

Aktive Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden

Kommunikation und partizipative Prozesse in der Stadtentwicklung
(SPM2, Menzl, SoSe 23)
Aldogan | Fleischfresser | Nürnberger



01

Bodenpolitik

Aktive und passive Bodenpolitik

Was ist sie und wie funktioniert sie ?

02

Die Basis einer aktiven Bodenpolitik

Zentralisierung und politische Vorgaben

Was benötigt sie um zu funktionieren ?

03

Chancen und Risiken einer aktiven Bodenpolitik

Veränderte Bedingungen und ihre Auswirkungen

Worauf ist bei einer aktiven Bodenpolitik zu achten?

04

Aktive Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden

Positives und Kritiken

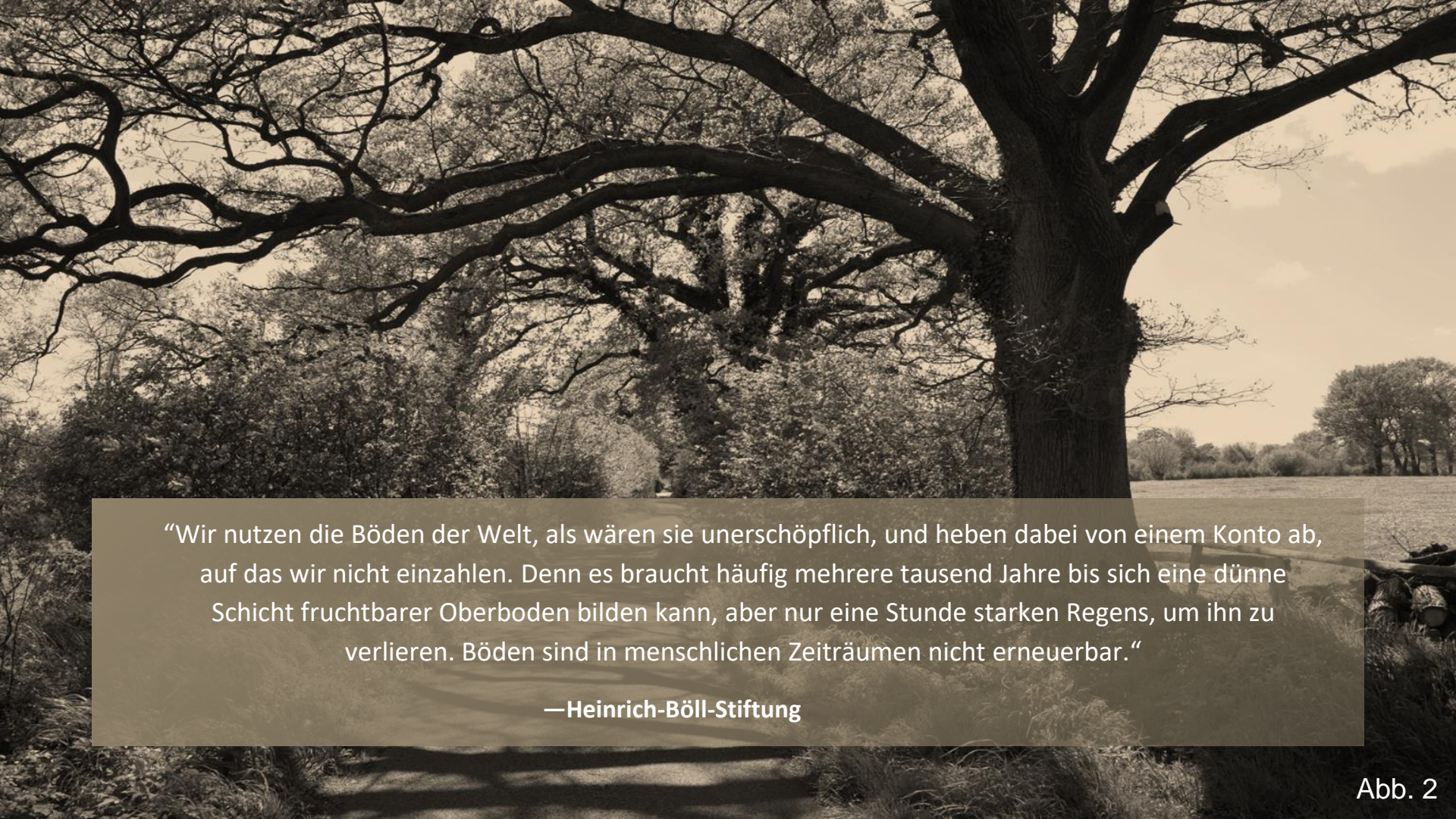
Wie verhält es sich mit der aktiven Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden

05

Aktive Bodenpolitik in der Zukunft

Perspektiven und kritische Fragen

Wie kann die aktive Bodenpolitik zukunftsweisend gestaltet werden



“Wir nutzen die Böden der Welt, als wären sie unerschöpflich, und heben dabei von einem Konto ab, auf das wir nicht einzahlen. Denn es braucht häufig mehrere tausend Jahre bis sich eine dünne Schicht fruchtbarer Oberboden bilden kann, aber nur eine Stunde starken Regens, um ihn zu verlieren. Böden sind in menschlichen Zeiträumen nicht erneuerbar.“

—Heinrich-Böll-Stiftung

01

Bodenpolitik

Aktive und passive Bodenpolitik

Was ist es und wie funktioniert Sie ?

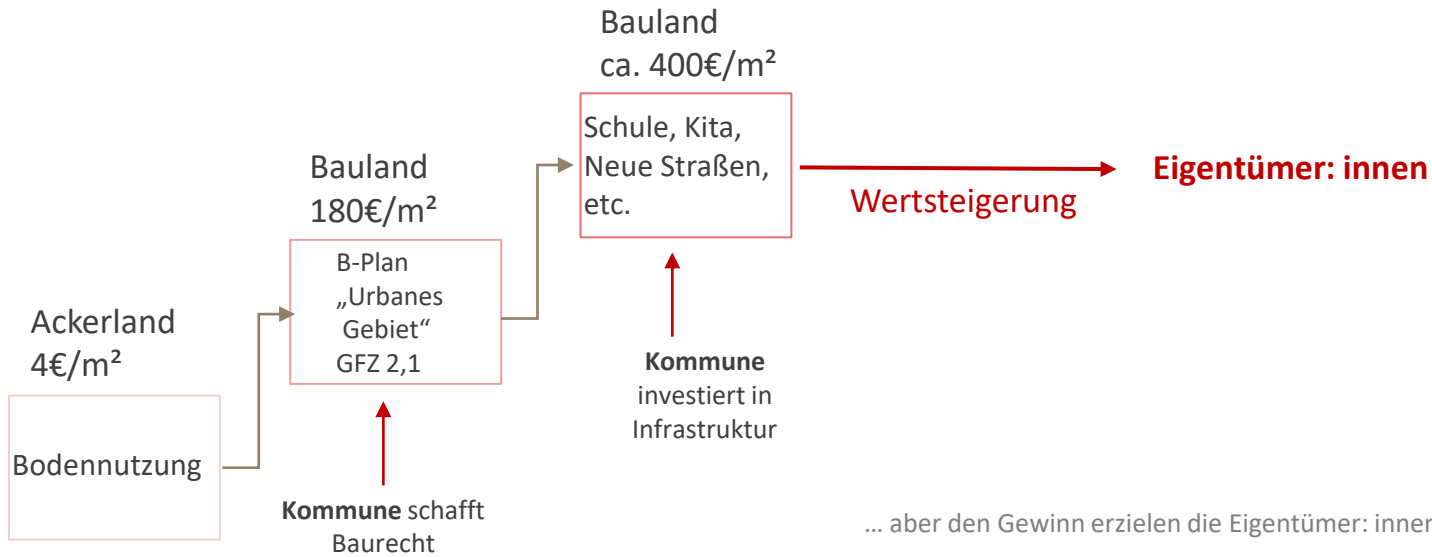
Aktive / Passive Bodenpolitik

Aktiv	Passiv
<p>Staatliche Entscheidungen und Maßnahmen, welche die Änderung der Bodenverteilung und -nutzung beabsichtigen, um dadurch das jeweilige räumliche Entwicklungsleitbild umzusetzen</p> <p>→ Wert, Nutzung und die Verteilung des Bodens</p> <p>→ Kommune als Hauptakteur</p>	<p>Staatliche Entscheidungen und Maßnahmen, welche einen Einfluss auf Nutzung und Verteilung von Boden haben</p> <p>→ Private Investoren als Hauptakteure</p>

Aktive Bodenpolitik

Bodenwertsteigerung

Bodenwert steigt durch öffentliches Handeln ...



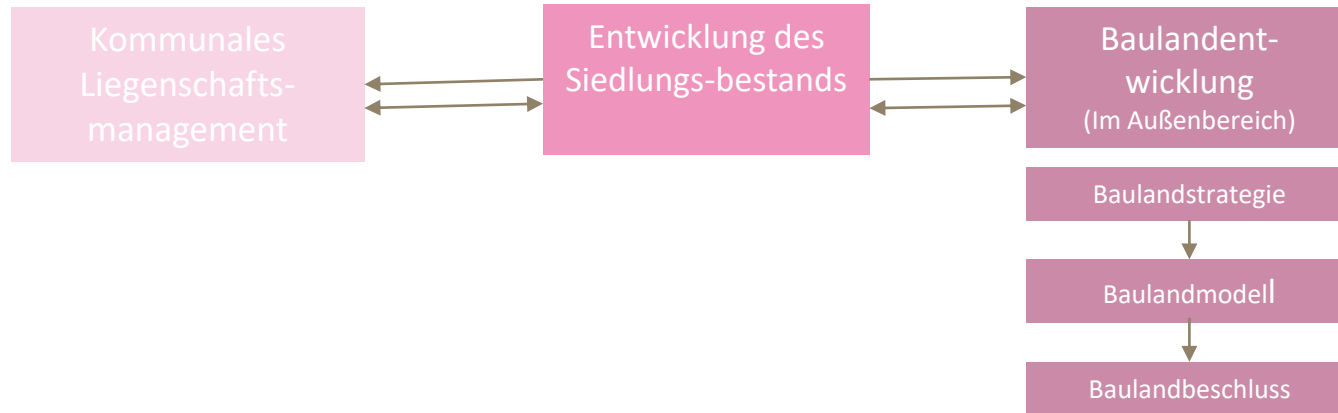
