

# Difu-Fortbildung

## Praxis-Wissen- Erfahrungsaustausch

### Kommunale Liegenschaftspolitik Zwischen Verkaufen, Behalten und Neuerwerben

**Seminar für Führungs- und Fachpersonal aus den Fachbereichen Stadtentwicklung, Finanzen, Bauen und Planen, Wirtschaftsförderung aus Kommunen sowie Ratsmitglieder**

Bei der Betrachtung des gemeindlichen Bodeneigentums können die fiskalische Funktion der Liegenschaften, die Funktion der öffentlichen Nutzung der Liegenschaften und die stadtentwicklungspolitische Funktion der Liegenschaften unterschieden werden (Mäding 1999). Insbesondere die Letztere wird nach Jahren des Flächenverkaufs unter dem Druck der Haushaltskonsolidierung heute wieder intensiv diskutiert. Die Lager – „veräußern“ versus „halten und besser nutzen“ – sind nicht verschwunden, aber die Vorzeichen der Debatten haben sich vor allem wegen der steigenden Bedeutung des Themas Wohnen verändert. Beschränkt man den liegenschaftspolitischen Blick allerdings nur auf die Wohnungspolitik wird dies einer nachhaltigen Bodenpolitik nicht gerecht – dazu gehören ebenso die Gewerbepolitik, die Vorratspolitik („Bodenvorrat macht unabhängig“ Pirkel 1959: 403) und die Preispolitik (Beeinflussung der Bodenpreise).

Parallel zu dem gestiegenen Interesse an „Stadt“ findet auch die Liegenschaftspolitik immer mehr öffentliche Beachtung. So wird verstärkt darüber diskutiert, wie über die „Bestimmung“ städtischer Flächen entschieden wird und vor welchem zeitlichen Horizont solche Entscheidungen getroffen werden (müssten). In den Städten fordern u.a. zivilgesellschaftliche Initiativen einen neuen oder anderen Umgang mit der Ressource Boden und vor allem eine Abkehr vom Verwertungsprinzip (z.B. die „Initiative Stadt Neudenken“ in Berlin).

Der eine oder andere neidvolle Blick geht sicher nach Wien, einer Stadt mit einem traditionell langfristig ausgerichteten strategischen Flächenmanagement. De facto unterscheidet sich der Umgang mit kommunalen Liegenschaften mit Blickrichtung Wohnen – aber auch Gewerbe – in den Städten deutlich voneinander. Dies betrifft die institutionelle Verortung, grundlegende strategische Fragen und die jeweilige politische Einbettung des Themas.

In dem Seminar werden der Umgang mit und das Management von städtischen Liegenschaften diskutiert – und zwar der Flächen, die nicht für eigene Zwecke benötigt werden. Es gibt sicher keinen „Königsweg“, aber eine Reihe von vielversprechenden Ansätzen und Instrumenten. Im Einzelnen werden folgende Fragen aufgegriffen:

- Aktives Liegenschaftsmanagement und baurechtliche Optionen.
- Wie kann eine zeitgemäße, transparente Liegenschaftspolitik aussehen?  
Gestaltungsspielräume von Städten mit hohem und niedrigem Entwicklungsdruck.
- Wie gestalten sich Einsatz und Rolle von städtischen Liegenschaften – z.B. in der Wohnraumförderung? Wie können Vergabekriterien (z.B. Konzeptvergabe) gemeinwohlorientiert konfiguriert werden?
- Welche Chancen sind mit einer Renaissance des Erbbaurechts verbunden?
- Welche Alternativen zum städtischen Flächenbesitz gibt es? Welche Möglichkeiten bestehen u.a. für Quotierungen für preiswerten Wohnungsbau (auch außerhalb städtischer Liegenschaften)?

#### Hinweis:

Selbstverständlich erhalten Sie eine Teilnahmebestätigung. Mitglieder der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen können für die Teilnahme **Fortbildungspunkte** erhalten, ebenso die Mitglieder der Architekten- und Ingenieurkammer von Schleswig-Holstein sowie der Architektenkammer des Saarlandes. Bitte kontaktieren Sie uns frühzeitig, wenn Sie die Veranstaltung bei anderen Kammern anerkennen lassen wollen, so dass wir dies für Sie prüfen können.

**11.-12. Juni 2015 in Berlin**

# Donnerstag, 11. Juni 2015

## 10.30 Begrüßung und Seminareinführung

Franciska Frölich v. Bodelschwingh,  
Ricarda Pätzold, Difu Berlin

## I Standortbestimmung – braucht Stadtentwicklung heute eigene Liegenschaften?

Das Zielbündel der kommunalen Flächensteuerung ist in den letzten Jahren sukzessive breiter geworden. Neben wohnungs- und gewerbepolitischen Zielen stehen Ansprüche des Wachstumsmanagements, des Schutzes vor Zersiedelung, der Innenentwicklung und der umweltgerechten Stadtentwicklung. Welchen Beitrag leisten hier die eigenen Liegenschaften? Können die Aufgaben auch außerhalb einer aktiven kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik bewältigt werden?

