

Positionen des ZIA zur Baulandmobilisierung

- Eine Kernforderung unserer Branche ist die schnellere Mobilisierung von bebaubaren Flächen und mehr Bauland. Nur so können wir es schaffen, die angespannte Situation auf den Immobilienmärkten mehrerer Groß- und Universitätsstädten in Deutschland zu lösen.
- Grundsätzlich liegt der Schlüssel zur Baulandmobilisierung in der Hand der Kommunen und Länder und ist nur durch einen Mix an Maßnahmen zu erreichen. Die Kommunen können mit einem strategischen Flächenmanagement und einer aktiven Bodenvorratspolitik erheblich zum Erfolg beitragen.

Dazu gehören unter anderem:

Handlungsbedarf auf kommunaler Ebene

- Brachflächenkataster führen
- Übersicht planungsrechtlich bebaubarer Flächen digital führen (die Hafencity Universität Hamburg hat ein System entwickelt, das zugreift auf sämtliche städtische Liegenschaftsdaten und sie auf Planungspulten für Stadtentwicklung zusammenführt. Dabei lassen sich für die Planung Kriterien wie ÖPNV-Nähe, Schulen, Freizeit... automatisch im Hinblick auf ihre Verfügbarkeit prüfen). Diese Datenbank könnte bereits die verfügbaren Flächen nach möglichen Nutzungen/Assets gliedern
- Nachverdichtungspotenziale systematisch nutzen.
- Liegenschaften im Bau- und Planungsamt führen und nicht beim Kämmerer
- Installierung eines Beauftragten für Flächenmobilisierung und/oder One-stop-Agency für Bauprojekte (Es müssen fortlaufend Stadtbegehungen durchgeführt werden, bei dem ein Team von Liegenschaftsspezialisten und Architekten Quartiere vor Ort prüft auf Nachverdichtung oder Baulücken).

Dazu gehören aber auch

- die gleichzeitige Wohnungsbau- und Gewerbeflächen-Entwicklung im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsplanung
- Nutzung aller Möglichkeiten interkommunaler Kooperation zur Lösung der Baulandengpässe!
- Nutzung privater professioneller Dienstleister und Planungsbüros für die beschleunigte Baulandmobilisierung.
- Gründung gemeinsamer privat-öffentlicher Entwicklungsgesellschaften, um die jeweiligen Stärken privater und öffentlicher Akteure gemeinsam optimal zusammenzubringen.

Handlungsbedarf auf Länderebene

- Länder können ihre Flächen dem Markt über Konzeptvergaben zur Verfügung stellen und so die Preistreiberei stoppen.
- Schaffung immobilienwirtschaftlicher Kompetenzcenter/-agenturen in den Landesverwaltungen (Mittelbehörden oder Landesministerien) und Stärkung des Prozessmanagements in allen Verwaltungsbereichen
- Förderung interkommunaler Kooperation – auch an Standorten in der zweiten Reihe.
- Senkung der Grunderwerbsteuer und damit Verbunden Anpassung des Länderfinanzausgleichs, damit die Senkung nicht zu Nachteilen führt.

Seite 2 von 2

Handlungsbedarf auf Bundesebene

- Verlängerung oder Entfristung § 13b BauGB beschleunigtes Verfahren im Außenbereich, um in integrierten Lagen am Siedlungsrand arrondiertes Wohnungsbau umsetzen zu können.
 - Überprüfung der Musterhochhausrichtlinie (die Deutsche kennt nur zwei Kategorien, ab der Hochhauskategorie wird bauen teuer. Die Österreichische kennt drei Kategorien, die zweite geht höher und berücksichtigt moderne Möglichkeiten der Feuerwehr und ist damit günstiger).
- Fazit: Es sollen dem Markt mehr bezahlbare Grundstücke zur Verfügung gestellt werden und gleichzeitig die Ausnutzung bereits bestehender Flächen verbessert werden. Wir bieten unsere Unterstützung und Partnerschaft an, um die Ziele der Baulandmobilisierung, Baubeschleunigung und Entbürokratisierung zu erreichen.