

Der bayerische Boden gehört allen!

Unsere Vorschläge zu einem sozialen Bodenrecht

Boden und Wohnraum sind Spekulationsobjekte geworden – nicht zuletzt in Zeiten der Niedrigzinspolitik: Fonds, Gesellschaften und Vermögende aus aller Welt nutzen die günstigen Bedingungen, um ihre Gelder in Bayern sicher und gewinnbringend anzulegen und von den steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu profitieren. Allerdings ist Boden knapp und weder vermehrbar noch ersetzbar. Daher kann und darf er nicht mit anderen Wirtschaftsgütern gleichgesetzt werden. Für die betroffenen Regionen und ihre Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten diese Entwicklungen astronomische Miet- und Kaufpreise sowie eine dramatische Knappheit von Wohnraum und Bauland.

Bezahlbarer Wohnraum ist Teil der Daseinsvorsorge (garantiert durch Art. 106 der Bayerischen Verfassung) und keine x-beliebige Ware. Die Bayerische Verfassung stellt den Boden auch unter Allgemeinwohlpflicht (Artikel 161 Absatz 2). Da die Marktentwicklung außer Kontrolle ist, ist der Staat als Akteur gefordert – auch der Freistaat Bayern. Der Staat muss auf allen Ebenen konsequente „Bodenbevorratung“ betreiben und sukzessive Zugriff auf Immobilien und Grundstücke bekommen.

Auf verschiedenen Ebenen wollen wir eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik entwickeln. In unserem Antragspaket fordern wir im Detail:

1. **Boden in die öffentliche Hand!** Städte, Gemeinden, Landkreise und der Freistaat müssen das vorhandene Eigentum an Grund und Boden möglichst in öffentlicher Hand halten und vorausschauend vermehren (Antrag I). Wenn staatlicher Boden vergeben wird, dann nur noch in Erbpacht und nicht nach dem höchsten Gebot, sondern nach dem besten Konzept (Antrag II). Damit sich auch finanzschwächere Gemeinden Bodenerwerb leisten können, muss der Freistaat einen Fonds einrichten, der den Kommunen finanzielle Unterstützung anbietet (Antrag III).
2. **Stärkung der Kommunen!** Damit Kommunen mit Flächenplanung und -management nicht überfordert werden, soll der Freistaat eine Agentur einrichten, die die Kommunen darin unterstützt (Antrag IV). Interkommunale Planungen sollen erleichtert werden (Antrag V). Kommunen sollen nicht mehr zum Verkauf von Flächen gedrängt oder gar verpflichtet werden (Antrag VI).
3. **Stärkung gemeinnütziger Akteure!** Kommunale Wohnbaugesellschaften sollen gestärkt werden (Antrag VII) und ein modernes Wohngemeinnützigkeitsgesetz erlassen werden, das entsprechend handelnden Unternehmen bestimmte Rechte und Pflichten einräumt (Antrag VIII).
4. **Erleichterte Durchsetzung von Gemeinwohlzielen!** Durch eine Verschärfung der Instrumente des Baurechts soll Kommunen einerseits die Mobilisierung von Bauland innerorts leichter möglich gemacht werden (Antrag IX), andererseits sollen die angestammten Bewohner besser vor Verdrängung durch Spekulation und Mietenexplosion geschützt werden können (Antrag X).

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (I): Öffentlichen Grund bewahren und perspektivisch vermehren

Der Landtag wolle beschließen:

Die bayerische Staatsregierung wird beauftragt,

eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik für den Freistaat und die Kommunen zu entwickeln, die das vorhandene öffentliche Eigentum an Grund und Boden bewahrt und perspektivisch vermehrt.

Dabei soll die Staatsregierung prüfen, inwieweit eine Rechtsgrundlage geschaffen werden kann, die dem Erbbaurecht gegenüber dem Verkauf von staatlichen oder kommunalen Grundstücken einen größeren Stellenwert einräumt.

