

Wie viel sind uns Freiflächen wert?

**Bodenpolitik für die Freiraumentwicklung
in Deutschland und Frankreich**

Autoren

**Nicolas Geffroy
Dr. Julia Plessing**

Potsdam
Oktober 2024

RIFS Study

Zusammenfassung

In Zeiten des Klimawandels erbringen Frei- und Grünflächen wichtige Ökosystemleistungen. Daher ist der sparsame Umgang mit Bodenressourcen und die Begrenzung der Versiegelung unerlässlich. Doch sind Böden angesichts steigender Bodenpreise, knapper kommunaler Kassen sowie Druck auf dem Wohnungsmarkt eine stark umkämpfte Ressource. Dies stellt Kommunen in Deutschland und Frankreich vor große Herausforderungen. Die vorliegende Studie zeigt anhand der Beispiele aus Siegen und Watrelos auf, wie eine aktive Flächenerwerbspolitik zur Renaturierung und Aufwertung städtischer Räume beiträgt und welche Hürden dabei zu überwinden sind. Im direkten Vergleich untersucht sie dazu die Potenziale und Grenzen der französischen *Établissements publics fonciers* (EPF) und deutschen Bodenfonds für die Freiraumentwicklung und plädiert für den Ausbau und die Anpassung dieser Instrumente für den kommunalen Flächenerwerb.

Summary

In times of climate change, open and green spaces provide important ecosystem services. It is therefore essential to use land resources sparingly and to limit soil sealing. However, in view of rising land prices, tight municipal budgets and pressure on the housing market, land is a highly contested resource, which poses major challenges for local authorities in Germany and France. This study uses the examples of Siegen and Watrelos to discuss how an active land acquisition policy contributes to the renaturalisation and upgrading of urban spaces and the challenges encountered in the process. In a direct comparison, it analyses the potential and limitations of the French *Établissements publics fonciers* (EPF) and the German Bodenfonds for open-space development and argues for the expansion and adaptation of these instruments for municipal land acquisition.

Hinweis:

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Deutsch-Französische Zukunftswerk im Rahmen der Strategie „Forschung und Nachhaltigkeit“ (FONA) www.fona.de im Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor:innen.

GEFÖRDERT VOM



Danksagung

Die Autor:innen möchten sich bei den Interviewpartner:innen der Berliner Immobilien Management, des Etablissement Public Foncier Hauts-de-France sowie der Abteilung Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaft der Stadt Siegen bedanken. Ihre wertvollen Einblicke und die geteilten Erfahrungen waren von unschätzbarem Wert für diese Arbeit. Besonderer Dank gilt Guillaume Fauvet und Ricarda Pätzold, deren bodenpolitische Expertise maßgeblich zur Einordnung und Vertiefung des Themas beigetragen hat. Thomas Spinrath und Clara Menke danken wir für die gemeinsame Reflexion und den kritischen Austausch. Weiterer Dank gebührt den Mitgliedern des Resonanzraums, die sich in den Arbeitsgruppen zum Thema Freiflächen engagiert haben, sowie Aurélie Marsano für die redaktionelle Unterstützung.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
2	Bodenpolitische Strategien für die (sub)urbane Freiraumentwicklung	7
2.1	Erwerbspolitik als zentraler Hebel	7
2.2	Siegen und Wattlelos: aktive Erwerbspolitik in der Praxis	9
2.3	Hürden kommunaler Erwerbspolitiken	13
3	EPF und Bodenfonds als unterstützende Strukturen?	17
3.1	Ganzheitliche Begleitung durch EPF	17
3.2	Flexiblere Erwerbspolitik durch Bodenfonds	21
3.3	Denkbare Anpassungen	23
4	Schlussbetrachtung	25
	Glossar	26
	Quellenverzeichnis	27
	Autor:innen	34

Abbildungen

Abbildung 1: Das Prinzip der doppelten Innenentwicklung	8
Abbildung 2: Stadträumliche Lage des Herrengartens	10
Abbildung 3: Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des PCUK-Geländes	11
Abbildung 4: Hemmende Faktoren bei der Entwicklung urbanen Grüns im Rahmen der Innentwicklung	12
Abbildung 5: Verzahnung der Instrumente bei der kommunalen Erwerbspolitik	14
Abbildung 6: Bedeutung verschiedener finanzieller Mittel bei der Grünflächenentwicklung	16
Abbildung 7: Zuständigkeitsbereiche von EPFE und EPFL im Januar 2023	18
Abbildung 8: Aufgabenbereiche von EPF	19
Abbildung 9: Bilanz von Grundstücksgeschäften von EPF	20
Abbildung 10: Vertragsmodell des BBF	23

Tabellen

Tabelle 1: Einflussmöglichkeiten bei der Freiraumentwicklung nach Eigentumsverhältnissen	9
--	---

1 Einführung

„Wenn man mehr Grünflächen in die Stadt bringen will, muss man ihnen einen Wert verleihen.“ (Mitarbeiter des EPF Hauts-de-France, 2023)

Städtische Freiräume dienen der Erholung der Stadtgesellschaft, fördern die Biodiversität und leisten einen immensen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. In den letzten Jahren hat sich angesichts steigender Temperaturen und extremer Wetterereignisse die Notwendigkeit einer anspruchsvollen Freiraumentwicklung dramatisch verstärkt. Einige Städte haben sich daher dazu entschlossen, ihre Innenstädte zu entsiegeln und somit die Lebensqualität für Menschen zu verbessern. Zum Beispiel hat Siegen in Nordrhein-Westfalen mit der Entsiegelung des Flusses Sieg und einer weiteren innerstädtischen Fläche eine grüne Oase in der Innenstadt geschaffen. Die Gemeinde Wattrelos in der Region Hauts-de-France hat kontaminierte Böden erfolgreich renaturiert und zum Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen in einer Metropolregion beigetragen.

