



BUNDES  
**SGK**

Sozialdemokratische Gemeinschaft  
für Kommunalpolitik in der  
Bundesrepublik Deutschland e.V.

## **Diskussionspapier**

# **Anforderungen an Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik**

**Beschluss des Vorstandes der Bundes-SGK  
vom 08. November 2002**

## **Anforderungen an Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik**

*„Wir stellen uns den Fragen einer sich verstärkt fortsetzenden Suburbanisierung mit zunehmenden Stadt-Umland-Konflikten, einer verschärften räumlich sozialen Segregation, des Umgangs mit überforderten Nachbarschaften, der Funktionsverluste der Innenstädte und Quartierszentren, der Bewältigung des forcierten wirtschaftlichen Strukturwandels, wachsender Mobilitätsengpässe, wachsender Konflikte in den öffentlichen Räumen, der Bedrohung der Sicherheit, infrastruktureller Anpassungen an die Erfordernisse moderner Informations- und Kommunikationstechnik und an den Ausbau und Erhalt einer lebenswerten Umwelt in den Städten und Regionen.“*

*(Kommunalpolitische Leitsätze der SPD, beschlossen vom SPD-Bundesparteitag am 22. November 2001 in Nürnberg)*

### **I. Zentrale Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik**

Der demografische Wandel ist eine der großen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte. Wie auch im Bericht der gleichnamigen Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages aus der 14. Legislaturperiode dargelegt, sind alle Gebietskörperschaften und gesellschaftlichen Gruppen gefordert, diese Anforderungen anzunehmen und positiv zu gestalten. Die demografische Entwicklung wird auch die Stadtentwicklungspolitik der nächsten Jahrzehnte deutlich prägen. Grundsätzlich müssen wir uns auf einen ab 2010 immer massiver einsetzenden Bevölkerungsrückgang in der gesamten Bundesrepublik einstellen. Bereits heute werden viele strukturschwache Regionen durch Bevölkerungsrückgänge gekennzeichnet. Es werden Konzepte benötigt, wie mit diesen Schrumpfungsprozessen positiv umgegangen werden soll. Eine weitere Folge der insgesamt rückläufigen demografischen Entwicklung liegt in der Alterung der Bevölkerung und zu erwartenden höheren Zuwanderungen.

Der bereits lang anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel von der Industriegesellschaft zu einer Informations- und Dienstleistungsgesellschaft wird sich weiter im globalen Maßstab fortsetzen und die wirtschaftlichen und sozialen Disparitäten zwischen den Regionen im Trend weiter verstärken. Vor diesem Hintergrund ist von einem weiteren Nebeneinander wachsender und schrumpfender Städte und Regionen auszugehen, so dass Stadtentwicklungspolitik je nach regionaler Entwicklungsdynamik sehr unterschiedliche Aufgabenstellungen zu bewältigen haben wird.

Nichtsdestotrotz werden die in Deutschland durch das Industriezeitalter und die Wachstumsprozesse des 20. Jahrhunderts geschaffenen Raum- und Siedlungsstrukturen mit der dazugehörigen grundlegenden Bevölkerungsverteilung auch im 21. Jahrhundert die Raum- und Siedlungsstruktur prägen. Die Veränderungen, die mit dem Informationszeitalter und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien einhergehen, werden diese Struktur verändern, aber nicht grundsätzlich neu formen.

Die Jahrzehnte des Infrastrukturausbaus in der alten Bundesrepublik haben in weiten Teilen zu vergleichsweise gleichwertigen Lebensbedingungen auf einem im internationalen Vergleich hohen Niveau geführt. Dieses gilt nach über zehn Jahren Deutscher Einheit auch für einen großen Teil der ostdeutschen Städte und Gemeinden. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der demografischen Entwicklung wird nicht Ausbau sondern der Bedarf nach qualitativer Anpassung und Verbesserung der Infrastruktur die nächsten Jahrzehnte prägen.