Ebenfalls soll sich die Staatsregierung auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Regelungen des kommunalen Vorkaufsrechts erweitert werden hin zu einem preislimitierten Vorkaufsrecht, von den Kommunen leichter durchgesetzt und nicht durch „Share Deals“ unterlaufen werden können.

Begründung:

Boden und Wohnraum sind zum Spekulationsobjekt geworden. Fonds, Gesellschaften und Vermögende aus aller Welt nutzen die günstigen Bedingungen, um ihre Gelder in Bayern sicher und gewinnbringend anzulegen und von den steigenden Immobilien und Mietpreisen zu profitieren. Allerdings: Boden ist knapp und weder vermehrbar noch ersetzbar. Daher ist er nicht mit anderen Wirtschaftsgütern gleichzusetzen. Für die betroffenen Städte und ihre Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten diese Entwicklungen astronomische Miet- und Kaufpreise sowie eine dramatische Verknappung von Wohnraum und Bauland. Die aktuellen bodenpolitischen Herausforderungen zwingen uns zu handeln. Bezahlbarer Wohnraum ist Teil der Daseinsvorsorge und keine x-beliebige Ware. Um auf eine Marktentwicklung zu reagieren, die nicht mehr unter Kontrolle ist, ist der Staat als Akteur gefordert.

Als Vorbild gilt das Bundesland Wien, das seit hundert Jahren eine konsequente „Bodenbevorratung“ betreibt und es auf diese Art und Weise geschafft hat, immer mehr Zugriff

VorAn - Dokument - ID: 43692 zuletzt geändert von Ehrlicher, Johannes am 12.08.2019 - 17:37

SPD Status: fraktionsöffentlich seit 28.06.2019 - 15:33

Ersterfasser: Johannes Ehrlicher

auf Immobilien zu bekommen. Auf dem größten Teil des Wiener Mietwohnungsmarktes steigen die Preise nur moderat.

Auf verschiedenen Ebenen ist eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik zu entwickeln, die das vorhandene Eigentum an Grund und Boden in öffentlicher Hand hält und vorausschauend vermehrt. Dieser Antrag fordert, die rechtlichen Bestimmungen für die öffentliche Bodenbevorratung zu erleichtern. Kommunen soll das Vorkaufsrecht erleichtert werden. Auch Share Deals müssen hierbei an Voraussetzungen geknüpft werden, die den Gemeinden die rechtssichere Feststellung eines Umgehungsgeschäfts ermöglichen würden. Es sollte eine gesonderte Bestimmung in das BauGB eingefügt werden, nach der das gemeindliche Vorkaufsrecht auch bei Share Deals ausgeübt werden kann.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource "Boden" gehört allen (II) - Grundstücksvergabe nach dem besten Konzept

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

Grundstücke des Freistaats Bayern für Wohnungsbau künftig nicht mehr nach dem höchsten wirtschaftlichen Gebot, sondern nach dem besten Konzept für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums – bevorzugt in Erbpacht - zu vergeben.

Gemeinwohlorientierte Kriterien sollen in die Bewertung von Grundstücken mit einfließen. Die Haushaltsordnung soll entsprechend angepasst werden.

Begründung:

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder andere am Allgemeinwohl orientierte Wohnungsbauunternehmen kalkulieren langfristig und mit erheblich geringeren Renditeerwartungen als viele private Bauträger. Entsprechend sind sie meist nicht in der Lage, bei Vergaben von Grundstücken finanziell mitzuhalten.

Zur Unterstützung des dringend benötigten Baus von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen, muss der Freistaat künftig die lange Bindung der zu schaffenden Wohnungen in die Berechnung des Verkehrswertes einfließen lassen. Bei Ausschreibungen soll daher nicht mehr der Zuschlag an den Bewerber mit dem finanziell höchsten Gebot, sondern an den Bewerber mit dem überzeugendsten Konzept für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum gehen.

