

# Tagesordnung

## 4. Sitzung des Kommunalrats des ZIA

08. Oktober 2019

16 Uhr – 18 Uhr

Tagungsort:

Novotel München Messe  
Raum Lindbergh  
Willy-Brandt-Platz 1  
81829 München Riem

- TOP 1**      **Begrüßung durch die Ratsvorsitzenden und den Präsidenten des ZIA**  
*Dr. Eva Lohse | Ehem. Präsidentin Deutscher Städtetag und  
Oberbürgermeisterin a.D.  
Prof. Jürgen Bruns-Berentelg | Hafencity Hamburg GmbH  
Dr. Andreas Mattner | ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG*
- TOP 2**      **Örtlichen Einzelhandel stärken – Innenstädte und Ortskerne beleben**  
TOP 2.1 Trends im Einzelhandel  
*Manuel Jahn | Habona Invest GmbH*  
TOP 2.2 Einzelhandel aus Sicht der Kommunen Darmstadt, Augsburg und  
Dortmund  
*Dr. Kurt Griebel | Stadt Augsburg  
Jochen Partsch | Darmstadt  
Ullrich Sierau | Stadt Dortmund*  
TOP 2.3 Position des ZIA  
*Iris Schöberl | BMO*
- TOP 3**      **Bericht zum Positionspapier „Quartiere der Zukunft“**  
*Heiner Farwick | Bund Deutscher Architekten BDA e.V.*
- TOP 4**      **Lebenswerte Quartiere durch neue Mobilität**  
*Prof. Phillip Goltermann | Drees & Sommer GmbH*
- TOP 5**      **Verabredungen der nächsten Schritte**  
*Dr. Eva Lohse | Ehem. Präsidentin Deutscher Städtetag und  
Oberbürgermeisterin a.D.*

# Teilnehmerliste

Stand: 07. Oktober 2019 02:03

4. Sitzung Kommunalrat des ZIA

08. Oktober 2019

Anzahl Teilnehmer: 28

	Name (Bemerkung: Sortierung nach Nachnamen)	Unternehmen (Funktion/Position)
1	Arendt, Sandra	HOCHTIEF PPP Solutions GmbH Social Infrastructure Europe (Senior Vice President)
2	Bauer, Gabriele	Stadt Rosenheim (Oberbürgermeisterin)
3	Bruns-Berentelg, Prof. Jürgen	HafenCity Hamburg GmbH (Vorsitzender der Geschäftsleitung)
4	Buch, Rolf	Vonovia SE (CEO)
5	Eiskirch, Thomas	Stadt Bochum (Oberbürgermeister)
6	Farwick, Heiner	Bund Deutscher Architekten BDA e.V. (Präsident)
7	Förste, Daniel	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Referent Stadtentwicklung, Human Resources und Diversity)
8	Gierth, Robert-Christian	Colliers International Deutschland GmbH (Geschäftsführer)
9	Goltermann, Prof. Phillip	Drees & Sommer GmbH (Partner und Vorsitzender der Geschäftsführung)
10	Greitemann, Markus	Stadt Köln (Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen und Bauen)
11	Gribl, Dr. Kurt	Stadt Augsburg (Oberbürgermeister)
12	Groschek, Michael	SPD-Landesverband Nordrhein-Westfalen (ehemaliger Landesvorsitzender)
13	Hesse, Klaus-Peter	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Sprecher der Geschäftsführung)
14	Hohlmann, Andreas	Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH (Managing Director)
15	Jahn, Manuel	Habona Invest GmbH (Head of Business Development)
16	Knodel, Reinhold	PANDION AG (Vorstand)
17	Lohse, Dr. Eva	Lohse Eva (Ehem. Präsidentin Deutscher Städtetag und Oberbürgermeisterin a.D.)
18	Lowak, Michael	GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH (Geschäftsführer)
19	Mattner, Dr. Andreas	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Präsident)
20	Partsch, Jochen	Wissenschaftsstadt Darmstadt (Oberbürgermeister)
21	Pretzl, Manuel	Landeshauptstadt München (Bürgermeister)
22	Rubelt, Bernd	Landeshauptstadt Potsdam (Beigeordneter)
23	Schneider, Jan	Stadt Frankfurt am Main (Stadtrat)
24	Schöberl, Iris	BMO Real Estate Partners GmbH & Co. KG (Managing Director Germany and Head of Insitutional Clients)
25	Sierau, Ullrich	Stadt Dortmund (Oberbürgermeister)
26	Walter, Brigitte	Ausschuss Büro
27	Weingarten, Verena	Stadt Köln (Fachreferentin Großprojekte)

