

# Stadt verhandeln

## Programmatische Gedanken zu einer neuen Bodenpolitik

**Die Frage, welche Stadt wir wollen, entscheidet sich auch in der Bodenpolitik. Wie sozial, wie vielfältig und wie offen sich die Stadt entwickelt, wird in starkem Maße dadurch bestimmt, mit welchen Verfahren und mit welcher Zielsetzung Grundstücke vergeben werden.**

TEXT Matthew Griffin

Öffentliches Land wird in Deutschland in der Regel an den Meistbietenden verkauft. Durch diese Grundstücksverkäufe verlieren Städte und Gemeinden fast gänzlich und dauerhaft den Einfluss auf zukünftige Entwicklungen. Mit diesem Verlust der Handlungsoptionen haben auch die Bürger und die Nachbarschaft keinen Einfluss mehr auf das Geschehen. Mit behutsamen Vergabeverfahren können Kommunen neue Maßstäbe für eine partizipative, sozialverträgliche und nachhaltige Stadtentwicklung setzen. Bürger können am Werden der Stadt teilhaben und Verantwortung für ihren Lebensraum übernehmen. Behutsame Vergabeverfahren verhandeln öffentlich und transparent, welche Grundstücke von wem und für welchen Zweck genutzt werden. Vergabeentscheidungen orientieren sich nicht am Erlös, sondern am gesellschaftlichen Wert der künftigen Nutzung und respektieren ökonomische Gegebenheiten der Bürger.

Welche Faktoren sind ausschlaggebend bei der Gestaltung von Vergabeverfahren für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung? Durch die Berücksichtigung von fünf Prinzipien können Städte und Gemeinden wichtige Weichenstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung setzen:

### **Bauland für die Zukunft sichern**

Städtisches Bauland ist eine knappe und endliche Ressource und muss behutsam und nachhaltig verwertet werden. Zukunftssicherung für Gemeinden erfordert deshalb, dass auch künftige Generationen Zugang zu kommunalen Grundstücken haben. Generell dürfen städtische Liegenschaften deshalb nicht

verkauft, sondern ausschließlich verpachtet werden. Politik und Verwaltungen müssen als Treuhänder künftiger Generationen agieren und nicht als kurzfristige Krisenmanager.

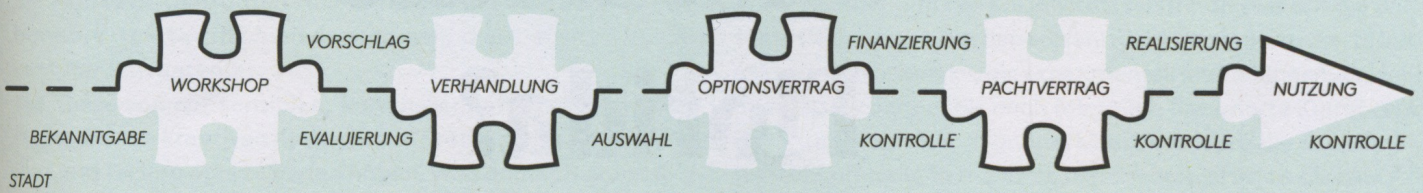
### **Vielfalt kultivieren**

Ob ein Stadtquartier vielfältig in seinen Funktionen und seiner gesellschaftlichen Struktur ist, entscheidet sich auch im Vergabeverfahren. Baugemeinschaften, Baugenossenschaften und andere selbst organisierte Wohnformen sind Ausdruck einer differenzierten Gesellschaft. Um diesen Artenreichtum zu kultivieren, muss die Kommune Bedingungen schaffen, die dies ermöglichen. Vergabeverfahren müssen deshalb auf einem breit gefächerten Dialog aufgebaut sein und über einen längeren Zeitraum partnerschaftlich und kleinteilig in mehreren Stufen durchgeführt werden. Doch so zukunftsweisend diese Projekte sind, ergänzen sie lediglich das öffentliche Wohnangebot. Bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang und dauerhaft zu schaffen liegt nach wie vor in kommunaler Verantwortung.