#### **1. Neue Qualitäten schaffen – Wachstum an Lebensqualität**

In den meisten Regionen werden nicht quantitative Wachstumsprozesse die Zukunft bestimmen. Anpassungsprozesse zur Schaffung neuer Qualitäten und die Abwendung von Prozessen des Niedergangs ganzer Stadtteile und Gemeinden werden zu Kernaufgaben der Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik. Die wesentliche Aufgabe ist deshalb der Stadtumbau.

Unter Stadtumbau verstehen wir eine am Wachstum der Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung gekennzeichnete Reorganisation des Stadtraumes im regionalen Maßstab, zu der Rückbau und Umbau genauso gehören wie das Entstehen neuer Strukturen.

## **2. Wirtschaftskraft stärken – Neue Arbeit schaffen - Unabhängigkeit von Transfers**

Der wirtschaftliche Strukturwandel von der Industriegesellschaft hin zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft führt zu sehr unterschiedlichen Betroffenheiten hinsichtlich der Sicherung einer eigenständigen wirtschaftlichen Basis in den Regionen. Insbesondere viele Regionen in Ostdeutschland, aber auch die altindustrialisierten und teilweise ländlichen Regionen Westdeutschlands, leiden unter dem Mangel eigenständiger Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen.

Ziel der Stadtentwicklungspolitik wird es deshalb bleiben, die Wirtschaftskraft in diesen Regionen zu stärken und neue Arbeit zu schaffen, um sich von Transferleistungen unabhängiger zu machen und eigenständige Gestaltungsmöglichkeiten zu gewinnen. Die Bindung von qualifizierten Arbeitskräften in der eigenen Region wird neben der Akquisition von Kapital eine zunehmend bedeutendere Rolle spielen. In diesem Zusammenhang werden profilierte Standortentwicklung und die Verbesserung der Lebensqualität in der jeweiligen Region entscheidende Standortfaktoren sein.

## **3. Integration und Teilhabe – Soziale Stadt**

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel sind nicht nur unterschiedliche Betroffenheiten der Regionen sondern auch der Stadtteile und schließlich der einzelnen Haushalte verbunden. Insbesondere in den Städten verschärft sich auf diese Art und Weise die soziale Segregation und die Polarisierung zwischen jenen, die mithalten können und denen, die sich zunehmend von Chancen ausgeschlossen erleben.

Deshalb muss eine an den Problemen der Stadtteile anknüpfende Stadterneuerungspolitik verstärkt werden. Neben der Beseitigung von Funktionsschwächen und baulichen Mängeln geht es um die Umnutzung und Wiedernutzbarmachung von Brachen. Nachhaltige Beiträge zur Arbeitsplatzschaffung und Qualifizierung können mit den städtebaulichen Anforderungen verknüpft werden. Städtebau und Arbeitsmarktpolitik müssen mit sozial-, bildungs- und kulturpolitischen Maßnahmen zu einem Gesamtkonzept zur Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtteilen zusammengeführt werden., wie es in dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ angelegt ist. Wir brauchen Stadtentwicklungsprojekte, die dazu beitragen, dass die Unterschiede zwischen den Stadtteilen nicht immer weiter auseinander klaffen. Deshalb gilt es, bei allen Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf immer auch die ganze Stadt im Blick zu behalten.

## **4. Zukunftsoffenheit – Nachhaltigkeit im Umgang mit den knappen Ressourcen**

Stadtentwicklungspolitik muss verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit im Umgang mit den knappen Ressourcen berücksichtigen. Gebaute Umwelt zeichnet sich durch ein hohes Maß an Dauerhaftigkeit aus. Um künftigen Generationen Raum zu ihrer eigenen Entfaltung zu hinterlassen, muss Stadtentwicklungspolitik heute die Rahmenbedingungen für eine gesunde und ressourcenerhaltende baulich-räumliche Entwicklung legen. Sie muss zukunfts offen sein. Eine Planung die bereits den letzten Entwicklungsspielraum verbaut, muss vermieden werden.