# Teilnehmerliste

Stand: 07. Oktober 2019 02:03

4. Sitzung Kommunalrat des ZIA

08. Oktober 2019

Anzahl Teilnehmer: 28

	Name (Bemerkung: Sortierung nach Nachnamen)	Unternehmen (Funktion/Position)
28	Wieland, Dr. Joachim	AURELIS REAL ESTATE GMBH (CEO)



## BEWERTUNG DER EMPFEHLUNGEN DER BAULANDKOMMISSION

in Bezug auf Förderung privater Investitionen  
für Neubau und Stadtentwicklung

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ unter Vorsitz von Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, hat sich in mehreren Sitzungen mit konkreten Handlungsoptionen für eine bessere und schnellere Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau beschäftigt. Der ZIA hat als Mitglied der Kommission stets auf einen an der Charta von Leipzig ausgerichteten ganzheitlichen Ansatz der Arbeit gedrängt und auch in Sinne einer urbanen Entwicklung unserer Städte auf die Auswirkungen für andere Nutzungsklassen hingewiesen.

Mögliche Empfehlungen der Baulandkommission	Bewertung durch den ZIA
Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitstellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unnötige Beschränkung auf Wohnungsbau trotz Flächenengpässen auch in anderen Nutzungsarten.</li> </ul>
BlmA-Richtlinie auch für die Flächen der DB AG sowie das Bundeseisenbahnvermögen anwenden und regional differenzieren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermöglicht auch die Bereitstellung von mehr Wohnraum, wenn diskriminierungsfrei an alle Marktteilnehmer vergeben wird; regionale Differenzierung hilft besonders den A-Städten und Schwarmstädten.</li> </ul>
Anpassung der Bundeshaushaltsordnung (BHO) um verbilligte Vergabe von Baugrund generell zu erlauben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermöglicht die Schaffung von mehr Wohnraum, wenn diskriminierungsfrei an alle Marktteilnehmer vergeben wird. Hat Signalwirkung für die Länder, dies ebenso in den Landeshaushaltsordnungen festzuschreiben.</li> </ul>
Bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum flankierend auch die Flächen für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunen bei der Ausweisung und Planung von Bauland finanziell unterstützen. Wohnungsunternehmen schaffen schon jetzt soziale Infrastrukturen und Treffpunkte für ihre Mieterschaft.</li> </ul>
Haushaltsrechtliche Voraussetzungen schaffen, um Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noch immer müssen Kommunen aufgrund der Haushaltsordnung im Höchstpreisverfahrens Bauland vergeben – das ist nicht zeitgemäß. Stattdessen lieber flexible und angemessene Konzeptvergaben.</li> </ul>
Konzeptvergaben sollen von Bund, Ländern und Kommunen stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kann Preistreiberei stoppen, Nutzungskonzept sollte aber soziale, ökologische und städtebauliche Kriterien enthalten, flexibel gehandhabt werden und private Akteure berücksichtigen.</li> </ul>
Schaffung von wirtschaftlich tragfähigen, verbindlichen und transparenten Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten, um bei angemessener Flexibilität eine Gleichbehandlung der Investoren zu erzielen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarkttakteure mit ihren vielfältigen Rechtsformen sollten bei der Vergabe gleichbehandelt werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schafft Transparenz, sollte aber alle am Wohnungsmarkt tätigen Akteure gleichermaßen berücksichtigen.</li> </ul>

Erbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland nutzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erbaurechtskonstruktionen schränken Realisierung und Platzierung und damit Re-Investitionen ein und führen oft zu Problemen bei der Bankenfinanzierung; zudem bedenklicher Kumulierungseffekt bei gleichzeitiger Ausdehnung kommunaler Vorkaufsrechte.</li> </ul>
Weiterentwicklung der Ausgestaltung des Erbaurechts durch Neufassung der Musterverträge.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir sehen Erbaurechte kritisch. Allerdings wollen wir uns einer Diskussion über deren Weiterentwicklung nicht völlig verschließen. Die Wirtschaftlichkeit muss im Vordergrund stehen.</li> </ul>
Kommunalaufsichten sollen Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen als Zukunftsinvestition ermöglichen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunen hätten so einen Anreiz, Grundstücke dem Markt zu entziehen und eben keine Baulandmobilisierung zu betreiben.</li> </ul>
Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene (zum Beispiel Kommunalverbände) für Grundwerb, Entwicklung und Verkauf.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Diskriminierung anderer Investorengruppen und der Verteuerung von deren Entwicklungsvorhaben.</li> </ul>
Ausbau der finanziellen Unterstützung der Kommunen für den Erwerb von Bauland durch Landesförderinstitute.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kann zur kommunalen Baulandmobilisierung beitragen, jedoch auch private Investoren diskriminieren. Erwerb von Bauland muss einhergehen mit leistungsstarker regionaler Verwaltung.</li> </ul>
Kommunen sollen eine aktive und strategische Bodenpolitik für alle beteiligten Fachbereiche verbindlich machen und integriert umsetzen. Dazu gehört auch der frühzeitige Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anstelle einer solchen Bodenvorratspolitik hätte eine unmittelbare Vergabe an private Entwickler einen beschleunigenden Effekt.</li> </ul>
Klare politische Positionierung für den Wohnungsbau und kontinuierliche politische Unterstützung für Einzelprojekte – auch gegen Widerstände.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dies sollte durch alle relevanten öffentlichen Stellen erfolgen und auch der Gewerbebereich darf nicht vergessen werden. Wohnungsbau ist Chefsache!</li> </ul>
Stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung, Raumordnung und Regionalplanung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dies ermöglicht, Raumordnung neu zu denken, Metropolen zu entwickeln und die Stadterweiterung zu fördern (Achsenentwicklung).</li> </ul>
In § 31 BauGB soll geregelt werden, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erleichtern.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dies dient der Baubeschleunigung, grundsätzlich werden erleichterte Anwendungen von den Befreiungen nach § 31 BauGB befürwortet.</li> </ul>

Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) durch einen neuen § 9 Abs. 2 d BauGB, der sog. sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll.

- Verhindert konsensuale Bauplanung und beschränkt Marktgeschehen: Widerspricht dem Charakter und Wesen des BauGB.

Baugebote stärken – auch über dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotentiale hinweg.

- Pauschale Baugebote sind problematisch für Einzeleigentümer und führen im Zweifelsfall zu mehr Baulandverkäufen und Spekulationen.

Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts, d.h. Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate verlängern.

- Führt zu erweiterter Unsicherheit, insbesondere bei Finanzierung aufgrund von Kapazitätsengpässen im Baugewerbe; Probleme der Gemeinden bei Ausübung des Vorkaufsrechts werden durch Verlängerung der Ausübungsfrist nicht behoben.

Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien.

- Wir begrüßen das Vorhaben, fahrlässig verfallene und ungenutzte Immobilien wieder nutzbar zu machen. Allerdings muss der Begriff der Schrottimmoblie definiert werden, um falsche Eingriffe zu verhindern.

Klarstellung in § 24 Abs. 3 BauGB, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

- Die Ausweitung des Vorkaufsrechts wird abgelehnt. Das Vorkaufsrecht dient nur zum Zweck des Allgemeinwohls und damit sind die städtebaulichen Ziele gemeint. Wohnbedürfnisse gehören nach herrschender Rechtsauffassung nicht dazu.

Möglichkeit durch Satzung ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen und unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet zu begründen.

- Eine Erweiterung der bestehenden Regelungen ist nicht notwendig, sondern deren Anwendung.

Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte.

- Durch die Möglichkeit der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen kann neuer Wohnraum geschaffen werden.

Neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in ländlichen Kommunen mit innergemeindlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben die wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich zu fördern.

- Schafft neuen Wohnraum und unterstützt die Reurbanisierung.

Streichung der Einzelfälle in § 34 Abs. 3 a BauGB (Wohnungsbau).

- Hilft, schnell und unkompliziert planen, genehmigen und bauen zu können.

Ausgleichszahlungen bei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Eingriff in die Natur.

- Da aufgrund der Flächenknappheit kaum Ausgleichsflächen vorhanden sind, ist eine monetäre und haushalterische Kompensation sinnvoll.

Änderung des Waldbegriffs.

- Hilft, Bauland zu gewinnen, wo bisher eine Bebauung nicht ohne weiteres möglich war.

Im Immissionschutzrecht eine Experimentierklausel einführen, um bezüglich des Lärmschutzes Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen.

- Grundsätzlich zu befürworten, hängt allerdings von der Ausgestaltung der Experimentierklausel ab; insbesondere sollten Lärmwerte vor dem Fenster gemessen werden, da für den Bewohner der Geräuschpegel entscheidend ist, der in der Wohnung ankommt.

Bei der beabsichtigten Übernahme der Geruchsimmissionsrichtlinie der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (GIRL) soll in die TA Luft für die Gerüche unterschiedlicher Tierarten Gewichtungsfaktoren festgelegt sowie bei der Ermittlung der Vorbelastung mit Gerüchen durch Anlagen, die nach Baurecht genehmigt sind, Erleichterungen geschaffen werden.

- Soll Entwicklung des Außenbereichs erleichtern.

Aufbau einer Umweltdatenbank, in der Ergebnisse von Umweltberichten bundesweit systematisch gesammelt und zur Verfügung gestellt werden.

- Einsparung von Zeit und Kosten, wenn Umweltuntersuchungen auch für andere Grundstücke genutzt werden können; Herstellung von Transparenz.

Verlängerung des § 13 b BauGB bis zum 31.12.2022.

- Baubeschleunigungsinstrument, ermöglicht schnelleres und günstigeres Planen in besonderen Situationen des Wohnungsbaus; hat sich für zahlreiche Städte und Gemeinden als positiv zu beurteilendes Instrument herausgestellt.

Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen (und transparenten) Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung für Infrastrukturaufwendungen (bei der Schaffung von Baurecht).

- Das Bauen von günstigem Wohnraum und die Kostenübernahme für die Infrastruktur widersprechen sich.

Alternativer Ansätze zur Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten.

- Es ist ohne weiteres möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien, über die die Städte und Gemeinden verfügt, in deutlich kürzerer Zeit Wohnraum zu schaffen.

Verzicht auf das Instrument des Planungswertausgleichs und stattdessen konsequentere Anwendung bestehender Instrumente, insbesondere städtebaulicher Verträge, zur Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung.

- Grundsätzlich ist der Verzicht zu begrüßen, jedoch müssen bei Beteiligung Privater an der Infrastruktur auch immer die steigenden Baukosten im Verhältnis bedacht werden.

Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsprogramme stärker auf die Innenentwicklung für den Wohnungsbau ausrichten.

- Städtebauförderungsprogramme müssen für alle Nutzungsklassen gedacht werden, um der Charta von Leipzig gerecht zu werden.

Erhöhung der finanziellen Mittel in der Städtebauförderung.

- Erhöht den Gestaltungsspielraum.

Kommunen sollen die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke einen erhöhten Hebesatz bei der Grundsteuer anzuwenden (Grundsteuer C).

- Keine Beschleunigung und Erleichterung durch Grundsteuer C; wir brauchen statt höherer Steuern Anreize und die Beseitigung von Hemmnissen; verfehlte Lenkungswirkung bereits in den 1960ern empirisch bewiesen.

Abbau hemmender Besteuerung bei Landwirten bei der Veräußerungen von Bauland; (unklar, ob nur für Mietwohnungsbau).

