



Bauland mobilisieren

Eckpunktepapier IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft



München und
Oberbayern

Bauland mobilisieren

Eckpunktepapier Ausschuss für Immobilienwirtschaft

Die Attraktivität eines Wirtschaftsraumes hängt entscheidend von seinen Standortbedingungen ab. Zwei für Unternehmen relevante Standortfaktoren sind ausreichend Ansiedlungs- und Expansionsflächen sowie qualifizierte Fachkräfte. Um aber Fachkräfte zu gewinnen bzw. zu halten, fehlt vielfach bezahlbarer Wohnraum.

Sowohl Fläche als auch Fachkräfte sind knapp in Oberbayern. Aufgrund der anhaltend guten Wirtschaftslage und dem damit verbundenen Zuzug gibt es eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen und insbesondere nach Wohnraum. In der Folge sind die Preise für Bauland seit geraumer Zeit in weiten Teilen Oberbayerns deutlich gestiegen. Eine Umkehr dieser Entwicklung ist auch mittelfristig nicht in Sicht. Insgesamt schafft nur die Mobilisierung von Bauland für Gewerbe und Wohnraum Abhilfe.

Aufgrund ihrer Planungshoheit ist die Kommune der wesentliche Akteur, um Bauland zu schaffen. Bund und Länder müssen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung vor Ort verbessern. Vor diesem Hintergrund hat der IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft folgende Lösungsansätze erarbeitet:

1. Kommunen bei der Anwendung bestehender Instrumente unterstützen

Den Kommunen stehen bereits verschiedene Instrumente des BauGB (Vorkaufsrechte, Baugebote, etc.) zur Baulandmobilisierung zur Verfügung. Diese werden momentan jedoch nicht konsequent angewendet. Im Rahmen des Wohnungsgipfels der Bundesregierung am 21.09.2018 in Berlin wurde Kommunen künftig mehr Unterstützung bei der Ausschöpfung der Potentiale dieser Instrumente zugesagt.

Häufig werden die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung aus Sorge vor gerichtlichen Auseinandersetzungen oder davor, Präzedenzfälle zu schaffen, nicht ausgeschöpft. Handreichungen der Länder beispielsweise in Form von Internetplattformen oder landeseigene Beratungszentren können helfen, Anwendungshürden abzubauen.

Komplizierte Entschädigungsregelungen erschweren die Anwendung des Baugebots sowie die Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen. Durch klarere Formulie

rung der §§ 39ff BauGB sowie der §§ 176 ff BauGB kann die Nutzung dieser Instrumente erleichtert werden. Sinnvoll ist es, Kommunen Handreichungen zur Aufhebung von Bebauungsplänen zu geben. Zudem müsste für die entschädigungsfreie Aufhebung von Bebauungsplänen nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden.

Auch die Anpassung gesetzlicher Rahmenbedingungen kann einen Beitrag leisten. Ein zielführender Ansatzpunkt zur Mobilisierung von Bauland ist die bundesweite Angleichung der Werte der Abstandsflächen (Wandhöhe, H). Höhere Werte als die der Musterbauordnung (0,4H) weisen neben Bayern (1,0H), nur Niedersachsen (0,5H) und Nordrhein-Westfalen auf. Um zur Verfügung stehende Flächen bestmöglich zu nutzen und Nachverdichtungspotentiale zu heben, muss die Bayerische Staatsregierung die gültigen Werte absenken. Baden-Württemberg dient hier als Vorbild.

Die neu gegründete Expertenkommission nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik soll Vorschläge für eine Novellierung des BauGB erarbeiten. Planungs- sowie Rechtssicherheit im Rahmen der Wohnraumschaffung ist für Gemeinden wie Investoren unumgänglich. Aus diesem Grund sollten Änderungen des BauGB mit Bedacht vorgenommen werden.

Vorschläge:

- Entschädigungsregelungen klarer formulieren und Baugebot praktisch umsetzen
- Aufhebung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren
- Rechtssicherheit hat Vorrang – Änderungen im BauGB mit Bedacht vornehmen

2. Langfristig kommunale Bodenbevorratung betreiben

Um langfristig Bauland bereitzuhalten, müssen Kommunen von Vorkaufsrechten strategisch wichtiger Grundstücke Gebrauch machen. Schließlich entscheidet der Markt, respektive die Grundstückseigentümer, wann und wie viel Bauland zur Verfügung steht. Diese Grundstücke sollten in enger Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Investoren entwickelt und bebaut werden. Konzeptvergaben, städtebauliche Verträge, das Festschreiben eines Gesamtkonzeptes oder variabler Bausteine im Kaufvertrag haben sich beispielsweise als probate Mittel bei der Akquise und Bebauung kommunaler Grundstücke bewährt. So können konkrete Zielsetzungen durch die Kommunen gesichert werden. Ziel muss es sein, nicht nur Sozialwohnraum zu schaffen, sondern auch das Angebot an frei finanziertem Wohnraum zu erhöhen. Vielen Kommunen fehlen ge

genwärtig aber finanzielle wie personelle Ressourcen, um Vorkaufsrechte geltend zu machen und den Kauf abzuwickeln.

Der Aufbau von Sondervermögen, beispielsweise in Form von Boden- und Infrastrukturfonds, schafft die notwendigen Spielräume zur Kommunalentwicklung. Geeignete Finanzierungsmöglichkeiten (KFW-Programme, Boden- und Infrastrukturfonds, etc.) durch Bund und Länder sind somit ebenso Voraussetzung für eine langfristige Baulandmobilisierung. Entsprechende Regularien auf Länderebene sind daher notwendig.

