



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

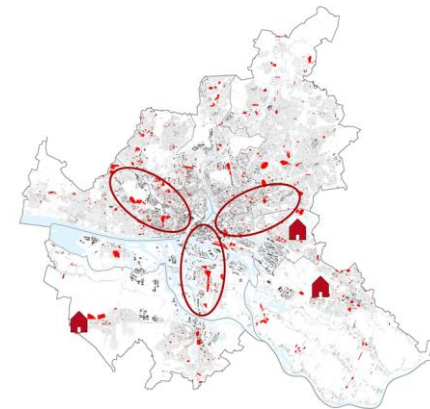
Neue Chancen durch die Innenentwicklungsmaßnahme

Vortrag zur Fachveranstaltung
„Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
in wachsenden Kommunen

Christian Huttenloher, Generalsekretär
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

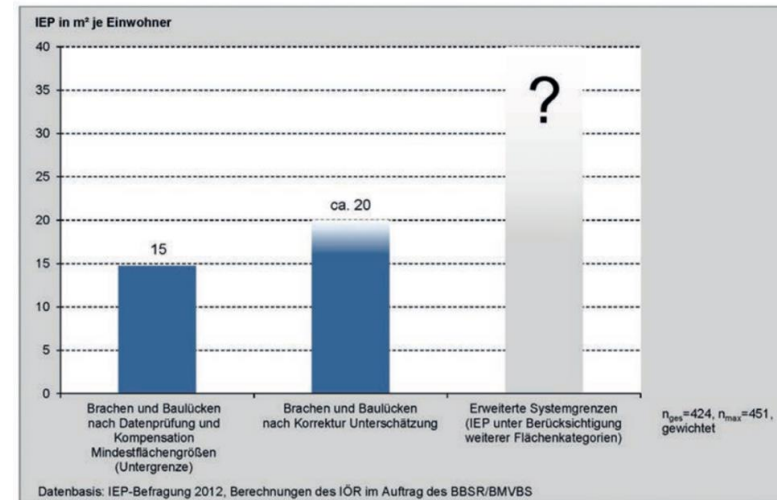
Planspiel zur Einführung „Innenentwicklungsmaßnahme“ (IEM) in das BauGB

- Prüfung IEM von AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ angeregt: neben u.a. verbilligter Abgabe Bundesliegenschaften, Unterstützung Innenentwicklungsmanagement, Öffnung KfW-Kommunalprogramme für Baulandentwicklung
- Bearbeitung Planspiel mit Professur für Städtebau und Bodenordnung Universität Bonn, Prof. Dr. Theo Kötter
- Planspielstädte: Berlin, Bonn, Chemnitz, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Trier
- Ziel IEM: Innenentwicklung durch Mobilisierung disperser Potenzialflächen im Innenbereich stärken
- Ziel Planspiel: Prüfung der Notwendigkeit einer IEM sowie der Wirksamkeit, Handhabbarkeit und Rechtssicherheit des Regelungsvorschlages für eine BauGB-Novelle

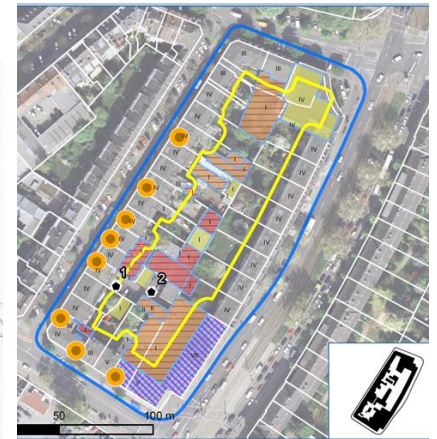
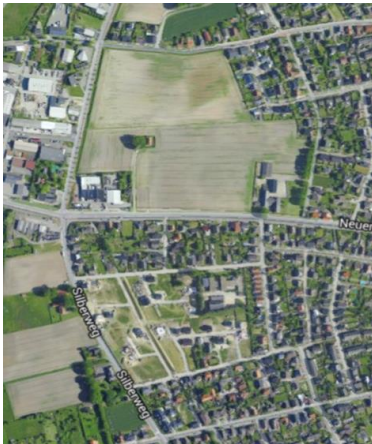
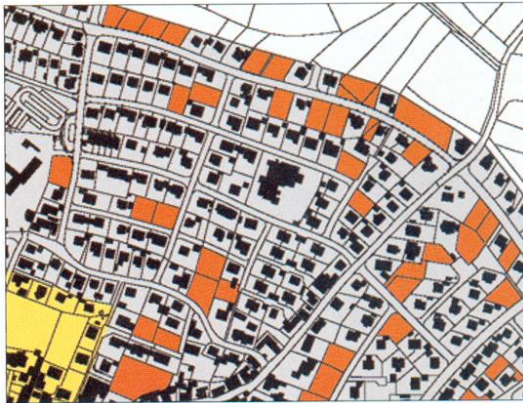