In Zeiten knapper Kassen sind solche Vorhaben für Kommunen jedoch eine erhebliche finanzielle Belastung. Kommunen benötigen Flächen in eigenem Besitz, die sie langfristig für Freiräume nutzen können. Doch werden die verfügbaren kommunalen Flächenreserven immer knapper und müssen zudem für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, Schulen, Kulturstätten und andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Kommunen sind genötigt, hier Prioritäten zu setzen. Ebenso müssen sie sich die grundlegende Frage stellen, ob sie Flächen, die in privater Hand liegen – durch Ankauf oder durch Auflagen – zur Begrünung und öffentlichen Zugänglichkeit mobilisieren können.

In der wissenschaftlichen Debatte ist die Bodenpolitik traditionell unterbelichtet (Buhot, 2012, S. 5). Sie gewinnt jedoch in größeren zeitlichen Abständen immer dann an Bedeutung, wenn massive Umstrukturierungsprozesse in der Gesellschaft und dem städtischen Raum stattfinden (Heinz & Belina, 2019, S. 7). In den letzten Jahren haben dementsprechend verschiedene Autor:innen Artikel, Gutachten und Studien zur Bodenpolitik veröffentlicht, doch liegt der Fokus hauptsächlich auf der Baulandmobilisierung (Adrian et al., 2021), dem Wohnungsbau (Persyn, 2014), dem Naturschutz (Friege et al., 2021; Lunaud et al., 2018) oder der Landwirtschaft (Prunzel-Ulrich, 2018; Torre et al., 2023). In Frankreich diskutieren Planungsleitfäden und Analysen die Frage der Bodenpolitik insbesondere im Kontext des Ziels *Zéro artificialisation nette* (ZAN) – dem gesetzlich festgeschriebenen Ziel zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auf Netto-Null bis 2050 (Chevrier et al., 2022; Fortin et al., 2023). Die Bedeutung der Bodenpolitik für die Entwicklung städtischer Freiräume wird in allen Betrachtungen, wenn überhaupt, nur implizit als Teil der öffentlichen Infrastruktur behandelt (Holm & Horlitz, 2022, S. 5). Zwar gibt es besonders in Frankreich Planungsleitfäden oder Instrumente für die Praxis, die Einblicke in das Vorgehen und die Hürden bei der Anwendung bodenpolitischer Instrumente auch für die (sub)urbane Freiraumentwicklung bieten (Agence française pour la biodiversité, 2017; Parcs naturels régionaux de France, 2016). Eine systematische Untersuchung darüber, wie Kommunen Grundstücke für die Freiraumentwicklung erwerben und welche Hürden dabei auftreten, ist jedoch in beiden Ländern kaum zu finden. Die Zusammenhänge zwischen Eigentumsstrukturen und der Entwicklung und Qualifizierung von Frei- und Grünräumen sind nicht nur im binationalen, sondern auch im internationalen Kontext unterbelichtet (Colding et al., 2020, S. 3).

Hier setzt das Deutsch-Französische Zukunftswerk mit seiner Arbeit an. Im Jahr 2023 hat es unter dem Motto „Stadttraum umnutzen und -verteilen!“ eine Handlungsempfehlung zur Bodenpolitik entwickelt. Diese schlägt vor, bodenpolitische Instrumente nachhaltig auszurichten. Konkret sollen rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen angepasst werden, um den Flächenankauf für den Erhalt und die Entwicklung städtischer Grün- und Freiflächen zu erleichtern. Zudem beinhaltet die Empfehlung den Aktionsvorschlag, die Instrumente für den kommunalen Flächenerwerb, insbesondere die französischen *Établissements publics fonciers* (EPF) – zu Deutsch *Öffentliche Einrichtungen des Bodens* – und die deutschen Bodenfonds, auszubauen und anzupassen. Dadurch können Kommunen in die Lage versetzt werden, Flächen ankaufen zu können, um Freiräume zu entwickeln und zu erhalten. Mit der vorliegenden Studie unterfüttern und konkretisieren wir sowohl die Empfehlung als auch den Aktionsvorschlag. Durch ihre Veröffentlichung auf deutsch und

französisch bietet sie zudem konkrete Einblicke in die Bodenpolitik des jeweils anderen Landes.