## **II. Wesentliche Aspekte des Stadtbbaus**

Es muss zum Grundverständnis der Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik gehören, die Region „selbstverständlich zu machen“. Kommunalpolitik muss auf regionaler Ebene einen besseren Ausgleich zwischen den Interessen von Städten, ihren Umlandgemeinden und –kreisen anstreben. Eine regionale, integrierte Verkehrs-, Siedlungs- und Freiraumentwicklungspolitik muss sich an den gemeinsamen Erfordernissen der jeweiligen Region ausrichten. Insbesondere in den Regionen mit erhöhtem Wachstumsdruck besteht hier ein erhöhter Bedarf zur interkommunalen Zusammenarbeit.

### **1. Aufwertung des öffentlichen Raums**

Der öffentliche Raum ist Lebens- und Erfahrungswelt für alle Menschen in der Stadt. Im Rahmen der Städtebaupolitik muss der öffentliche Raum in seiner Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Dabei muss die besondere Bedeutung der Kultur, als gebauter und gelebter Kultur bei der Gestaltung und Belebung des öffentlichen Raums genutzt werden.

Die Sicherheit im öffentlichen Raum muss verbessert werden. Viele Menschen fühlen sich in der Nutzung des öffentlichen Raums beeinträchtigt. Deshalb ist es erforderlich, den öffentlichen Raum stärker zu beleben und sogenannte „Angsträume“ umzugestalten. Dazu gehört auch die Zusammenführung der verschiedenen Akteure, z.B. im Rahmen von Ordnungspartnerschaften, und die bessere Zusammenarbeit kommunaler Stellen mit der Polizei, um Sicherheitskonzepte für besonders betroffene Räume zu entwickeln. Der öffentliche Raum ist ein gemeinschaftlich genutzter Raum, in dem alle gefordert sind, sich mit Zivilcourage für die Erhaltung eines qualitativvollen und sicheren Lebensumfeldes einzusetzen. Es ist Aufgabe der Integrationspolitik in den Städten und Gemeinden, die Voraussetzungen für ein höheres Maß an Sicherheit herzustellen.

### **2. Neue Qualitäten im Wohnen**

Wohnen ist eine der zentralen Grundfunktionen des menschlichen Lebens. Die Wohn- und Wohnumfeldqualität entscheidet in hohem Maße über die Lebensqualität der Bevölkerung. Wie sowohl der Sicherstellungsauftrag der quantitativen Wohnraumversorgung und der Erhalt und die Verbesserung der Wohnqualitäten am besten zu erreichen sind, wird aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Bedingungen jeweils eigene regionale und lokale Strategien erfordern.

In Wachstumsregionen werden sowohl Strategien zur Ausdehnung des Angebots als auch gezielte Maßnahmen zur Sicherung des Zugangs der am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen erforderlich sein. In Regionen mit relativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten werden demgegenüber Fragen nach Strategien zur Sicherung und Weiterentwicklung lebenswerter Stadtteile und Stadträume vor dem Hintergrund wohnungswirtschaftlicher Probleme dominieren.

Wohnungspolitik muss in der Zukunft stärker als bisher mit der gesamten Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik verbunden werden. Neben die Neubauförderung wird eine stärkere Förderung von Maßnahmen im Wohnungsbestand treten müssen, um die Lebensqualität im Wohnumfeld zu verbessern, das soziale Gleichgewicht in den Wohngebieten zu erhalten oder wieder herzustellen. Hierfür sind differenzierte Strategien der Wohnungsbewirtschaftung erforderlich. Dem reinen Wohnraumangebot sind andere Dienstleistungen anzugliedern.

Die Möglichkeiten der Energieeinsparung im Neubau und Bestand müssen als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz genutzt werden.

### **3. Flächenrecycling**

Auch künftig wird die Ausweisung von Bauland erforderlich sein. Bei der Inanspruchnahme von Siedlungs- und Wohnfläche müssen Ressourcen gespart werden. Insgesamt ist der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements erforderlich. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung brachgefallener und untergenutzter Flächen und die Entwicklung von bisher militärisch genutzten Standorten müssen vorrangig verfolgt werden. Bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen muss eine sachgerechte Abwägung mit den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes vorgenommen werden und eine Einbindung in regionale Strategien erfolgen. Es gilt, die kommunalen Möglichkeiten zur Senkung von Baulandpreisen zu nutzen.