Anlass

- **Dringender Wohnraumbedarf** in städtischen Wachstumsräumen: Zuwanderung (EU & Flüchtlinge), Reurbanisierung, kumuliertes Neubaudefizit
=> BBSR-Schätzung: 360.000 Wohneinheiten p.a.
- **Flächensparziel:** Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag reduzieren und Verhältnis Innen- zu Außenentwicklung 3 : 1
=> in Innenbereich 210.000-270.000 WE notwendig
- **Innenentwicklung** seit 2004 Ziel des Städtebaus (§ 1 BauGB) & in RO und LEP
- **Innenentwicklungspotenziale:** ca. 320.000 ha baulich nutzbare Brachen (Industrie/Gewerbe, Konversion, Verkehrsflächen), Baulücken und Nachverdichtungspotenziale



Flächenpotenziale



Innenentwicklungspotenziale

Flächenpotenziale (BBSR 2013):

- **Baulücken, Brachflächen:** 120.000 - 165.000 ha; 15 - 20 m² pro EW
- Potenziale für **Umstrukturierung** und **Nachverdichtung:** 165.000 ha
- **Untergenutzte** und nicht planungsadäquat genutzte Grundstücke?
- Ø Baulückengröße < 1.000 m²
- Ø Brachflächengröße: in 25 % der Gemeinden > 1 ha

Probleme:

- **disperse regionale Verteilung**, nur geringer Anteil in wachsenden Städten
- **heterogene Entwicklungsstände:** Planung, Bodenordnung, Erschließung
- **Altlasten, Image**

Zusätzliche Potenziale (für IEM relevant?):

- **leerstehende Gebäude:** 2 Mio. WE, aber v.a. in NBL & ländlichen Regionen
- **Vertikale Verdichtung** durch Aufstockung & Dachausbau: bis zu 1,5 Mio. WE, aber mit erheblichen Mobilisierungshemmnissen

Hemmnisse der Innenentwicklung

- Interesse / Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer
- Akzeptanz bei Anwohnern und Politik
- Renditeerwartungen spekulativer Grundstückshandel
- Zinsniveau am Kapitalmarkt und Bodenbevorratung
- Kosten und wirtschaftliches Risiko
- Altlasten und Standortimage
- Lärm und sonstige Immissionen
- Artenschutz



Fazit: Innenentwicklung ist kein Selbstläufer

Folge: Baulandparadoxon

- Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstum 70 ha/Tag
- Brachflächenwachstum 8 – 12 ha/Tag

Informelle & kooperative Strategien der Innenentwicklung

- 1. Kommunalpolitischer Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung**
- 2. Transparenz:** Innenentwicklungskataster, Bauflächenmonitoring, Marktbeobachtung
- 3. Integriertes Handlungsprogramm** mit städtebaulichem Konzept, Testplanungen für Flächenpotenziale und Qualifizierung Innenbereiche als Wohnstandorte
- 4. Partizipation und Motivation**
 - Beteiligung der Öffentlichkeit
 - Ansprache der betroffenen Eigentümer
 - Information & Beratung Eigentümer & Kaufinteressenten
 - Innenentwicklungsmanager

Stoßen allerdings in Praxis an Grenzen

Ergänzung planungs- und bodenrechtlicher Instrumente für Innenentwicklung notwendig

Flächenhafte Ansätze

- B-Plan der Innenentwicklung (§ 13 a)
 - Umlegung in Gebieten nach § 34 BauGB ohne B-Plan
 - Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff)
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff.)
 - Stadtumbau (§§ 171a-d)
- > nur bedingt für kleinere, disperse Flächenpotenziale in Wachstumsstädten anwendbar

Objektbezogene Ansätze

- Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2)
 - Rückbau- und Entsiegelungsverpflichtung (§ 35 Abs. 5 Satz 2)
 - Bau- und Anpassungsgebot (§176)
 - Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)
 - Erweiterung Einfügungsgebot (§ 34)
- > bei vorhandenem Baurecht einzelfallbezogene und aufwendig mit Rechtsunsicherheit

=> zunehmender Steuerungsbedarf mit flächenhaftem, koordiniertem und gleichzeitig durchsetzungsstarkem Instrumentarium

