

Antrag

**der Abgeordneten Heike Sudmann, Tim Golke, Norbert Hackbusch,
Kersten Artus, Cansu Özdemir, Dora Heyenn, Christiane Schneider
und Mehmet Yildiz (DIE LINKE)**

Betr.: Hamburger Weg zu einer sozialgerechten Bodennutzung und Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertzuwächse

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. das Instrument des „städtebaulichen Vertrags“ gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei allen infrage kommenden Maßnahmen und Planungen in vollem Umfang anzuwenden;
2. zur „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“ (vergleiche § 11, Absatz 1, Nummer 2) die rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten auszuschöpfen. Analog zu dem Münchner Modell der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon)“ sollen insbesondere
 - a. bei Neuschaffung von Baurechten für den Wohnungsbau die Planungsbegünstigten verpflichtet werden, mindestens 50 Prozent der Geschossfläche als geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg herzustellen,
 - b. bei Ausweisung gewerblichen Baurechts und bei der Änderung gewerblichen/industriellen Baurechts zugunsten einer höherwertigen Nutzung mit den Planungsbegünstigten eine Übernahme von Bindungen beziehungsweise eine Zurverfügungstellung von Flächen oder Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme zur langfristigen Ansiedlung und/oder Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere ortsansässiger Gewerbenutzungen des sekundären Sektors sowie zur Sicherung und Förderung einer gemischten Wirtschaftsstruktur vertraglich geregelt werden;
3. sich im Bundesrat für die Einführung einer Bodenwertzuwachsabgabe einzusetzen.
4. die Bürgerschaft bis zum 30.6.2012 über den Stand der Umsetzung zu den Punkten 1 bis 3 zu informieren.

Begründung:

Fehlende Einführung einer sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg

Die Einführung einer umfänglichen sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg ist bisher nicht gelungen.

1996 wurde in der Bürgerschaft erstmals ein Antrag zur Einführung einer sozialgerechten Bodennutzung in Hamburg (Drs. 15/6614) gestellt. Der damalige rot-graue Senat sowie die Mehrheit der Bürgerschaft lehnten die Einführung ab. Der Regie-

rungswechsel 1998 führte dazu, dass der nunmehr rot-grüne Senat im Jahr 2000 eine abgeschwächte Variante der Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung einführte. Die hierzu erlassene, fünf Jahre gültige Globalrichtlinie wurde im Juli 2005 für weitere fünf Jahre (01.01.2006 – 31.12.2010) verlängert. Eine erforderliche weitere Verlängerung wurde weder von dem schwarz-grünen Senat im Sommer 2010 noch später von dem CDU-Senat beschlossen.

Auch der nunmehr amtierende SPD-Senat beabsichtigt nicht, die Globalrichtlinie zu verlängern beziehungsweise neu einzuführen, wie er in der Antwort auf eine Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Sudmann vom 20.9.2011 (Drs. 20/1538) mitteilte. Die Kostenbeteiligung sei nach §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs ohnehin möglich. Die Globalrichtlinie sei häufig nicht zur Anwendung gekommen, allein im Bezirk Harburg wurde in acht relevanten Fällen auf die Forderung einer Kostenbeteiligung verzichtet.

In verschiedenen Zusammenhängen beziehen sich sowohl Senat als auch SPD-Fraktion positiv auf das „Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung“ (vergleiche Drs. 20/1736, Seiten 4 und 5, Bericht des Ausschusses für Wirtschaft, Innovation und Medien, sowie Drs. 20/2175, Seite 3, SPD-Antrag). Doch den Worten sind bis heute keine Taten gefolgt.

In dem Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung sind Planungen mit Werterhöhungen für die betroffenen Grundstücke nur dann durchzuführen, wenn die Begünstigten die ursächlichen Kosten und Lasten der Planungen tragen. Mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt bei den Planungsbegünstigten.

Dringender Bedarf an Sozialwohnungen und preisgünstigem Gewerberaum

In Hamburg hat mittlerweile fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (sogenannter § 5-Schein) und damit auf den Bezug einer Sozialwohnung. Von den knapp 800.000 Wohnungen in Hamburg sind jedoch nur noch 100.000 Sozialwohnungen. Damit ist deutlich, dass es ein erhebliches Defizit an diesen preisgünstigen Wohnungen gibt. Deshalb ist bei Wohnungsneubauten von den Planungsbegünstigten ein 50-prozentiger Anteil von Wohnungen im 1. Förderweg zu fordern.

Für kleine Gewerbebetriebe wird es immer schwieriger, bezahlbaren Gewerberaum zu finden. In Altona wurde auf diese Problemlage insbesondere durch die Initiative „LUX & Konsorten“ aufmerksam gemacht. Die Planungen für die Neue Mitte Altona lassen die zahlreichen kleinen Betriebe in der Harkortstraße um ihre Existenz fürchten. Diese Beispiele machen deutlich, dass die Schaffung günstigen Gewerberaums auch durch das Instrument der städtebaulichen Verträge zu unterstützen ist.

Bodenwertzuwachsabgabe – Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit nutzbar machen

Kommt es zu Werterhöhungen von Grundstücken mit geringen oder keinen Kosten und Lasten der Planungen, weil zum Beispiel die Erschließung bereits vorhanden ist, Schule und Kita nicht vergrößert werden müssen, verbleibt der größte Teil des beziehungsweise der gesamte Wertzuwachs bei den Planungsbegünstigten. Der Gedanke, Bodenwertsteigerungen aufgrund staatlicher Maßnahmen zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen, ist kein neuer. Er findet sich schon in der Weimarer Reichsverfassung, Artikel 155, Absatz 3, 2. Satz: „Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder eine Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.“ Mit einer Bodenwertzuwachsabgabe kann dieser alte Gedanke wiederbelebt werden.