Wir definieren Freiräume als öffentlich zugängliche Flächen im (sub)urbanen Raum ohne Bebauung. Dabei betrachten wir explizit nicht nur die Sicherung bestehender Flächen, sondern auch die Umwandlung von privaten Brachflächen oder bebauten Flächen in öffentliche Freiräume. Bodenpolitik fassen wir weit und verstehen darunter, angelehnt an Davy (2018), alle Maßnahmen der Kommunen, die die Nutzung, den Wert und die Verteilung des Bodens beeinflussen. In Deutschland und Frankreich werden darunter sehr unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente erfasst.

In einem ersten Teil diskutieren wir anhand der Beispiele aus Siegen und Wattrelos die Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik für die Freiraumentwicklung. Dabei gehen wir auf die Notwendigkeit einer aktiven Erwerbspolitik und die dabei für die Kommunen auftretenden Hürden ein. In einem zweiten Teil diskutieren wir, inwieweit EPF (Établissements publics fonciers) in Frankreich und Bodenfonds in Deutschland die Arbeit der Kommunen erleichtern können. Dabei beziehen wir uns in erster Linie auf den Berliner Bodenfonds, den Berliner Ankaufsfonds und den EPF Hauts-de-France. Im direkten Vergleich diskutieren wir, wie diese Instrumente zukünftig auf die Hürden der Freiraumentwicklung in beiden Ländern ausgerichtet werden können.

Methodisch basiert diese Studie in einem ersten Schritt auf dem transdisziplinären und kokreativen Ansatz der Zukunftswerks. Zunächst untersuchten wir durch Feldforschung und kuratierte Online-Dialoge die Chancen und Herausforderungen deutscher und französischer Kommunen in der Umsetzung von Projekten nachhaltiger Stadtentwicklung. Auf der Basis der so gewonnenen Erkenntnisse erarbeiteten wir in einem 7-monatigen Prozess zusammen mit 50 deutschen und französischen Expert:innen aus Partnerkommunen, Zivilgesellschaft, Verwaltung und Wissenschaft sieben Handlungsempfehlungen¹ an die jeweiligen Regierungen. Die Online- und Offline-Treffen der Mitglieder des Prozesses bezeichnen wir als Resonanzräume. Die grenzüberschreitende Perspektive eröffnet einerseits neue Einsichten und Inspiration aus der lokalen Praxis. Andererseits bietet sie die Möglichkeit, unterschiedliche nationale Kontexte zu vergleichen und ihren Einfluss auf lokales Handeln zu verstehen. Die Handlungsempfehlung zur Bodenpolitik ist zugleich Ausgangspunkt und Grundlage für diese Studie.

In einem zweiten Schritt haben wir weitere vertiefende qualitative Daten erhoben. Dazu dienten Literaturrecherche, Dokumentenanalysen, Feldforschung, Dokumentationen der Resonanzräume sowie semistrukturierte leitfadengestützte Interviews mit Expert:innen. Die untersuchte Literatur beinhaltet sowohl wissenschaftliche Studien als auch graue Literatur wie z. B. Planungsleitfäden oder Studien zur Innenentwicklung und zum Grünflächenmanagement.

Konkrete Anwendungsbeispiele einer Bodenpolitik, die auf die Freiraumentwicklung ausgerichtet sind, sind schwierig zu finden. Die Stadt Siegen war Partnerstadt des Zukunftswerks im zweiten Zyklus und wurde daher als Fallbeispiel ausgewählt. Auf die Arbeit des EPF Hauts-de-France wurden wir von einem Mitglied der Resonanzräume aufmerksam gemacht. Wir haben das Projekt des PCUK-Geländes (ehem. Fabrik *Produits Chimiques UGINE Kuhlmann*) des EPF Hauts-de-France in Wattrelos ausgewählt, weil es insbesondere von Baldin (2022) bereits gut ausgearbeitet wurde. Den Berliner Ankaufsfonds haben wir untersucht, weil er der einzige Fonds ist, den wir finden konnten, der explizit auch auf die Entwicklung von Grünflächen ausgerichtet ist.

¹ Die Handlungsempfehlungen sind auf der Webseite des Zukunftswerks einsehbar: <https://df-zukunftswerk.eu/bodenpolitische-instrumente-nachhaltig-ausrichten>

2 Bodenpolitische Strategien für die (sub)urbane Freiraumentwicklung

Der Boden leistet einen zentralen ökologischen Beitrag zur Stadtentwicklung, weil er sowohl ober- als auch unterirdisch einen Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen bietet. Städte und Gemeinden stehen daher heute vor der Aufgabe, die Flächenversiegelung und damit die Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen zu begrenzen. In Frankreich steht deshalb derzeit das Konzept der *Sobriété foncière*, zu Deutsch *Flächensuffizienz*, also ein sparsamer Verbrauch des Bodens, im Mittelpunkt fachlicher Diskussionen.¹ Die Verabschiedung des ZAN hat die Debatte weiter intensiviert.² Obwohl Deutschland früh angefangen hat, seine Flächenversiegelung zu reduzieren, hat die Bundesregierung bis heute kein vergleichbares Ziel gesetzlich festgeschrieben (Fortin et al., 2023, S. 9).