Gerade Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sind auch nach dem Auslaufen von Bindungen Garanten dafür, bezahlbaren Wohnraum auf Dauer zu erhalten.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (III) - Einrichtung eines Bodenfonds

Der Landtag wolle beschließen:

Der Bayerische Landtag fordert die Staatsregierung auf,

die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einen Bodenfonds einzurichten. Dieser soll bayerische Kommunen finanziell bei folgenden Maßnahmen unterstützen:

1. Erwerb von Flächen durch die Kommunen für kommunalen Wohnungsbau sowie
2. vorausschauender Grunderwerb und Bodenbevorratung im Dienst der Allgemeinheit.

Begründung:

Die Allgemeinwohlorientierung von Bodeneigentum ist vom Grundgesetz und von der Bayerischen Verfassung vorgegeben. Die Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar und unersetzlich sind, macht Boden zum Schlüssel für eine nachhaltige und soziale Kommunalentwicklung.

Dass Grund und Boden in Bayern langfristig enorme Wertsteigerung erfahren haben, macht sie in vielen Fällen zum Ziel von Spekulation. Diese unterläuft den Allgemeinwohlsatz und trägt dazu bei, dass angemessener Wohnraum, der auch für Haushalte mit niedrigen (oder sogar mittleren) Einkommen bezahlbar ist, vielerorts mittlerweile Mangelware ist.

Eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik ist also Vermögensbildung im Dienst der Allgemeinheit. Gleichzeitig haben Kommunen die Möglichkeit, attraktive, lebenswerte Orte mit einer ausreichenden öffentlichen Infrastruktur zu erhalten und auszubauen.

Ein Hauptengpass hierbei sind die fehlenden Mittel, insbesondere bei Kommunen, deren Haushaltslage problematisch ist. Die kommunalen Aufsichtsbehörden spielen in diesen Fällen eine eher hemmende Rolle. Es ist an der Zeit, dass der Freistaat die strategische Bedeutung der aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik anerkennt. Anders als beim kommunalen Wohnungsbau werden Kommunen beim vorausschauenden Grunderwerb vom Staat bislang kaum finanziell unterstützt. Ein beim Freistaat angesiedelter Fonds soll dies ändern. In diesen Fonds sollen nicht ausgeschöpfte Fördermittel sowie neue Mittel eingestellt werden.

Die Bayerische Staatsregierung hat in den Jahren 2010 bis 2013 ein Modellprojekt "Ort schafft Mitte" durchgeführt, in dessen Rahmen erstmals erfolgreich ein kommunaler Entwicklungsfonds erprobt wurde. Diese erprobten Strukturen könnten bei einer bayernweiten Umsetzung des Fonds als Anhaltspunkte dienen. Das Modellprojekt hatte allerdings nicht die Vermehrung des kommunalen Immobilienbesitzes das Ziel, sondern lediglich einen kommunalen Zwischenerwerb von Grund, der nach Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung oder Vollmodernisierung von den Kommunen zum Verkehrswert privatisiert werden sollte. Ein neuer kommunaler Entwicklungsfonds soll dann eine entsprechend andere, oben beschriebene Zielrichtung haben.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (IV) - Einrichtung einer Agentur für Flächenmanagement in Stadt und Land

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

eine staatliche Agentur für Flächenmanagement einzurichten, die Kommunen strategisch und organisatorisch beim Erwerb von Flächen für kommunalen Wohnungsbau unterstützt.

Begründung:

Die Ressource Grund und Boden ist nicht vermehrbar und unersetzlich. Eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik ist somit Vermögensbildung im Dienst der Allgemeinheit und die Voraussetzung dafür, dass Kommunen attraktive, lebenswerte und bezahlbare Orte bleiben.

Der Freistaat muss sein Engagement für eine soziale Bodenpolitik ausbauen und Zuständigkeiten neu organisieren. Ziel muss sein, die Kommunen, denen die personellen und finanziellen Ressourcen sowie das Know-How fehlt, zu unterstützen.