Innenentwicklungsmaßnahme (IEM)

Ziele

1. Deckung **dringender Bedarfs an Wohn- & Arbeitsstätten**
2. durch Innenentwicklung: Mobilisierung von Baurechten im Bestand und **Bebauung durch Eigentümer**
3. **Regelungslücke im Städtebaurecht schließen**

Anforderungen

- Durchsetzungsstarkes, gebietsbezogenes Instrument
- Ziele der IEM nicht durch städtebauliche Verträge zu erreichen
- koordinierte städtebauliche Gesamtmaßnahme
- einfache Verfahren, geringer Verwaltungsaufwand, zügige Umsetzung
- hoheitliche Durchsetzbarkeit der Baurechtsnutzung
- Geringes kommunales Risiko
- Abwägungsgebot

Innenentwicklungsmaßnahmen

Dreistufiges Verfahren

1. Vorbereitende Untersuchungen



2. Innenentwicklungssatzung:
Baurechtschaffung und Bauverpflichtung



3. Realisierungsphase:

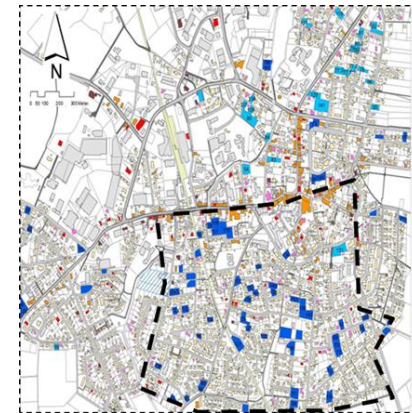
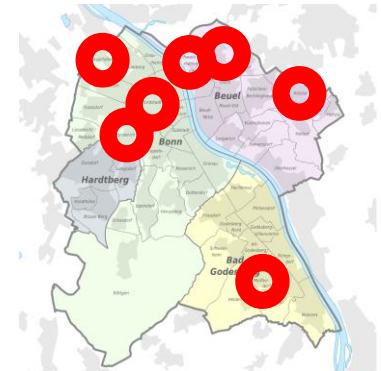
- Bebauung durch Eigentümer / Dritte
- Ankauf durch Gemeinde und Reprivatisierung

Stufen der IEM

1. Vorbereitende Untersuchungen

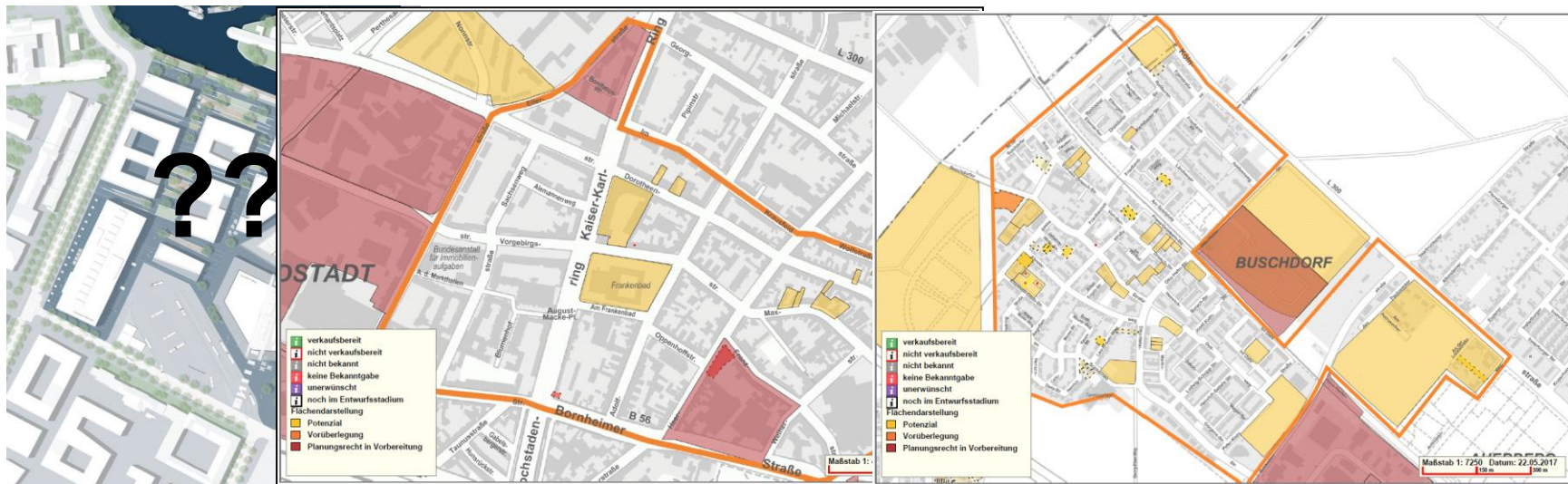
- Klärung des dringenden Bedarfs an Wohnraum
- Erfassung Innenentwicklungspotenziale (ggf. Ausweitung auf leer stehende Gebäude)
- Besondere Bedeutung des Gebietes für Innenentwicklung
- alternative Maßnahmen
- Mitwirkungsbereitschaft und Ansprache der Eigentümer
- Zügige Durchführbarkeit
- Integriertes städtebauliches Konzept der Innenentwicklung für Gesamtstadt