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs setzen beide Länder gleichermaßen auf die Konversion von Brachflächen bzw. die Nachverdichtung mindergenutzter Flächen, z. B. durch die Umwandlung ehemaliger Militärgelände in Wohngebiete oder die Aufstockung innerstädtischer Wohngebäude (Fortin et al., 2023, S. 16). Freiräume dienen dabei nicht nur der Entsiegelung von Flächen und dem Bodenschutz. Sie können ebenso die Akzeptanz der Bevölkerung für die zunehmende Verdichtung der Städte fördern und die Lebensqualität sichern (Fournier, 2020). Denn indem kleine Flächen in dicht besiedelten Quartieren Frischluft produzieren und größere Freiräume Frischluft aus dem Umland in die Innenstädte bringen, leisten Freiräume einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Zahlreiche Studien zeigen, dass dieser Effekt auch für die Gesundheit der Menschen wichtig ist, da Freiräume Hitzestress reduzieren und – wenn sie begrünt sind – die Luft reinigen (Schubert et al., 2019, S. 10f.). Neben den gesundheitlichen Aspekten erfüllen Freiräume für Menschen unterschiedliche soziale Funktionen, z. B. als Treffpunkt, zum Sport treiben, zum Spaziergehen oder als Raum für Naturerlebnisse. Dazu werden vor allem Freiräume in der eigenen Nachbarschaft aufgesucht (Gehl & WEEBER+PARTNER, 2023, S. 12ff.). So können Freiräume insbesondere in Klein- und Mittelstädten die Innenstädte beleben und damit auch wirtschaftlich aufwerten (Habermann-Nieße et al., 2015, S. 40). Sowohl in Frankreich als auch in Deutschland gewinnt daher die Freiraumentwicklung in verdichteten Städten aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht an Bedeutung (Becker et al., 2017, S. 6). Der Fachdiskurs in Deutschland bezeichnet diese gleichzeitige Verdichtung und Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiflächen konzeptionell als „doppelte Innenentwicklung“ (Böhm et al., 2016, S. 15).³

2.1 Erwerbspolitik als zentraler Hebel

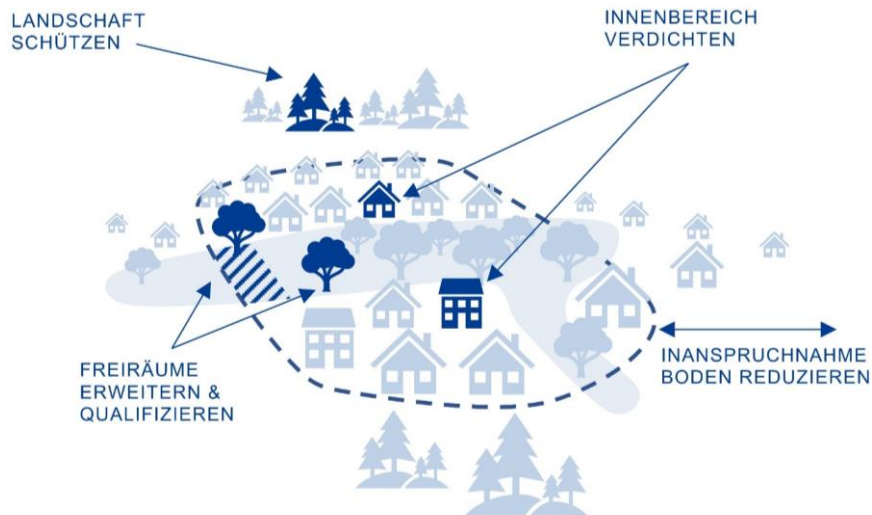
Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu gewährleisten, müssen Kommunen Flächen z. B. durch Anpflanzungen oder Gestaltungsmaßnahmen qualifizieren und unterschiedliche Nutzungsansprüche koordinieren. Gleichzeitig führt die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland zu einer verstärkten Konkurrenz der Freiräume mit verschiedenen anderen städtischen Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe. In einer Befragung von 80 deutschen Großstädten haben 70% der Befragten bauliche Nutzungskonkurrenzen als größte Hürde für die Entwicklung von Grünflächen in der Innenentwicklung genannt und als besonders wichtig bewertet (Böhm et al., 2016, S. 105).

¹ Auf der Seite der *Federation nationale des agences d'urbanisme* (FNAU), der französischen nationalen Vereinigung von Planungsbüros finden sich bspw. mehr als 50 Veröffentlichungen zum Thema ZAN oder *sobriété foncière* aus den letzten 7 Jahren. Auch in den Gesprächen mit den französischen Expert:innen und des EPF wurde das Thema vorangestellt.

² Auf der Website des Deutsch-Französischen Zukunftswerks finden Sie ein Factsheet zum ZAN: <https://df-zukunftswerk.eu/factsheets>

³ Die sog. „Innenentwicklung“ ist im Leitbild und in den Instrumenten des deutschen Städtebaurechts begrifflich gefasst, während ein vergleichbarer Begriff in Frankreich nicht verwendet wird. Mittlerweile spricht man sogar von einer „dreifachen Innenentwicklung“, um die Notwendigkeit der gemeinsamen Planung und Gestaltung von Mobilitätsflächen, Grünflächen und baulicher Verdichtung zu unterstreichen. Der französische Begriff des *developpement de l'urbanisation vers l'interieur* existiert zwar, wird allerdings nur in der Schweiz verwendet (Stokar et al., 2020).