Neben einem vorausschauenden kommunalen Flächenankaufsmanagement müssen beispielsweise auch die Belebung der Stadt- und Dorfkerne, das Flächenrecycling, das Heben von Innenentwicklungspotentialen, die Modernisierung von Stadtquartieren und Siedlungen sowie die Verhinderung der Zersiedelung in der Peripherie Ziel der Beratung sein. Regionen, Dörfer, Städte und Stadtteile müssen lebendig und sozial stabil gestaltet werden.

Die vorgeschlagene Agentur soll daneben auch eine fundierte Beratung bezüglich Ausschreibungen und Fördermitteln anbieten.

Antrag

der Abgeordneten Natascha Kohnen, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Inge Aures, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter SPD

Die Ressource Boden gehört allen (V) - Interkommunale Planungen erleichtern

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

zu prüfen, wie die bayerischen Kommunen und Landkreise dabei unterstützt werden können, gemeinsame Wohnungsbaugesellschaften (verschiedener Gemeinden oder auf Ebene der Landkreise) zu gründen oder bestehende zu erweitern.

Begründung:

Das "Gemeingut" Boden endet nicht an den kommunalen Grenzen. Vielmehr ist zu einer nachhaltigen und effektiven Planung auch interkommunale Zusammenarbeit bei der Schaffung von Wohnraum gefordert. Dazu müssen die rechtlichen und organisatorischen Möglichkeiten für gemeinsame Wohnungsbaugesellschaften geschaffen werden.

Flächen sind vor allem in den Kernstädten knapp. Alleine können sie den Wachstumsdruck nicht bewältigen. Städte sind auf die Unterstützung durch ihr Umland angewiesen. Umgekehrt können umliegende Städte und Gemeinden auch von den Stärken der Kernstadt profitieren. Im Idealfall ergibt sich aus einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit eine für alle Seiten gewinnbringende Symbiose.

Landkreise haben zwar keine originäre Zuständigkeit im Bereich der Wohnraumversorgung und -förderung, können aber nach Art. 52 Abs. 1 LKrO die Gemeinden dabei unterstützen, wenn und solange diese das Leistungsvermögen der beteiligten Gemeinden übersteigt.

Die Allgemeinwohlorientierung von Bodeneigentum ist vom Grundgesetz und von der Bayerischen Verfassung vorgegeben. Die Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar und unersetzlich sind, macht Boden zum Schlüssel für eine nachhaltige und soziale Kommunalentwicklung.

Dass Grund und Boden in Bayern langfristig enorme Wertsteigerung erfahren haben, macht sie in vielen Fällen zum Ziel von Spekulation. Diese unterläuft den Allgemeinwohllansatz und trägt dazu bei, dass angemessener Wohnraum, der auch für Haushalte mit niedrigen (oder sogar mittleren) Einkommen bezahlbar ist, vielerorts mittlerweile Mangelware ist.

Eine vorausschauende kommunale Wohnungspolitik ist also Vermögensbildung im Dienst der Allgemeinheit. Gleichzeitig haben Kommunen die Möglichkeit, attraktive, lebenswerte Orte mit einer ausreichenden öffentlichen Infrastruktur zu erhalten und auszubauen.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (VI) - Paradigmenwechsel bei der Beurteilung von Kommunalfinanzen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Bayerische Staatsregierung wird aufgefordert,

kommunale Aufsichtsbehörden für die strategische und wertschöpferische Bedeutung von kommunalem Gebäude- oder Grundbestand zu sensibilisieren und folgende verpflichtende Grundsätze auszugeben:

1. Finanzschwache Kommunen dürfen nicht zur Veräußerung von kommunalem Gebäude- oder Grundbestand verpflichtet werden.
2. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sollen perspektivisch zum strategischen Erwerb und der strategischen Entwicklung von Flächen genutzt werden (nach dem Motto "Fläche finanziert Fläche").