... aber den Gewinn erzielen die Eigentümer: innen.

Aktive Bodenpolitik

Bodenpolitische Prinzipien

- Der verstärkte Einsatz von städtebaulichen Verträgen
- Die Einführung eines Baulandmodells
- Die Umstellung von Höchstgebots- auf Konzeptverfahren
- Bei der Grundstücksvergabe auf Erbbaurecht zu setzen

Aktive Bodenpolitik Handlungsfelder



02

Die Basis einer aktiven Bodenpolitik

Zentralisierung und politische Vorgaben

Was benötigt sie um zu funktionieren ?

Basis der aktiven Bodenpolitik



Haushaltspolitisch

- Liegenschaftsämtler folgen haushaltspolitischen Erwägungen
- Gewinn generieren für Finanzierung der Gemeinde im Mittelpunkt

Aktive Bodenpolitik betrifft alle Bereiche der Kommunalverwaltung, die Boden nutzen, verwalten oder benötigen.

(Umwelt, Wirtschaft und Soziales)

Verschiedene Interessen müssen durch Kommunikation und Zusammenarbeit miteinander abgestimmt werden



Planung und Stadtentwicklung

- Daseinsvorsorge und langfristige Ortsentwicklung
- Ökologische, soziale und gesellschaftliche Gewinne (Stadtrendite) im Mittelpunkt



**Entwicklungskonzept
der Kommunalpolitik
als langfristiger
Leitfaden (10-15
Jahre)**

03

Chancen und Risiken einer aktiven Bodenpolitik

Veränderte Bedingungen und ihre Auswirkungen

Worauf ist bei einer aktiven Bodenpolitik zu achten?

