die knappe Grundstücksverfügbarkeit in vielen Kommunen sowie aufwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren, so das Ergebnis der Studie auf Basis einer Befragung von Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern und Bauträgern. Zudem werden in vielen Städten die Innenentwicklungspotenziale nicht erkannt oder zu spät mobilisiert.

Dipl.-Ing Brigitte Holz, Präsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, sagte, dass über Dichtewerte gemäß Baunutzungsverordnung für Wohngebiete diskutiert werden müsse. Diese orientierten sich an überholten städtebaulichen Leitbildern und entsprächen nicht mehr aktuellen Vorstellungen von urbanen Quartieren. Sie begrüßte, dass in die Baunutzungsverordnung eine neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ aufgenommen werden soll, damit eine flexiblere Nutzungsmischung und höhere Dichten möglich werden.

Dr.-Ing. Erwin Drixler, Stadt Offenbach, Leiter Fachbereich Bauservice, erläuterte aus Sicht einer mittelgroßen Kommune, welche vielfältigen Möglichkeiten bereits die derzeitigen Instrumente des Baugesetzbuch bei der Aktivierung von Flächen bieten.

Thomas Groth, Groth Gruppe Berlin, berichtete von dem Berliner Wohnungsmarkt und wies auf die große Lücke zwischen Baugenehmigungen und tatsächlichen Fertigstellungen hin.

Trotz Baurecht würden viele Flächen nicht bebaut. Dies hätte vor allem spekulative Gründe. Frühzeitige und projektbegleitende Bürgerbeteiligung könne darüber hinaus helfen, die Akzeptanz von Neubauprojekten zu erhöhen.

Im Fokus der anschließenden **Diskussion** mit dem Publikum standen das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und eine Reform der Grundsteuer. Von einigen Teilnehmern wurde die Einführung einer Bodenwertsteuer gefordert. Das „Liegenlassen“ einer Fläche dürfe nicht lukrativer sein als die Entwicklung einer Fläche. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollte auch für dispers verteilte Flächen anwendbar sein.