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (VII) - Stärkung kommunaler Wohnbaugesellschaften

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

Maßnahmen zu entwickeln, mit denen die Eigenkapitalsituation kommunaler Wohnungsgesellschaften verbessert wird und somit Spielräume zur Sanierung veralteter Gebäude entstehen. Ziel dieser Maßnahme müssen langfristige Bindungen der Mietpreise bei gleichzeitiger Steigerung der Attraktivität des Wohnungsangebotes sein. Gewinne geförderter kommunaler Wohnungsgesellschaften sollen möglichst reinvestiert werden.

Begründung:

Als Teil der Daseinsvorsorge widmen sich kommunale Wohnungsunternehmen seit über 100 Jahren der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Die Eigenkapitalausstattung und die Gewinnziele dieser Unternehmen sind oft sehr gering, zugunsten eines mieterfreundlichen und sozialen Wohnungsangebots. Damit trotz Sanierungen, Erhalt des Gebäudebestands oder der Gewährung von längeren Sozialbindungen nicht die Mieten erhöht werden müssen, sieht dieser Antrag eine Unterstützung der kommunalen Wohnungsunternehmen durch den Staat zu diesen Zwecken vor. Die Förderrichtlinien des Wohnungspakts Bayern sind entsprechend zu überarbeiten.

VorAn - Dokument - ID: 43690 zuletzt geändert von Ehrlicher, Johannes am 12.08.2019 - 17:34 1
SPD Status: fraktionsöffentlich seit 28.06.2019 - 15:27
Ersterfasser: Johannes Ehrlicher

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (VIII) - Deutschland braucht wieder ein modernes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass in Deutschland wieder ein modernes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geschaffen wird. Ziel eines solchen Gesetzes muss es sein, durch steuerliche Anreize, staatliche Förderung und dauerhafte Sozialbindung wieder einen signifikanten Sektor gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu schaffen, der sich positiv auf die Bezahlbarkeit guten Wohnens auswirkt.

Begründung:

Deutschland hatte bis zur Aufhebung durch das Steuerreformgesetz 1990 ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das die Schaffung von preiswertem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zum Ziel hatte.

Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehörten kommunale Wohnungsunternehmen, deren Tätigkeit auf obiges Ziel ausgerichtet war sowie Genossenschaften, die indirekt deswegen gesellschaftsnützlich waren, weil ihre Geschäftsaktivitäten prinzipiell auf die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Leistungen für breite Bevölkerungskreise bzw. mittlere und niedrigere Einkommensschichten ausgerichtet war. Bei den Unternehmensformen war der erwerbswirtschaftliche Gewinn nicht Zweck der Geschäftstätigkeit, sondern Mittel zum Zweck, um über die Selbstfinanzierung Investitionen durchführen zu können. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen mussten als solche anerkannt werden. Diese Anerkennung zog für das Unternehmen sowohl Verpflichtungen als auch Vorteile nach sich. Mit dem Zeitpunkt der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen war dieses verpflichtet, sich innerhalb der gesetzten Grenzen der Geschäftstätigkeit zu halten.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zog Verpflichtungen nach sich wie Gewinnverzicht (Dividendenbeschränkung auf 4% um eine verdeckte Gewinnausschüttung an die Gesellschafter zu unterbinden), Preisbindung (Kostendeckungsprinzip des § 7 Abs. 2 WGG), Abstellung auf Bedürftige (Errichtung von Kleinwohnungen bis zu 120 qm). Gleichzeitig profitierten die unter dem Gesetz als gemeinnützig definierten Wohnungsunternehmen unter

anderem durch Steuerbegünstigungen und Steuerbefreiungen, zinsgünstige oder zinslose Kapitaldarlehen oder Gebührenbefreiungen.