### **4. Nutzungsmischung**

Ein höherer Grad der Nutzungsmischung und Kleinteiligkeit (parzellenbezogene Planung) bietet gegenüber monostrukturellen Gebieten den Vorteil einer deutlich höheren Anpassungsfähigkeit an veränderte Anforderungen und schafft lebendigere Quartiere. Die Trennung der Nutzungsarten ist nur dort sinnvoll, wo die gegenseitige Beeinträchtigung unzumutbar ist. Durch die technologische Entwicklung, die Veränderungen in der Arbeitswelt und den wirtschaftlichen Strukturwandel ergeben sich wesentlich höhere Verträglichkeiten zwischen gewerblichen Nutzungen, dem Wohnen und vielen Infrastruktureinrichtungen. Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik wird mit neuen Formen der Nutzungsmischung und deren flexibler Anpassung experimentieren müssen, um neue Qualitäten zu schaffen. Dadurch bieten sich auch Chancen, im Rahmen des Stadtumbaus rückzubauende Wohnsiedlungen für arbeitsplatzschaffende Projekte zu nutzen.

### **5. Zukunft der Zentren - Funktionsbestimmung der Innenstädte**

Wir bekennen uns nachdrücklich zur Tradition der europäischen Stadt und einer Politik der Erneuerung der historisch gewachsenen innerstädtischen Kerne, die sowohl neue Projekte und Zeichen erlaubt, als auch bewahrens-werte Strukturen schützt und erhält. Die Entwicklung der Innenstädte und Zentren muss zur Suburbanisierung ein Gegengewicht bilden, um unseren Städten und Gemeinden ihre Urbanität zu bewahren. Die Initiative „City 21 – Bündnis für lebendige Innenstädte“ ist hierfür ein wichtiges Zeichen.

In diesem Zusammenhang ist der Strukturwandel im Handel eine Herausforderung für die Kommunalpolitik und die regionale Zusammenarbeit. Hierbei gilt das Prinzip, neue Vertriebsformen möglichst an alten Standorten zu realisieren, um einen integrierten innerstädtischen Handel als Grundlage innerstädtischen Lebens zu erhalten.

### **6. Freiräume entwickeln**

Die Entwicklung der baulich nicht genutzten Räume stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten dar. Ergänzend zu dem Schutz- und Erhaltungsansatz des Natur- und Landschaftsschutzes gilt es, den Entwicklungs- und Gestaltungsgedanken zu stärken.

Stadtumbau beinhaltet neue Formen der Entwicklung von Freiräumen. Veränderte Nutzungskonzepte für Brachen, die Vernetzung von Freiflächen, die Kombination von Freiraumnutzungen mit dem Erhalt von Bau- und Industriedenkmalern erlauben vielfältige innovative Aneignungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger.

## **7. Anpassung der baulichen Infrastruktur**

Die kommunalen Bauten befinden sich in vielen Regionen in einem bedauerlichen Zustand. Hier besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau, der dringend gelöst werden muss. Dabei muss beachtet werden, dass die Anforderungen an die kommunale bauliche Infrastruktur einem erheblichen Wandel unterliegen. Es bedarf eines ressortübergreifenden kommunalen Liegenschaftsmanagements, welches die Bedarfe mit den verfügbaren Flächen und Bauten abgleicht. Denn vor dem Hintergrund der sich allein aus dem Alterungsprozess der Bevölkerung ergebenden Bedarfsänderungen müssen flexible Nutzungskonzepte für kommunale Bauten gefunden und vorhandene Trägerschaftsstrukturen verändert werden. Dieses betrifft nicht nur die Hochbauten für Zwecke der sozialen Infrastruktur, wie z.B. Schulen, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Jugendheime, Seniorenbegegnungsstätten, sondern ebenso die Frage der Straßen, Plätze und der nicht sichtbaren unterirdischen technischen Infrastruktur, insbesondere der Abwasserkanalisation. Auch in der technischen Infrastruktur müssen entscheidende Anpassungs- und Instandhaltungserfordernisse erfüllt werden.