Vorschläge:

- Kommunen in die Lage versetzen, Grundbesitzer zu werden
- Finanzierungsmöglichkeiten und Regularien langfristig sichern

3. Vergabepaxis von Grundstücken der öffentlichen Hand anpassen

Laut der aktualisierten Vergaberichtlinie der BImA aus dem Jahr 2018 ist eine Abgabe von Flächen der öffentlichen Hand an Kommunen zur Schaffung von Sozialwohnraum unterhalb des Verkehrswertes möglich. Aufgrund des Mangels an Wohnraum für Bewohner niedriger und mittlerer Einkommen müssen Flächen der BImA auch zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt an Privatinvestoren abgegeben werden können. Kooperative Wohnraummodelle wie die Münchner SoBoN können in diesem Zusammenhang gute Lösungsansätze bieten, wenngleich dabei die Gefahr einer Fehlbelegung besteht.

Vorschlag:

- Verbilligte Abgabe von öffentlichem Grund an Kommunen & Private für bezahlbaren Wohnraum

4. Flächenmanagement und interkommunale Kooperationen unterstützen

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit der Fläche weiter zu fördern und zu implementieren, ist ein aktives Flächenmanagement notwendig. Grundlage hierfür ist die systematische Analyse aller Flächenpotentiale innerhalb einer Kommune. Diese sollte nicht allein mengenmäßig, sondern auch hinsichtlich der Eignung und Verfügbarkeit für weiteres Wachstum erfolgen. Die Nutzung bestehender von den Ländern betriebener

Flächenmanagementtools wie TERA Flächenmanagement (Bayern) oder Floo (Baden Württemberg) ist sinnvoll.

Für eine bedarfsorientierte Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie eine leistungsfähige Sozial- und Verkehrsinfrastruktur wird es immer wichtiger, dass die Kommunen interkommunal zusammenarbeiten. Da diese Kooperation nur auf Freiwilligkeit basieren kann, müssen Bund und Länder durch staatliche Anreizsysteme substanzielle Hilfe leisten und die Einstiegshürden für Kooperationen weiter senken. Dies kann zum einen durch Verstetigung und deutliche Aufstockung bestehender Förderprogramme geschehen, zum anderen durch landeseigene Beratungszentren für die individuellen planungs- und vertragsrechtlichen Fragestellungen der Kommunen.

Vorschläge:

- Flächenmanagementtools kontinuierlich und flächendeckend einsetzen
- Beratungsleistungen für interkommunale Kooperationen weiter verbessern

5. Beratung und Digitalisierung fördern

Umfassende Vorberatungen durch die Bauaufsichtsbehörde beispielsweise in den Feldern Bauplanung-, Bauordnungsrecht sowie Denkmalschutz unterstützen private Investoren bei der Erstellung vollständiger Genehmigungsunterlagen. Vollständig eingereichte Unterlagen sind wichtig für Effizienzsteigerungen im Genehmigungsprozess.

Die konsequente Digitalisierung beschleunigt den Genehmigungsprozess ebenfalls. Pilotprojekte wie ein zentrales Landesportal für die Bauleitplanung zur Beteiligung der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger müssen weitergeführt und in ein Flächenmanagement integriert werden. Die Etablierung innovativer Standards wie XPlanung und XBau des Stadtstaates Hamburg sind durch Bund und Länder stärker zu unterstützen. Digitalisierung und Vorberatung unterstützen damit nicht nur die Mobilisierung von Bauland, sondern auch einen zügigen Baubeginn.

Vorschläge:

- Beratungsleistungen bei den Bauaufsichten bündeln und unterstützen
- Zentrales Landesportal für die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung
- Umsetzung einheitlicher Standards wie XPlanung und XBau

6. Planungssicherheit hinsichtlich der Grundsteuer schaffen

Unternehmen und Kommunen benötigen Planungssicherheit hinsichtlich der Grundsteuer. Deswegen muss mit Blick auf die vom BVerfG vorgegebenen Fristen die Grundsteuerreform dringend vorangetrieben werden. Der Gesetzgeber sollte in diesem Zusammenhang ein einfaches, schnelles und ohne erheblichen bürokratischen Aufwand umsetzbares Verfahren zur Erfassung der Grundstückswerte wählen. Die Einführung einer Grundsteuer C zur Mobilisierung unbebauter baureifer Grundstücke wird nicht zum Ziel führen. Sinnvoller wäre es, auf positive Anreize - wie sie beispielsweise die Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag verankert hat - zu setzen.

Vorschläge:

- Ein effizientes und unbürokratisches Verfahren für die Grundsteuer einführen
- Positive Anreize aus dem Koalitionsvertrag aufgreifen

München, März 2019



München und
Oberbayern

Impressum

Verleger und Herausgeber:

IHK für München und Oberbayern

Dr. Eberhard Sasse

Dr. Manfred Gößl

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

☎ 089 5116-0

@ info@muenchen.ihk.de

🌐 ihk-muenchen.de

Gestaltung Umschlag:

Ideenmuehle, Eckental

Bildnachweis:

Titel: Fotolia © alphaspirt

Stand: März 2019

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.

🌐 ihk-muenchen.de

✉ ihk-muenchen.de/newsletter

📘 [/ihk.muenchen.oberbayern](https://www.facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)

🌐 [xing.com/net/muenchenihk](https://www.xing.com/net/muenchenihk)

🐦 [@IHK_MUC](https://twitter.com/IHK_MUC)

📺 [/user/ihkfuermuenchen](https://www.youtube.com/user/ihkfuermuenchen)