Chancen

Baulandpreisentwicklung

Ankäufe von Flächen sind langfristig auch bei Kreditfinanzierungen, durch die Preisteigerungen von Bauland, mindestens kostendeckend

Flächenvergabe

Durch Flächenvergabe kann gemeinwohlorientierte Flächenentwicklung sichergestellt und die Ortsentwicklung gesteuert werden

Gewinne durch Bauland

Die großen Preissteigerungen bei der Herstellung von Roh- zu Bauland können von Gemeinden abgeschöpft werden

Ausgleichs- und Entwicklungsflächen

Durch ein Flächenportfolio können Projekte schneller, effizienter und kostengünstiger umgesetzt werden

Verändertes Bauverhalten

Krisen, wie aktuell zu beobachten, können den Bauwillen beeinflussen und dadurch die Preissteigerung von Flächen minimieren und die vorherige Rechnung revidieren

Immobilienwirtschaftliches Handeln

Tendenz: Gewinnbringende Vergabe wird der gemeinwohlorientierten Vergabe bevorzugt

Freiheit der Bürger

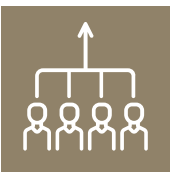
Die Freiheit der Bürgerinnen und Bürger über das eigene Land entscheiden zu können, kann durch Vorgaben der Kommunalpolitik vermindert werden

04

Aktive Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden

Positives und Kritiken

Wie verhält es sich mit der aktiven Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden?



Zentrale Steuerung

Kleine Verwaltung ermöglicht zentralisierte Steuerung und vereinfacht eine effektive aktive Bodenpolitik



Große Verantwortung

Aus der Hoheit über die Flächenankäufe und –entwicklungen ergibt sich eine große Verantwortung



Engagierte Politik

Eine engagierte Politik ist besonders in kleinen Gemeinden essentiell für eine gute Entwicklung



Flächenverkauf

Verkäufe von baureifem Land sorgten für einen finanziellen Rahmen, der neue Projekte ermöglicht



Bisherige Projekte

Generierte finanzielle Mittel wurden in Schul-, Sport- und Gemeindebauten investiert und kommen daher dem Gemeinwohl zugute



Platz für Neues

Die Co² neutral Versorgung der “lebendigen Ortsmitte” zeigt, dass Raum für innovative Konzepte vorhanden ist

Langfristige Problematiken



- Zersiedelung
- Flickenteppich
- Keine wirkliche
Mitte
- Verschenkte
Potenziale



Abb. 3



Kurzfristige Problematiken

- Hinterlandbebauung behindert
- Veränderte Anforderungen machen alte Häuser unattraktiv
- Selbstbestimmung über eigenen Grund und Boden eingeschränkt
- Gemeindeerneuerung aktuell erschwert

Aktive Bodenpolitik in der Zukunft

Perspektiven und kritische Fragen

Wie kann die aktive Bodenpolitik zukunftsweisend gestaltet werden ?

An aerial photograph of a school complex in Borstel-Hohenraden. The image shows several buildings, a large red brick sports field in the foreground, and a playground area. A semi-transparent brown overlay is placed over the middle of the image, containing white text. In the background, there are industrial-looking structures and silos.

Aktive Bodenpolitik in Borstel-Hohenraden

Wie kann eine zukunftsweisende aktive Bodenpolitik funktionieren ?