ABBILDUNG 1: DAS PRINZIP DER DOPPELTEN INNENENTWICKLUNG



Eigene Darstellung nach (Böhm et al., 2016, S. 16)

Genau in der Lösung dieser Nutzungskonflikte bzw. -konkurrenzen liegt die Aufgabe der Bodenpolitik. Davy definiert Bodenpolitik als alle staatlichen und kommunalen Maßnahmen, „die den **Wert, die Nutzung und die Verteilung des Bodens beeinflussen**“ (Davy, 2018, S. 268). Ein ähnliches Verständnis liegt der *politique foncière* zugrunde (vgl. Persyn, 2015). Häufiger wird im Französischen jedoch von der *Maitrise foncière*, der *Kontrolle über den Boden*, gesprochen.

Der Begriff der Bodenpolitik umfasst somit eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen. So können bauplanungsrechtliche Instrumente wie der *Plan local d'urbanisme* (PLU) in Frankreich oder der Bebauungsplan in Deutschland die Nutzung z. B. als öffentliche Grünfläche festlegen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine Kommune ein unbebautes Grundstück für die Freiraumentwicklung aufkaufen und so die Verteilung des Bodens beeinflussen. Letztlich bestimmen all diese Maßnahmen auch den Wert des Bodens, da je nach Art und Maß der Nutzung sehr unterschiedliche Bodenpreise am Markt erzielt werden können.

Gerade die Beeinflussung des Bodenwertes ist ein entscheidender Faktor bei der Freiraumentwicklung. Im Gegensatz zu Bauland können Grün- und Freiflächen nur begrenzt finanzielle Erträge erwirtschaften. Zudem verursachen sie vor allem durch ihre Qualifizierung und Pflege zusätzliche Kosten. Diese Kosten werden neben baulichen Nutzungskonkurrenzen beispielsweise in deutschen Großstädten als eines der größten Hemmnisse für die Entwicklung urbanen Grüns benannt (Böhm et al., 2016, S. 105). „Grünflächen sind Flächen, die Geld kosten und den Kommunen nichts einbringen“, betonte Guillaume Fauvet, Experte für Bodenpolitik beim Cerema, dem Studienzentrum für Risikobewertung, Umwelt, Mobilität und Ausbau der französischen Ministerien, im Gespräch mit uns. Auch Ricarda Pätzold, Expertin für Bodenpolitik beim DfU (Deutsches Institut für Urbanistik), betonte, dass die langfristigen Pflegekosten von fast noch größerer Bedeutung sind als die Kosten für den Grundstücksankauf.

Beide Expert:innen erläutern, dass diese finanzielle Prämisse dazu führt, dass bodenpolitische Maßnahmen wie z. B. Planungsinstrumente, die die Nutzung als Grünfläche festsetzen, ohne Flächenerwerb schnell an ihre Grenzen stoßen. Kommunen können zwar einen privaten Eigentümer dazu verpflichten, seine Fläche öffentlich zugänglich zu machen und sich an den Entwicklungskosten zu beteiligen (z. B. durch einen sogenannten „städtebaulichen Vertrag“). Eine Verpflichtung zur vollständigen Widmung, Qualifizierung und dauerhaften Pflege dieser Flächen ist jedoch in der Regel weder rechtlich noch finanziell zumutbar. Die Ausweisung einer Fläche als Freifläche führt für private Eigentümer:innen zudem zu einem erheblichen Wertverlust. Es ist daher nicht verwunderlich, dass in der bereits zitierten Umfrage unter deutschen Großstädten die „mangelnde Akzeptanz von Investoren“ als besonders relevantes Hemmnis für die Entwicklung urbanen Grüns bewertet wird (Böhm et al., 2016, S. 105). Insbesondere mit voranschreitender Innenentwicklung und wachsendem Druck auf die Bodenmärkte dürften viele Eigentümer:innen Planungen juris-

tisch anfechten und verstärkt auf Baubegehren zurückgreifen. Schließlich kann eine Kommune, die eine Fläche im PLU oder Bebauungsplan als Grünfläche oder nicht bebaubare Fläche ausweist, zum Ankauf der Fläche verpflichtet sein.¹

Gerade hier zeigt sich: Will eine Kommune eine Freiraumentwicklung betreiben, die den steigenden Anforderungen der doppelten Innenentwicklung gerecht wird, spielt das Eigentum eine zentrale Rolle. Während die Kommune bei privatem Grundbesitz auf Vorgaben in Planwerken, Beratungen und Partnerschaften zurückgreifen muss, kann sie bei eigenem Grundbesitz sowohl die Nutzungszuweisung als auch die Gestaltung und Pflege frei bestimmen (s. Tab. 1). Frerichs et. al. betonen zu Recht: „Kommunale Liegenschaftspolitik als strategischer Steuerungsansatz ist das wirksamste Mittel, um Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln.“ (Frerichs et al., 2018, S. 39).

