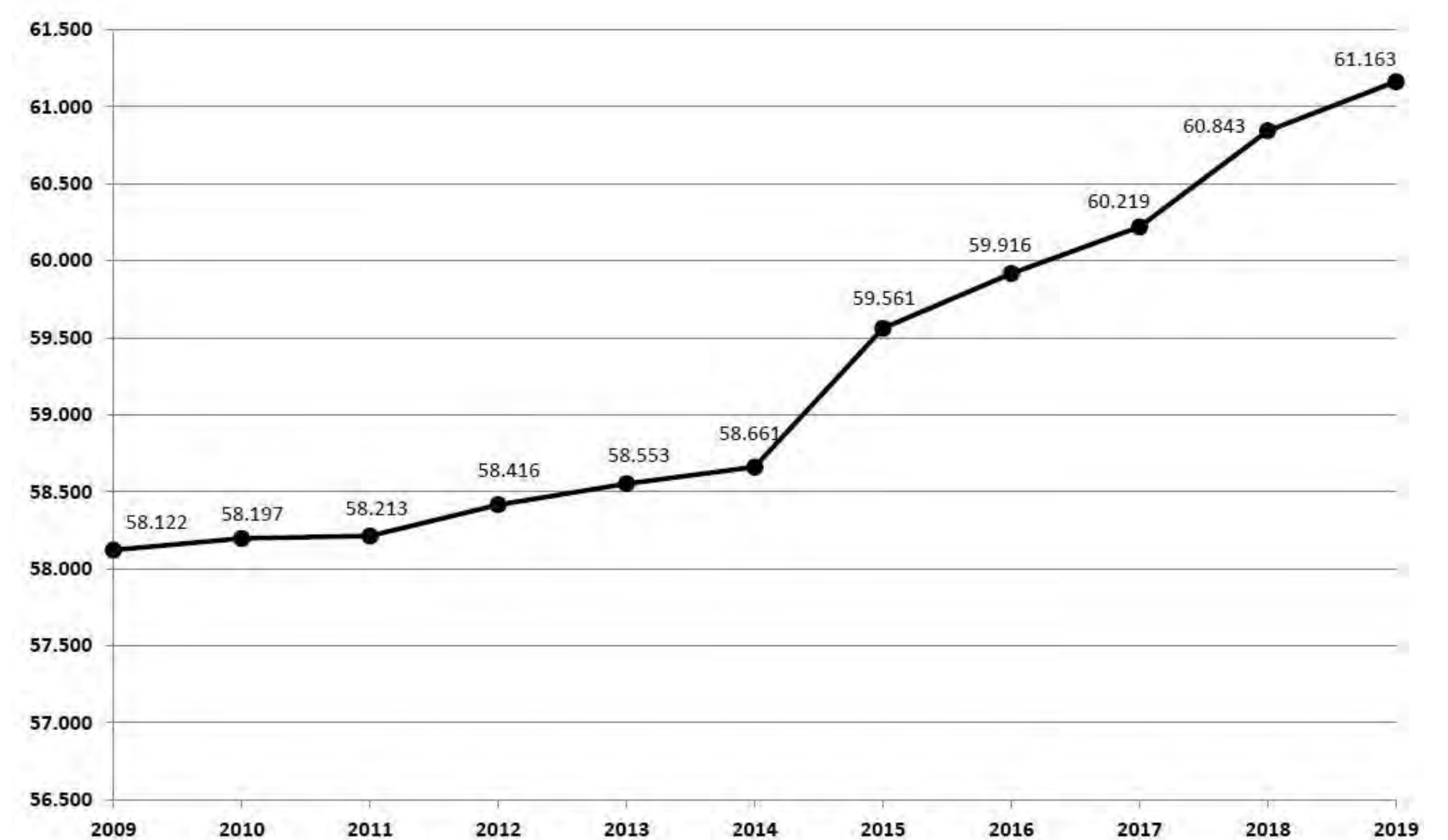




Von der Baulandbereitstellung zur Wohnraumversorgung – Eine vergleichende Analyse der Instrumente aus dem BauGB und weiterer formaler Rahmenbedingungen



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Offenburg 2009-2019.

Der Bedarf an Wohnraum kann mit dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) nicht mehr vollständig gedeckt werden, da der Bedarf an Wohnraum aktuell sehr hoch ist. Abzulesen ist dies an den steigenden Bevölkerungszahlen.

Die Versorgung mit Wohnraum kann mit unterschiedlichen Instrumenten bewältigt werden. Die Umlegungen nach dem BauGB – amtliche Umlegung nach §§ 45-79 BauGB, vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80-84 BauGB und vereinbarte amtliche Umlegung – sind die klassischen Instrumente zur Baulandentwicklung. Da es sich bei einzelnen Verfahrensschritten um Verwaltungsakte handelt, ist ihre Durchsetzung gewährleistet. Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165-171 BauGB trägt die Kommune das Risiko, da sich die Maßnahme im allgemeinen selbst durch eine positive Bodenwertentwicklung finanzieren muss. Im Gegensatz zur freiwilligen Umlegung mit städtebaulichen Verträgen nach §§ 11 ff. BauGB. Hier kann die Durchführung auf einen Investor übertragen werden. Weitere mögliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind ein Umlegungs-, ein Baurealisierungs- und ein Klimaschutzvertrag. Enteignungen hingegen können nicht aktiv zur Bereitstellung von Wohnbauland eingesetzt werden, sie sind als ergänzendes Instrument zur Durchsetzung von Projekten zu betrachten. Für eine vorausschauende Bodenpolitik gibt es die Möglichkeit einen revolving-Bodenfonds anzulegen. Es werden aktiv Flächen erworben, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden. Ist eine Kommune im Besitz vieler Grundstücke, kann sie langfristig Einfluss auf den Grundstücksmarkt nehmen.

Nach der Schaffung von Wohnraum sollte dieser gesichert werden. Mit einem Zweckentfremdungsverbot, bei welchem die Umnutzung von Wohnraum einer Genehmigung bedarf, kann vorhandener Wohnraum gesichert werden. Im Gebiet eines Bebauungsplans kann eine Kommune ihr gemeindliches Vorkaufsrecht ausüben, in Kaufverträge einsteigen und Wohnraum sichern. Werden Grundstücke über einen Erbbaurechtsvertrag vergeben, kann die Kommune aktiv Einfluss auf die Nutzung nehmen und damit langfristig Wohnraum sichern. Auch beim Bau von Wohnungen mit einer Wohnbauförderung kann Wohnraum gesichert werden, da für den Zeitraum der Förderung von 10 bis 30 Jahren eine Belegungsbindung vereinbart wird. Durch die Niedrigzinsphase ist die Förderung nicht mehr so attraktiv wie früher.

Da sich die Stadt Offenburg durch steile Handlungen, Wälder und weitere schützenswerte Gebiete nicht beliebig erweitern kann, ist es umso wichtiger innerstädtisches Potential zu nutzen und den entstandenen Wohnraum zu sichern. Die Bauverpflichtung sollte beibehalten werden, um Baulücken zu vermeiden. Dem wachsenden Bedarf an Wohnraum kann mit einer höheren Wohndichte und beibehaltenen Belegungsbindungen begegnet werden. Trotz der hohen Kosten eines Bodenfonds, sollte dieser weiterhin aktiv genutzt werden, da hiermit Einfluss auf den Bodenmarkt genommen werden kann. Nur wenn die Stadt Offenburg im Eigentum des Bodens bleibt, z.B. durch die Vergabe von Erbbaurechten, kann sie dauerhaft Einfluss auf die Wohnraumentwicklung nehmen.