Perspektiven für Borstel-Hohenraden

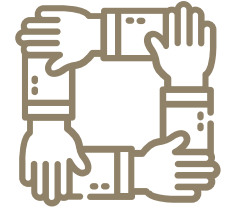





Abb. 6

- Gesamtörtliches
Planungskonzept 
- Perspektivische
Zusammenführung 
- Abschöpfungssystem für
Hinterlandbebauung
Synergien von Maßnahmen 

Wie möchte man gerade in Anbetracht der Aktualität der Thematik in den nächsten Jahren auf diese veränderten Umstände reagieren, um den Menschen in der Gemeinde Selbstbestimmung zu ermöglichen und die Attraktivität für junge Familien zu erhöhen ?

Wie soll sich die Gemeinde mit eingeschränktem Baurecht erneuern?

Ist eine Förderung auf der Landesebene nötig, um steigende Kosten der Daseinsvorsorge abzufangen und den Zuzug von Familien durch Baurechtschaffung zu fördern?



Abb. 7



Ausgleichsmaßnahmen durch das Land

Gemeinwohl vs. Gewinn

Gewinnabschöpfung

Einseitige Interessensabdeckung

Kritische Fragen



Landwirte als Eigentümer

Gemeinde vs. Grundstückseigentümer

Geeignete Entschädigung

Beziehungspflege

Kritische Fragen



Bestandserneuerung

Zersiedelung durch aktive Bodenpolitik

Nachverdichtung

**Attraktivität durch Förderung des
Landes erhöhen**

Kritische Fragen



Vermeidung von Präzedenzfällen

Langfristige Flächenbevorratung

Benötigte/erwerbbare Flächen

Ausgleichsflächen

Kritische Fragen

Vielen dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir freuen uns auf eine interessante
Diskussion mit Ihnen

Für Fragen in der Zukunft wenden Sie sich
gerne an uns via E-Mail
Calvin.fleischfresser@stud.th-luebeck.de