TABELLE 1: EINFLUSSMÖGLICHKEITEN BEI DER FREIRAUMENTWICKLUNG NACH EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN

	Private Fläche	Fläche im Besitz der Kommune
Art der Einflussmöglichkeiten	Beratungsangebote	Nutzungszuschreibung
	Öffentlich-private Partnerschaften	Gestaltung
	Eingriffs-Ausgleichsregelung in den Bebauungsplänen (Kompensation)	Pflege

Eigene Darstellung nach (Biercamp et al., 2018, S. 13)

Da die meisten französischen und deutschen Kommunen kaum noch über eigenen Grundbesitz verfügen (vgl. Adrian et al., 2021, S. 8f.; Chevrier et al., 2022), wird mit fortschreitender Verdichtung auch eine verstärkte Erwerbspolitik erforderlich, um Freiräume nicht nur zu sichern, sondern auch in der notwendigen Quantität und Qualität zu entwickeln. In der bereits erwähnten Umfrage bewerteten die befragten Großstädte neben den baulichen Nutzungskonkurrenzen und den Herausforderungen der Finanzierung das private Flächeneigentum mit knapp 42 % als eines der größten und wichtigsten Hemmnisse (Böhm et al., 2016, S. 105). In einer Befragung von 70 Städten und Gemeinden in Frankreich im Jahr 2020 wird ebenso die Bedeutung des Eigentums und einer aktiven Erwerbspolitik deutlich: Als häufigste Schwierigkeit bei der Steuerung und Begrenzung der Versiegelung wird die „komplexere *Maitrise foncière*“, die Kontrolle über den Boden, genannt (Larramendy & Dagois, 2020, S. 30). Bei der Frage, welche nicht-planerischen Instrumente zur Begrenzung der Versiegelung und zur Entwicklung von Stadtgrün eingesetzt werden, benennen die Städte vorrangig die Instrumente einer aktiven Erwerbspolitik mit dem Ankauf von Freiflächen (41 % der Nennungen) und verschiedenen Formen des Vorkaufsrechts (14-44 %) (Larramendy & Dagois, 2020, S. 40).

Eine aktive Bodenpolitik ist daher nicht nur, wie bisher im Fachdiskurs betont, für den (sozialen) Wohnungsbau, sondern insbesondere auch für die Freiraumentwicklung in (sub)urbanen Räumen essenziell (Becker et al., 2017, S. 126). Der konkrete quantitative Bedarf an Fläche dürfte jedoch stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängen und sollte in gesonderten, lokalen Studien untersucht werden.

2.2 Siegen und Wattlelos: aktive Erwerbspolitik in der Praxis

Ein häufig zitiertes Referenzbeispiel für ganzheitliche und langfristige erwerbspolitische Strategien in Deutschland ist die Stadt Ulm. Die baden-württembergische Stadt verfolgt seit Ende des 19. Jahrhunderts die Strategie, Bauland nur dann über planungsrechtliche Instrumente zu schaffen, wenn die Kommune Eigentümerin der Flächen ist. Auf diese Weise kann die Kommune bestimmte Bedingungen an den Grundstücksverkauf knüpfen, wie z. B. einen Anteil an sozialem Wohnungsbau. Die Stadt Ulm selbst betont bei der Beschreibung dieses Ansatzes, dass stadteigene Grundstücke einen wichtigen Beitrag zum

¹ Dies ist z. B. der Fall, wenn die Kommune ein *emplacement réservé* im PLU oder Grünflächen in einem Bebauungsplan ausweist (siehe Artikel L152-2 des *code de l'urbanisme*) bzw. die Durchführung dieser Vorgabe für einen Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist (siehe §40 BauGB).

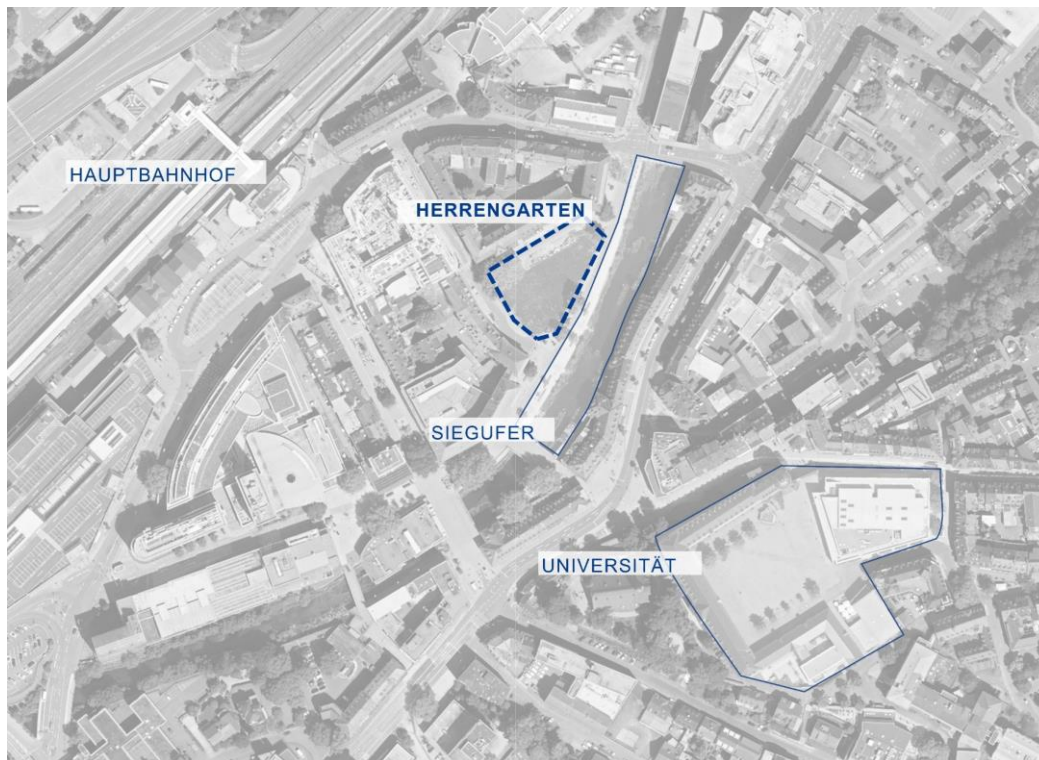
Umwelt- und Naturschutz leisten, „weil es immer einfacher ist, auf eigenen und damit immer verfügbaren Flächen sinnvoll erscheinende Maßnahmen umzusetzen“ (Stadt Ulm).