Zur Begründung des besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB notwendig



Kriterien für Festlegung IEG und Grundstücke?

- Ausreichend kleinere und größere Potenzialflächen
- Geeignete Gebietsgröße (zwischen Baublock und Stadtteil)
- Mobilisierung mit anderen Instrumenten nicht erreichbar
- Welche Grundstücke werden genau aufgenommen?



Stufen der IEM

2. Innenentwicklungssatzung, Baurechtschaffung, Bauverpflichtung

- Festlegung „Innenentwicklungsgebiet“
- Abgrenzung, Auflistung Grundstücke, Entwicklungsziele
- Planungsrechtliche Grundlagen darlegen (Stadtentwicklungsplan, Masterplan)
- Ggf. Aufstellung / Änderung B-Plan:
 - B-Plan vorhanden oder 34er Gebiet
 - Anpassung Maß & Art baulicher Nutzung
- Festsetzung Bauverpflichtung (ggf. Beseitigungspflicht) mit Frist
- Begründung & Detaillierung Bauverpflichtung ohne Gestaltungsfreiheit Eigentümer unzulässig einzuschränken
- Einstufige Entscheidung vs. spätere Konkretisierung?

Stufen der IEM

3. Realisierungsphase - Bebauung durch Eigentümer

- Regelfall: Bebauung durch Grundstückseigentümer, Verkauf Grundstück an Bauwillige oder städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) zur Entwicklung
 - > Nachweis Erfüllung Bauverpflichtung? Z.B. Vorlage Bauantrag bzw. Baubeginn innerhalb von z.B. 2 Jahren
- Ankauf durch Gemeinde und Reprivatisierung:
 - Gemeinde kann nicht bebaute Grundstücke erwerben (transitorischer Erwerb)
 - Zwischenerwerb zugunsten eines Bauwilligen
 - Durchführung des Grunderwerbs durch freihändigen Erwerb zum Verkehrswert
- Enteignung bei fehlender Verkaufsbereitschaft
 - Enteignung auf Grundlage IEG-Satzung
 - Ankauf bzw. Entschädigung zum Verkehrswert
 - Weiterveräußerungspflicht an bauwillige Wohnungsunternehmen, Investoren oder Private mit Bauverpflichtung

Ausblick

- Verfassungskonformität wird derzeit überprüft:
 - Reicht Allgemeinwohlerfordernis durch dringenden Wohnraumbedarf in Kombination mit Ziel der Innenentwicklung zur Einschränkung des Eigentumsrechts aus?
 - Verfassungsrechtliche Prüfung aller einzelnen Bestandteile: Änderung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung der Grundstücke, Bauverpflichtung und Beseitigungspflicht sowie enteignungsrechtliche Vorwirkung
 - Herausforderungen für Kommunen: verfassungsrechtliche Anforderungen in allen Phasen der IEM beachten, Konkretisierung Gemeinwohlzwecke und Abwägung (Wahrung Verhältnismäßigkeit und Gleichheitsgrundsatz) obliegt Gemeinden
 - IEM als einstufige Entscheidung: alle relevanten Umstände sind in Untersuchungsphase zu ermitteln und haben in IEM-Satzung einzufließen
- Erwerb zu Verkehrswert, kaum Abschöpfung planungs-/maßnahmenbedingter Bodenwertsteigerungen möglich (auch keine Quoten für sozialen Wohnungsbau), ggf. Kostenbeteiligung Eigentümer an



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.**

Littenstraße 10
D -10179 Berlin

Rue du Luxembourg 3
B -1050 Bruxelles

Tel: +49-30 20613250
Fax: +49-30 20613251

Tel: +32-2 5501610
Fax: +32-2 5035606

E-Mail: info@deutscher-verband.org

Internet: www.deutscher-verband.org