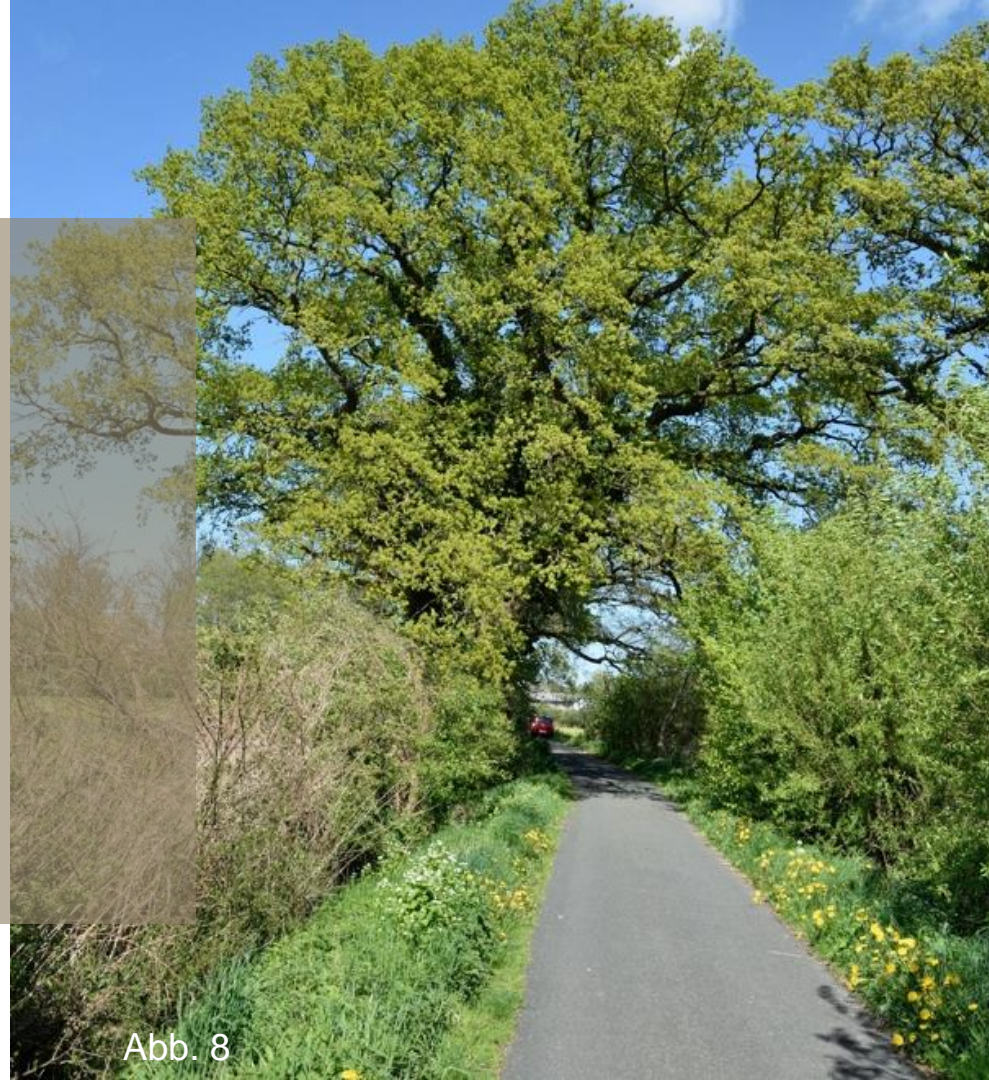


Abb. 8

Fotos

- Abb. 1: https://images.noz-mhn.de/img/21608807/crop/cbase_4_3-w1200/894239419/1528780976/23-95809392-23-95809393-1519947093.jpg
- Abb. 2 : Eigene Aufnahme
- Abb. 3: Google Maps
- Abb. 4: <https://image.capital.de/31042196/t/3z/v1/w1440/r0/-/verlassenes-haus-sachsen-dpa-124971349-1-jpg.jpg>
- Abb. 5: https://images.noz-mhn.de/img/22087753/crop/cbase_4_3-w1200/1074178949/31808387/23-125796587-23-125796589-1600872456.jpg
- Abb. 6: Google Maps
- Abb. 7: Eigene Aufnahme
- Abb. 8: Eigene Aufnahme
- Abb. 9: Eigene Aufnahme

Literatur

Bodenatlas: Heinrich-Böll-Stiftung, Daten und Fakten über Acker, Land und Erde, 2015. Link: <https://www.boell.de/de/2015/01/05/bodenatlas-daten-und-fakten-ueber-acker-land-und-erde>

Bellaria Raumentwicklung, ÜBERLEGUNGEN ZU EINER AKTIVEN UND NACHHALTIGEN KOMMUNALEN BODENPOLITIK, (o.J.). Link: https://bellaria-raumentwicklung.ch/wp-content/uploads/2020/10/Bellaria_Ueberlegungen_zu_einer_aktiven_und_nachhaltigen_kommunalen_Bodenpolitik.pdf

Expedia: Reiseführer Borstel-Hohenraden: 2023 das Beste in Borstel-Hohenraden entdecken, 2023. Link: <https://www.expedia.de/Borstel-Hohenraden.dx553248634649628575>

Lifu Deutsches Institut für Urbanistik, Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung, (2021). Link: <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/24869b40-7c1e-4985-8664-d64c337cbfd8/content>

Statistikamt Nord, Kaufwerte für Bauland in Schleswig Holstein, (2020). Link: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/volkswirtschaft-preise/preise/dokumentenansicht/product/6274/kaufwerte-fuer-bauland-in-schleswig-holstein-126?cHash=2aa00da0d0ddcee4a115bcc23a0b91e4>

Wie möchte man gerade in Anbetracht der Aktualität der Thematik in den nächsten Jahren auf diese veränderten Umstände reagieren, um den Menschen in der Gemeinde Selbstbestimmung zu ermöglichen und die Attraktivität für junge Familien zu erhöhen ?

Wie soll sich die Gemeinde mit eingeschränktem Baurecht erneuern?

Ist eine Förderung auf der Landesebene nötig, um steigende Kosten der Daseinsvorsorge abzufangen und den Zuzug von Familien durch Baurechtschaffung zu fördern?



Abb. 7