## **8. Mobilitätspolitik**

Bevölkerungsrückgänge und Alterung werden wenig daran ändern, dass für die nächsten zehn Jahre weiterhin mit Verkehrszuwächsen und zunehmenden Mobilitätsanforderungen zu rechnen ist. Entsprechend ist eine Mobilitätspolitik erforderlich, die Konzepte der Verkehrsvernetzung und des Mobilitätsmanagements dafür nutzt, die Verkehrsinfrastruktur zu optimieren. Dabei ist ein verbessertes sichereres und qualitativvolles ÖPNV-Angebot unverzichtbar, um eine an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtete Mobilitätspolitik zu realisieren.

Verkehrspolitik sollte einerseits das Ziel verfolgen, das Verkehrsaufkommen durch eine bessere Koordinierung der Siedlungsentwicklungs- und Verkehrsplanung zu reduzieren und ein intelligentes Parkraummanagement und die Vernetzung der Verkehrsmittel zu fördern. Andererseits sind Maßnahmen zur Verkehrsverlagerung durch weiteren Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs im Verbund, die Sicherung der Mobilität der Fußgänger und Fahrradfahrer und die Verlagerung von Güterverkehren auf umweltfreundliche Transportmittel zu fördern.

## **III. Anforderungen an die Politik**

### **1. Flexibilisierung und Vernetzung der Förderung**

Die unterschiedlichen Entwicklungsbedingungen der Regionen in den Wohnungs- und Arbeitsmärkten verweisen auf unterschiedliche Handlungsbedarfe in Fragen der Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik. Förderprogramme und gesetzgeberischer Rahmen müssen deshalb eine flexible Anpassung ihrer Inhalte für die jeweilig betroffene Region und deren Städte und Gemeinden und eine unbürokratische Handhabung erlauben.

Die mit dem Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ eingeleitete Umorientierung der Förderung von Stadtteilen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf weist den richtigen Weg. Der Bezug der Förderung ist ein Stadtteil, in dem erkannter Maßen Handlungsbedarf besteht. Für diesen werden Mittel bereit gestellt, um die Situation zu verbessern, aber keine programmatische Vorfestlegung für die einzelnen Maßnahmen getroffen. Diese ergeben sich über den gesteuerten Planungs- und Entwicklungsprozess. Fördermittel lassen sich aus der Perspektive des Projektmanagements flexibel für die jeweiligen speziellen Bedarfe einsetzen. Nur so kann ein Ausbruch aus der Vielfalt ressortbezogener zweckgebundener Programme von Europa, Bund und Ländern erfolgen.

Entsprechend gilt es, diese Form der Förderung gegenüber anderen Formen der Förderung zu stärken und die Mittel hierauf zu konzentrieren. Die bisherige Umsetzung des Programms „Die soziale Stadt“ reicht hierfür nicht aus. Auf mittlere Sicht besteht die Notwendigkeit, die großen ressortgebundenen Förderungsprogramme und steuerlichen Subventionstatbestände der Wohnungspolitik und der

Wirtschaftsförderung in eine grundsätzlich veränderte Fördersystematik überzuführen, die einen wesentlich effizienteren Mitteleinsatz bewirkt.

Der Umbau des Förderinstrumentariums muss deshalb zwei Aspekte verfolgen:

### **Dezentralisierung und Budgetierung**

Den Kommunen wird in den einzelnen Programmen erweiterter Spielraum bei der Wahl der konkreten Mittelverwendung zur Erreichung des jeweiligen Programmzieles gegeben. Dazu dient eine bedarfsorientierte Budgetierung von Fördermitteln, deren Verwendung zwischen Fördermittelgeber und -nehmer in Form von Zielvereinbarungen geregelt werden sollte.