## 10.45 Aus dem Vollen schöpfen?

### Liegenschaftsmanagement in Wien

Dr. Daniela Strassl, Bereichsleiterin  
Immobilienstrategie, Leiterin der Geschäftsstelle  
der Wiener Immobilienkommission

## 11.30 Kommunale Bodenpolitik – eine Einführung

Wolfgang Kiehle, Kiehle-Beratung, Dortmund

## 12.30 Mittagspause

## II Instrumente einer aktiven Liegenschaftspolitik im Kontext stadtentwicklungspolitischer Ziele

Welche Rahmenbedingungen braucht die Umsetzung einer konsistenten, konsequenten und transparenten Liegenschaftspolitik? Welche Rolle spielen die Liegenschaften in der Umsetzung wirtschaftspolitischer und wohnungspolitischer Ziele? Wie gut ist der Instrumentenkasten bestückt?

## 13.30 Haben oder brauchen? Überblick zu instrumentellen Ansätzen

Ulrich Soldner, Abteilungsleiter  
Liegenschaften & Wirtschaftsförderung, Ulm

## 14.15 Einsatz städtischer Liegenschaften im Rahmen der Strategie Wohnen

Verena Wein-Wilke, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Hamburg

## 15.00 Kaffeepause

## III. Liegenschaftspolitik – eine Dienerin vieler „Herren“

Die institutionelle Ein- und Zuordnung der Liegenschaftspolitik in den Kommunen ist historisch sowie politisch bedingt unterschiedlich. Das (im Konzert mit weiteren Faktoren) bleibt nicht ohne Auswirkungen auf deren Aufgabenverständnis und die Abwägung zwischen langfristigen und kurzfristigen Zielen. Aus den Erfahrungen mit verschiedenen Konzepten sollen die Grundzüge von Anforderungen und Voraussetzungen einer aktiven und stadtdienlichen Liegenschaftspolitik herausgefiltert werden.

## 15.30 Wie sieht eine zeitgemäße kommunale Liegenschaftspolitik aus?

Statements (10-15 Minuten) von:

Maria Kröger, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln  
Positionspapier der Fachkommission Deutschen Städtetags

Katrin Lompscher, Sprecherin der Linksfraktion für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin  
Die Mühen der Ebene – Reflektion eines Kurswechsels in der Liegenschaftspolitik

Franz Meiers, Geschäftsführer NRW.URBAN Service GmbH, Düsseldorf  
Flächenpool NRW – Erweiterung des Horizonts

Rolf Rabenstein, Liegenschaftsamt, Stadt Nürnberg  
Grundstücke als Voraussetzung für städtische Handlungsfähigkeit

## Gemeinsame Diskussion: Strategien für eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik

- Voraussetzungen
- Ziele
- Mitspieler/ Gegenspieler
- Adressaten

## 17.30 Abschluss des ersten Seminartages mit Weißwein(schorle) und Brezel im Difu-Garten



# Freitag, 12. Juni 2015

## 9.30 Rückblick erster Seminartag

Franciska Frölich von Bodelschwingh,  
Ricarda Pätzold, Difu, Berlin

## IV Konzeptverfahren und Direktvergabe

Argumente in Abwägungsprozessen für einen Einsatz städtischer Liegenschaften um erwünschte Prozesse in den Kommunen anzustoßen (und dem Vorrang vor konsolidierungspolitisch motivierten Veräußerungsaktivitäten) werden mit Modellen wie dem der „Stadtrendite“ bereit gestellt. Wie weit tragen diese Begründungen und welche Effekte (zwischen Akkupunktur und „zählbaren“ Ergebnissen) können von strategisch begründeten Vergabeverfahren ausgehen?

## 9.45 Wohlfahrtsökonomische Stadrendite – Orientierungsmaßstab für öffentliches Handeln

Stephanie Heitel, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

## 10.30 Erfahrungen und Modelle aus Städten

Reflektion der gegenseitigen Erwartungen von Wohnungswirtschaft und Kommunen, der Verfahren und der Vergabeprozesse.

### Chancen für Wohnungsgesellschaften in Aushandlungsprozessen mit Städten

Rainer Böttcher, Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG., Stuttgart

### Ansatz und Erwartungen der Landeshauptstadt Potsdam

Erik Wolfram, Bereichsleiter Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Potsdam

## 12.00 Mittagspause

### Veranstaltungsleitung:

Dipl.-Ing. Franciska Frölich von Bodelschwingh, Wissenschaftliche Mitarbeiterin und  
Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Bereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales,  
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin

### Organisation:

Karin Krier  
Deutsches Institut für Urbanistik, (Difu), Berlin

## V Renaissance der Erbpacht?

Die Einschätzungen zu Erbpacht sind widersprüchlich: Für die einen ist es eine nachhaltige Alternative zu Grundstücksverkäufen, für die anderen Eigentum zweiter Klasse, das sich in Zeiten niedriger Zinsen nicht lohnt.