- Baulandmobilisierung ist zu begrüßen; es darf jedoch nicht zu nutzungsdiskriminierenden Einschränkungen des betreffenden Baulands kommen; der ganzheitliche Ansatz der Stadtentwicklung muss gewahrt sein.

Senkung der Grunderwerbsteuersätze.

- Grunderwerbsteuer ist eines der größten Hemmnisse, auch da diese durch Eigenkapital zu finanzieren; Senkung würde insb. den Wohnungsbau verbilligen; Ziel: bundeseinheitlich höchstens 3,5% für alle Marktteilnehmer und Nutzungsklassen.

Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum.

- Ausnahmen für Ersterwerber/Selbstnutzer sind grds. abzulehnen; Senkung des Steuersatzes für alle sinnvoller; Gegenfinanzierung könnte zulasten anderer Marktteilnehmer (bspw. Mietwohnungsbau und damit Mieter) erfolgen.

Mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken, insbesondere für Kommunen, vermeiden; wenn der Zwischenerwerb die Wohnbebauung ermöglichen soll.

- Keine nutzungsdiskriminierende Einschränkungen des betreffenden Grundstücks; der ganzheitliche Ansatz der Stadtentwicklung muss gewahrt sein; kein Ausschluss von Marktteilnehmern.

Unterstützung des Vorschlags der Länder zur Behandlung von Share Deals bei der Grunderwerbsteuer. Die gewonnenen Mehreinnahmen sollten von den Ländern zur Senkung der Grunderwerbsteuersätze verwendet werden.

- Gesetzessystematisch nicht zu rechtfertigen; Wirkung der Vorschläge völlig überschießend; hierdurch würde insb. Bauen weiter verteuert sowie der Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland geschädigt.

Im förmlichen Planungsverfahren interne Planungs-, Abstimmungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozesse durch ein integriertes Verfahrensmanagement optimieren.

- Schafft koordinierteres Verfahren durch zentralen Projektmanager; schnellere Abstimmung und Transparenz zwischen allen Beteiligten möglich.

Steuerung und Bündelung durch einen zuständigen Verantwortlichen, ein Innenentwicklungsmanagement und/oder eine Wohnungsbauleitstelle, die Investoren als Ansprechpartner dienen.

- Schafft Vertrauen und beschleunigt, wie auch Erfahrungen aus dem Hamburger Bündnis für Wohnen zeigen.

Voraussetzungen für eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen verbessern, um Prozesse zu vereinfachen und Informationen besser zu erfassen und zugänglich zu machen.

- Grundlage für Transparenz und digitale Entlastung der Behörden; vereinfacht und beschleunigt Prozesse für alle Beteiligten.

Ein für alle Interessenten offenes digitales Baulandkataster; Flächen und Bautätigkeit sollten einem laufenden Monitoring unterzogen werden.

- Schafft Transparenz und kann Entwicklung von Flächen beschleunigen; sorgt für nachhaltige Stadtentwicklung.

Personalkapazitäten in Planungsämtern und sonstigen relevanten Einrichtungen auf allen föderalen Ebenen ausbauen.

- Fachlicher Ausbau schafft zügigere Genehmigungsverfahren und kann nachhaltigere Quartiere begleiten/schaffen.

Aus- und Fortbildungsoffensive zum Anwendungswissen städtebaulicher Instrumente der Baulandentwicklung.

- Fachlicher Ausbau schafft zügigere Genehmigungsverfahren, höhere Kompetenz und damit Nachhaltigkeit des Handelns auch im Umgang mit Investoren.

Erweiterung, bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der für die Wohnungsbaulandentwicklung relevanten Daten.

- Insbesondere sollten die Gutachterausschüsse Daten in Echtzeit schaffen/zur Verfügung stellen können, damit eine höhere Transparenz und politische Klarheit für Entscheidungen bestehen kann.

Vereinheitlichung von Umfang und Struktur der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.

- Daten in Echtzeit und nach einem System schaffen bessere Datenlage und Erkenntnisse zum Marktgeschehen.