### **Handlungsspielräume erhalten**

Kommunen stellen ihre Interessen und die ihrer Bürger über Generationen sicher, wenn Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden. Kommunaler Grund und Boden wird nicht verkauft, sondern für die maximale Laufzeit von 99 Jahren an Bürger, Investoren oder lokale Initiativen verpachtet. Nach diesem Zeitraum fällt das Verfügungsrecht zurück an die Stadt. Erbbaurecht wirkt Spekulationen mit dem Grundstückswert entgegen, sichert bezahlbaren Wohnraum und stabilisiert so die

ENTWICKLER - INITIATIVEN



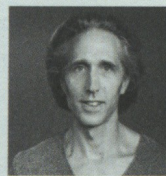
Lebenshaltungskosten. Da die Stadt Eigentümerin des Grundstücks bleibt, ist ihr ein dauerhaftes und regelmäßiges Entgelt aus dem Erbbaurechtsvertrag sicher. Dieses Einkommen übersteigt auf lange Sicht den kurzfristigen Gewinn eines einmaligen Verkaufs.

### Teilhabe ermöglichen

Vergabeprozesse sind nicht einseitig auf die Bedürfnisse professioneller und institutioneller Investoren auszurichten, sondern müssen die Einbeziehung breiter Schichten der Bevölkerung in städtische Entwicklungsprozesse erreichen. Wenn diese Prozesse die Anforderungen und Möglichkeiten von Bürgern und Initiativen respektieren, können sie eine Welle urbaner Investitionen und Innovationen auslösen. Im Gegensatz zu einem Verkauf nach Höchstgebot basiert ein behutsames Vergabeverfahren auf einer langsamen, gesteuerten Übergabe von Pflichten und Rechten. Kommunen und Initiativen agieren als Partner, die gemeinsam das Ziel einer lebendigen und authentischen Stadtentwicklung verfolgen.

### Die beste Nutzung finden

Vergabeentscheidungen orientieren sich nicht am Erlös, sondern am gesellschaftlichen Wert der künftigen Nutzung, und respektieren und aktivieren die sonst brachliegenden ökonomischen und sozialen Potenziale der Bürger. Wenn Workshops an die Stelle von Bieterverfahren zur Erzielung eines Höchstpreises treten, können lokale Bedürfnisse, Visionen und Werte in die Projektentwicklung einbezogen werden. Eine Entwicklung, die tief mit der Nachbarschaft verflochten ist, kann erfolgreicher sein als eine, die aus *Top-down*-Entscheidungen resultiert. Gerade in sogenannten Problemstadtteilen können gemeinschaftsorientierte Nutzungsstrategien soziale Probleme entschärfen. Oft erzeugt die Art der Nutzung eines Grundstücks einen größeren Wert für die Gemeinschaft als der Verkaufserlös.



**MATTHEW GRIFFIN** studierte Architektur in Montreal und London. Seitdem ist er als Kurator, Künstler, Programmierer, Projektentwickler, Stadtplaner und Architekt tätig und in verschiedenen Initiativen engagiert, unter anderem in der Initiative StadtNeudenken. „Stadt verhandeln“ beruht auf dem gleichnamigen Beitrag, der in der Publikation „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“ (Jovis Verlag, 2016) veröffentlicht wurde.

FOTO: RAUF HILMICH, SKRATIK, MATEW GRIFFIN

**WINGS-FERNSTUDIUM**  
AN DER HOCHSCHULE WISMAR

*macht*  
**erfolgreicher**

## MASTER INTEGRATIVE STADTLAND-ENTWICKLUNG

- ganzheitliche Stadt- und Regionalplanung
- berufsbegleitend, interdisziplinär & praxisnah
- internationaler Hochschulabschluss M.Sc.

**>> wings.de/msl**

**TOP INSTITUT**  
★★★★★ 4.2 / 5  
Kategorie: Beliebteste Fernhochschulen  
Auswertung 2017  
FernstudiumCheck.de