### **Konzentration und Integration**

Die einzelnen Förderinstrumente müssen auf ihre Effektivität hin überprüft und stärker miteinander, auch über Ressortgrenzen hinweg, vernetzt werden. In diesen Zusammenhang gehört auch die Aufgabe zu prüfen, inwieweit auf bisherige Förderungswege teilweise oder insgesamt verzichtet werden kann, um die dadurch frei werdenden Mittel effektiver für Bund-Länder finanzierte Stadtumbaumaßnahmen einzusetzen, die durch die Kommunen zielgenauer je nach regionaler und lokaler Bedarfslage eingesetzt werden könnten.

Ein Beispiel hierfür könnte die Reduzierung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus und der Eigenheimzulage sein. Ein Teil der hieraus gewonnenen Mittel sollte bedarfsgerechter für die tatsächlichen wohnungspolitischen Erfordernisse in den Regionen und für die dort notwendigen Stadtumbauprozesse im Sinne einer Erweiterung des Stadtumbauprogramms Ost – u.a. durch Ausweitung auf Westdeutschland - eingesetzt werden.

## **2. Bürgermitwirkungsmöglichkeiten**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur förmlichen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in den Bauleitplanverfahren und anderen Planungsprozessen kann eine breitere Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Ausrichtung der Stadtentwicklung nicht hinreichend sicher stellen. Diese Instrumente haben eine breite öffentliche Diskussion über die Zukunft der Städte und Gemeinden nicht erreicht und drohen vielmehr zu Veranstaltungen der Artikulation von Partialinteressen zu degenerieren.

Es gilt, neue Formen einer Mitwirkungskultur zu etablieren, die sich in enger Verbindung mit einer Modernisierung des Verhältnisses der Vertretungskörperschaften zur öffentlichen Verwaltung mit ihren Spitzen einerseits und gegenüber den verschiedenen Gruppen der Bürgerschaft andererseits zu einem neuen Dialog über die Zukunft der Städte und Gemeinden entwickelt. Interessante Ansätze hierzu zeigen sich sowohl in den Aktivitäten zur Lokalen Agenda als auch im Hinblick auf die erprobten Ansätze zur Stärkung der Zivilgesellschaft und des bürgerschaftlichen Engagements.

Es wird Aufgabe sein, diese Prozesse kritisch zu begleiten, und für die unterschiedlichen Fragestellungen und Planungsprozesse passende Mitwirkungsmöglichkeiten zu finden. Die zur Zeit zu beobachtenden Formen reichen von den „runden Tischen“, Foren über Zukunftskonferenzen, Zukunfts- und Stadtteilwerkstätten, Bürgergutachten, Planungszellen bis zu konkreten Zielgruppenworkshops für nicht in den üblichen Planungsprozessen repräsentierten Gruppen.

## **3. Anforderungen an Planungsverfahren**

Um den Einsatz der Mittel weiter zu effektivieren, müssen Planungsverfahren dafür sorgen, dass Qualitätsaspekte und Zielgenauigkeit der Förderung verbessert werden. Aus diesem Grund ist es

sinnvoll, eine qualitätsorientierte Planungs- und Baukultur mit Wettbewerben und einer veränderten Kultur der Bürgermitwirkung zu stärken.

Unsere Planungskultur sollte einen möglichst breiten Interessenausgleich zwischen den verschiedenen Gruppen der Akteure und Betroffenen von Stadtentwicklungsprozessen herstellen. Um dem Maßstab der Verbesserung der Lebensqualitäten im baulichen Geschehen von Städten und Gemeinden zur Durchsetzung zu verhelfen, muss eine Verhältnismäßigkeit zwischen vorhabensbezogenen Wirtschaftlichkeitsanforderungen und den jeweiligen Auswirkungen auf das Umfeld und die Gesamtentwicklung geschaffen werden. Entsprechend ist für eine Planungskultur zu plädieren, die ein gemeinsames Vorgehen von Investoren und Kommunen unter Hinzuziehung externen Sachverständs im Rahmen von Wettbewerbsverfahren nutzt, um ein hohes Maß städtebaulicher Qualitäten sicher zu stellen.