Die Idee der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen muss heute mehr denn je wieder gestärkt werden. Ein entsprechendes Gesetz auf Bundesebene ist wieder einzuführen.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (IX) - Durchsetzung von Gemeinwohlzielen im Innenbereich

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

den Kommunen die Durchsetzung von Gemeinwohlzielen in ihrem Innenbereich zu erleichtern und sich deshalb auf Bundesebene dafür einsetzen, dass

1. das Instrument einer Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) ins Bundes-Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt wird und
2. städtebauliche Verträge auch im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) geschlossen werden können.

Begründung:

Die Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik der Bundesregierung ("Baulandkommission") empfiehlt in ihrem Abschlussbericht vom 2. Juli 2019 neben einer konsequenten Anwendung bestehender Instrumente, insbesondere städtebaulicher Verträge, die Untersuchung alternativer Ansätze zur Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung. Dieser Antrag schlägt dazu folgende beiden Maßnahmen vor:

Das Instrument der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) eröffnet Kommunen eine zusätzliche Option zur Mobilisierung von vorhandenen Baurechten im Innenbereich. Hinsichtlich der Mobilisierung von überwiegend bereits baureifen Flächen bestehen oft "Entwicklungsblockaden", insbesondere fehlt es oft an einer Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Eine optimale Nutzung der Ressource Boden in den Städten und eine konsequente Innenentwicklung werden dadurch blockiert. Die Innenentwicklungspotentiale einer Kommune werden gehemmt, dringend nötige Wohn- und Gewerbeimmobilien fehlen. Die IEM konkretisiert in einem solchen Fall eine Bauverpflichtung mit Fristsetzung, die sich aus der IEM-Satzung oder dem IEM-Bebauungsplan ergibt. Dadurch soll eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke entsprechend des städtebaulichen Konzepts der Gemeinde sichergestellt werden. Kommt der Eigentümer dieser

Pflicht nicht nach, sollen Kommunen das Grundstück aktiv ankaufen können. Die Anwendung bleibt dem Ermessen der Gemeinden überlassen.

In städtebaulichen Verträgen können Kommunen die Bauträger auf die Umsetzung wichtiger Gemeinwohlziele, z.B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder einen Beitrag zur Finanzierung von erforderlicher Infrastruktur verpflichten. Rechtlich ist dies im Moment nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen möglich. Der vorliegende Antrag möchte den Kommunen die Möglichkeit eröffnen, städtebauliche Verträge auch bei bereits bestehenden Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich (beispielsweise bei Baulücken und auf Brachflächen) anzuwenden.

Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Margit Wild, Annette Karl, Ruth Müller, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Klaus Adelt, Alexandra Hiersemann, Christian Flisek, Harald Güller, Stefan Schuster, Arif Tasdelen SPD**

Die Ressource Boden gehört allen (X) - Ausweitung der Erhaltungssatzung

Der Landtag wolle beschließen:

Die Bayerische Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für Kommunen geschaffen werden, ihre Erhaltungssatzungen weiterzuentwickeln und entsprechende Schutzgebiete leichter ausweisen und ausweiten zu können - einschließlich der Möglichkeit, sie auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten.

Begründung:

Ein wichtiges Instrument, um Wohnungen im Bestand vor Umwandlungen und Luxussanierungen zu schützen, ist die Erhaltungssatzung. Die Satzung deklariert Wohngebiete zeitlich beschränkt zum Milieu-Schutzgebiet, damit die angestammte Bevölkerung nicht verdrängt wird. In der Ausweisung und Umsetzung sind die Kommunen aber durch strenge rechtliche Rahmenbedingungen so eingeschränkt, dass ein effektiver Schutz für Mieterinnen und Mieter durch dieses Instrument schwer möglich ist. Beispielsweise können heute Quartiere, in denen die Mieten bereits stark gestiegen sind, so gut wie nicht mehr als Erhaltungssatzungsgebiet ausgewiesen werden.

Der vorliegende Antrag soll das Instrument der Erhaltungssatzung effektiver machen und den Kommunen die passgenaue Umsetzung und die verstärkte Ausübung ihres Vorkaufsrechts erleichtern.