## 12.45 Traditionen und Vorteile der Erbpacht: Erfahrungen aus zwei Städten

Claus Strätz, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Hansestadt Lübeck

Alfred Gangel, Amtsleiter Liegenschaftsamt, Frankfurt am Main

## 14.00 Kaffeepause

## VI Kommunale Baulandmodelle

Da die eigenen Flächen der Kommunen begrenzt sind, orientieren sich immer mehr wachsende Kommunen am Münchner Beispiel der Abschöpfung von Planungsgewinnen, um preiswerten Wohnraum sicher zu stellen.

## 14.15 Überblick zu kommunalen Baulandbeschlüssen

Prof. Dr. Theo Kötter, Institut für Geodäsie und Geoinformation, Bonn

## 15.00 Es klingt so einfach... Genese des Berliner Baulandmodells

Prof. Dr. Arno Bunzel, Prokurist und Leiter Bereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Difu, Berlin

Grit Schade, Wohnungsbauleitstelle Berlin

## 15.45 Zusammenfassung und Seminarabschluss

## 16.00 Ende des Seminars



**Veranstaltungsort:** Deutsches Institut für Urbanistik, Zimmerstraße 13-15 (Eingang 14-15), 10969 Berlin

**Anmeldung und Anfragen:**

Bitte melden Sie sich schriftlich bis zum **28. Mai 2015** an.

Für Ihre Anmeldung nutzen Sie bitte folgende Möglichkeiten:

**Fax:** 030/39001-268 • **E-Mail:** [fortbildung@difu.de](mailto:fortbildung@difu.de) • **online:** <http://www.difu.de/veranstaltungen>

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH • Zimmerstraße 13-15 • 10969 Berlin, Karin Krier, Telefon: 030/39001-259

Bitte beachten Sie, dass Ihre Anmeldung erst nach einer schriftlichen Zusendung der Anmeldebestätigung verbindlich ist, die Sie zeitnah erhalten. Wenn Sie keine Anmeldebestätigung innerhalb von 14 Tagen erhalten sollten, bitten wir Sie, mit uns Kontakt aufzunehmen. Bitte überweisen Sie die Veranstaltungsgebühr erst nach Erhalt der Rechnung. Die Teilnahme von Rollstuhlfahrer/innen ist selbstverständlich möglich. Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Sie erklären sich als Teilnehmer/in damit einverstanden, dass Ihre Anmeldedaten für die Teilnehmer- und Adressverwaltung gespeichert und verwendet werden. Die Daten unterliegen den gesetzlichen Datenschutzvorschriften und werden nicht an Dritte weitergegeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass im Rahmen einiger Difu-Veranstaltungen Foto- und Filmaufnahmen gemacht und veröffentlicht werden.

**Gebühr:**

Für Mitarbeiter/innen aus den Stadtverwaltungen, städtischen Betrieben und Ratsmitglieder gelten:

- **255,-** Euro für Teilnehmer/innen aus Difu-Zuwanderstädten
- **385,-** Euro für Teilnehmer/innen aus den Bereichen des Deutschen Städtetages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und Deutschen Landkreistages und NGOs.

Für alle übrigen Teilnehmer/innen gilt ein Preis von **495,-** Euro.

Mittag- und Pausenbewirtung sind in der Gebühr enthalten, Kosten für die Unterkunft müssen selbst getragen werden.

**Absagen:**

Bei schriftlicher Abmeldung Ihrerseits nach dem **28. Mai 2015** und bei Nichtteilnahme ist die volle Gebühr fällig. Die Veranstaltungsunterlagen werden Ihnen in diesem Fall zugesandt. Selbstverständlich können Ersatzteilnehmer/innen benannt werden.

**Hotelreservierung und Anfahrt:**

Eine Hotel- und Verkehrsverbindungsliste wird mit der Anmeldebestätigung zugesandt.

**Änderungsvorbehalte:**

Bei zu geringer Beteiligung behalten wir uns vor, Veranstaltungen abzusagen. Die Gebühr wird in diesem Fall selbstverständlich erstattet. Die Übernahme jeglicher Ersatz- und Folgekosten der Teilnehmer wegen Ausfall von Veranstaltungen oder Verschiebung von Terminen sind ausgeschlossen. Aus wichtigen inhaltlichen oder organisatorischen Gründen kann es im Einzelfall erforderlich werden, Programmänderungen vor oder während der Veranstaltung vorzunehmen.

**Mit der Anmeldung werden diese Teilnahmebedingungen von den Teilnehmer/innen anerkannt.**

**Anmeldung zum Seminar: „Kommunale Liegenschaftspolitik. Zwischen Verkauften, Behalten und Neuerwerben“, 11.-12.6.2015 in Berlin**

Name, Vorname, Titel \_\_\_\_\_

Stadt, Amt/Institution \_\_\_\_\_

Funktion \_\_\_\_\_

Straße/Postfach \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

abweichende  
Rechnungsanschrift \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_