#### **4. Änderungen im Bau- und Planungsrecht?**

Das geltende Bau- und Planungsrecht ist in seiner Entstehungsgeschichte durch eine „Wachstumsorientierung“ an Neuplanungen und Siedlungserweiterungen gekennzeichnet. Durch die Schaffung und Anwendung des besonderen Städtebaurechts ebenso wie durch die vielfältige Praxis der Überplanung bereits bebauter Gebiete existiert jedoch eine weite Erfahrung, mit dem vorhandenen Instrumentarium unterschiedlichste Planungsaufgaben zu steuern. Oft liegen die Probleme nicht an fehlenden planungsrechtlichen Möglichkeiten, sondern an der mangelnden Ausnutzung derselben durch die anwendenden Kommunen.

Unabhängig hiervon wird derzeit eine weitere Novellierung des Baugesetzbuches diskutiert. Dieses resultiert aus der Notwendigkeit der Anpassung deutschen Rechts vor dem Hintergrund der Richtlinie des Europäischen Parlaments und Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. In diesem Zusammenhang sollen parallel auch andere Novellierungsbedarfe geprüft werden.

Aus Sicht der in diesem Papier vorgetragenen Aspekte veränderter Anforderungen an die künftige Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik ist insbesondere die Einführung erweiterter Möglichkeiten der Festsetzung zeitlich befristeter Baurechte für Zwischennutzungen und zur Leerstandsvorsorge von Interesse. Ebenso erscheint es sinnvoll, angepasste Regelungen für Rückbaumaßnahmen zu finden, die entsprechende städtebauliche Konzepte erlauben, ohne dass es zu den Zielen widersprechenden Entschädigungsforderungen käme. In diesem Zusammenhang muss geprüft werden, ob die bestehenden Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durch ein eigenes, auf den Rückbau gerichtetes Instrumentarium ergänzt werden sollte.

In diesem Zusammenhang sollte für die weitere Zukunft ein weiterreichender Prüfauftrag gestellt werden. Vielerorts besteht das Bedürfnis, vergleichbar dem Bau- und Planungsrecht in vielen anderen Staaten im internationalen Vergleich, oberhalb der verbindlichen Bauleitplanung einfachere, flexibel anpassbarere Pläne zu haben, aus denen sich dennoch konkretes Baurecht ableiten lässt. Die Einführung eines solchen Instruments in das deutsche Bau- und Planungsrecht würde allerdings deren Grundsystematik in Frage stellen. Insofern besteht hier ein ausführlicher Prüfungsbedarf.

#### **5. Reform der Grundsteuer**

Die Notwendigkeit der Reform der Grundsteuer ist zwischen allen staatlichen Ebenen unumstritten. Übereinstimmend wird auch die Auffassung vertreten, das Wertermittlungsverfahren einfacher aber zugleich transparent und gerichtsfest auszugestalten sowie an einem kommunalen Hebesatzrecht festzuhalten. Unterschiedliche Auffassungen bestehen demgegenüber in der Frage, welche Bemessungsgrundlagen der Ermittlung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden sollen und wer die Bemessungsgrundlagen ermittelt bzw. festlegt.

Aus Sicht der Städtebau- und Stadtentwicklungspolitik ist in diesem Zusammenhang vor allem eine Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf Fragen der Baulandmobilisierung von Interesse. Dabei sollte geprüft werden, ob die Erhebung der Grundsteuer auf der Grundlage der vorhandenen Bodenrichtwerte in Verknüpfung mit einem pauschalierten Gebäudewert in einem vereinfachten Grundsteuerbemessungsverfahren erfolgen könnte. An dem bereits bestehenden Hebesatzrecht der Kommunen soll festgehalten werden; es sollte jedoch insoweit erweitert werden, dass die Städte und Gemeinden auch Zonen mit unterschiedlichen Hebesätzen festlegen können. Darüber hinaus sollten die Städte und Gemeinden die Grundsteuermesszahlen nach Grundstücksarten staffeln können, um bodenpolitische Ziele besser als bisher erreichen zu können.

Die Reform der Grundsteuer ist Gegenstand der Beratungen der Kommission zur Reform der Gemeindefinanzen. Die Bundes-SGK wird sich dafür einsetzen, dass die vorgenannten Eckpunkte in diese Beratungen einfließen.