Insgesamt stellt die Ulmer Bodenpolitik in ihrer Langfristigkeit und ihrem Umfang jedoch eine Ausnahme dar und lässt sich nicht ohne weiteres replizieren. Darüber hinaus gibt es auch andere Kommunen wie Siegen oder Wattrelos, die den Flächenerwerb gezielt nutzen, um ihre Freiraumentwicklung voranzutreiben.

Eine neue Lebensqualität in Siegen

Siegen ist eine vom Bergbau geprägte Arbeiterstadt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die zerstörte Stadt wieder aufgebaut, wobei das Auto in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung rückte. Seitdem prägen große Verkehrsachsen das Stadtbild. Grünflächen oder Plätze, die zum Verweilen einladen, sind rar. Seit einigen Jahren verfolgt die Stadt jedoch das Ziel, ihre Innenstadt zu stärken: zum einen durch den Umzug der Universität vom Stadtrand in die Innenstadt, zum anderen durch die Aufwertung und Schaffung neuer Frei- und Grünflächen. Bereits 2011 hat sie mit dem Abriss der Siegplatte, einem Parkplatz auf einer Betonplatte, die den Fluss Sieg abdeckt, sowie der Freilegung und Renaturierung der Sieg eine umfassende Umgestaltung der Innenstadt eingeleitet. Sie entwickelt zudem einen neuen Freiraum am Flussufer: den sogenannten Herrengarten (s. Abb. 2). Ursprünglich eine Gartenanlage aus dem 17. Jahrhundert, wurde das Areal in den 1960er Jahren mit einem mehrstöckigen Geschäftshaus bebaut. Seit langem war es erklärtes Ziel der Politik, die Freifläche an dieser Stelle wiederherzustellen.¹

ABBILDUNG 2: STADTRÄUMLICHE LAGE DES HERRENGARTENS



Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geoportal NRW

Das Grundstück mit dem Geschäftshaus befand sich in Privatbesitz. Die Stadt erwarb 2013 den nordöstlichen Gebäudeteil durch Ausübung eines Vorkaufsrechts und 2016 den südwestlichen Gebäudeteil in freien Verhandlungen (Universitätsstadt Siegen, 2019, S. 15). Die Städtebauförderung des Bundes erstattete nachträglich die Mittel für den Grunderwerb und finanzierte den Planungswettbewerb, den Abriss und die Neugestaltung des Parks. Die Interviewpartnerin der Stadtverwaltung Siegen würdigte die enge Abstimmung mit der Städtebauförderung und die dadurch erzeugte Sicherheit bezüglich der Bereitstellung der Fördermittel als ein Erfolgsfaktor des Projektes (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023).

Mit der vollständigen Übernahme des Gebäudes begann die Entwicklung der Freifläche. Nach dem Auszug der letzten Mieter:innen im Jahr 2021 wurde das Gebäude abgerissen.

¹ Im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt wird der Herrengarten bereits 2014 als „baulicher Fremdkörper“ bezeichnet und der „Abriss des Gebäudekomplexes Herrengarten und die Herrichtung des Areals als öffentliche Platz- bzw. Grünfläche“ angestrebt (Universitätsstadt Siegen, 2023).

Schon heute ist das Siegufer zu einem Anziehungspunkt für Studierende und Einwohnende geworden. Auch Cafés haben sich angesiedelt. Früher, so ein Gesprächspartner vor Ort, seien die Siegener samstags zu Hause geblieben. Heute gehen sie auch mal auf einen Kaffee in die Innenstadt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung bepflanzte die Stadt den eingezäunten Herrngarten mit einer temporären Wildblumenwiese. Nach Abschluss der Arbeiten wird er das Siegufer als Erholungsraum in der Innenstadt ergänzen und der Bevölkerung für vielfältige Aktivitäten wie Stadtfeste zur Verfügung stehen. Die Umgestaltung der Innenstadt und des direkten Lebensumfeldes der Siegener trägt somit auch zu einem kulturellen Wandel bei.

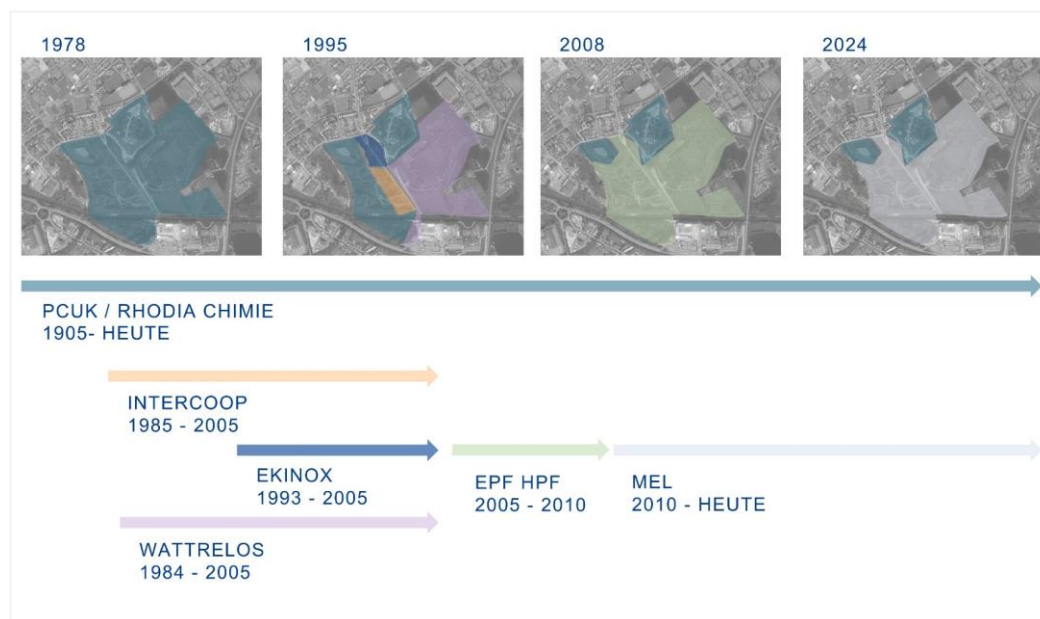
Renaturierung einer Industriebrache in Wattrelos

Das PCUK-Gelände liegt am Rande der Gemeinde Wattrelos in der Metropolregion Lille (MEL). Die ca. 47 ha große Fläche lag seit Ende der 1970er Jahre brach, wie es für die postindustrielle Region typisch ist. Da es sich um einen ehemaligen Standort der chemischen Industrie handelte, war der Boden entsprechend stark mit Schadstoffen belastet (Baldin, 2022, Rn. 1). Bereits 1984 erwarb die Gemeinde Wattrelos Teile des Geländes, insbesondere die große Phosphorgipshalde – ein Berg aus Gipsrückständen aus der chemischen Produktion. Die Gemeinde führte dort erste Bodensanierungs- und Renaturierungsmaßnahmen durch (Baldin, 2022, Rn. 12ff.). Ein Großteil des Geländes verblieb jedoch im Besitz mehrerer privater Eigentümergesellschaften. Diese teilten die Flächen weiter auf. Die Gemeinde konnte daher die Sanierung und Renaturierung in den Folgejahren nicht weiterführen.

Anfang der 2000er Jahre wurde eine zunehmende Verunreinigung des Trinkwassers durch kontaminierte Industriebrachen festgestellt. Da die Metropolregion bereits eine übergeordnete Politik zur Renaturierung der zahlreichen Industriebrachen in ihrer Region verfolgte, beschloss sie, das Projekt voranzutreiben (Baldin, 2022, Rn. 21). Das *Établissement public foncier Hauts-de-France* (EPF HdF, damals EPF Nord-Pas-de-Calais) brachte die notwendigen Ressourcen und das Know-how mit. Die Eigentümer:innen einigten sich deshalb in einer Kooperationsvereinbarung darauf, ca. zwei Drittel des Geländes an das EPF HdF zu verkaufen. Dieses koordinierte zwischen 2007 und 2010 den Abriss, die Bodensanierung sowie die Renaturierung und übergab nach Abschluss der Arbeiten die Grundstücke an die Metropolregion (s. Abb. 3).

Mittlerweile sind zwei Drittel des Geländes renaturiert und ein Teil des Geländes wurde zu einem öffentlich zugänglichen Landschaftspark umgestaltet. Dieser fügt sich heute in die übergeordnete blau-grüne Infrastruktur der Metropolregion ein und wird von Jogger:innen, Ausflügler:innen und Radfahrer:innen gleichermaßen genutzt (Baldin, 2022, Rn. 24).

ABBILDUNG 3: ENTWICKLUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISS DES PCUK-GELÄNDES



Eigene Darstellung nach (Baldin, 2022, S. 8). Kartengrundlage: IGN

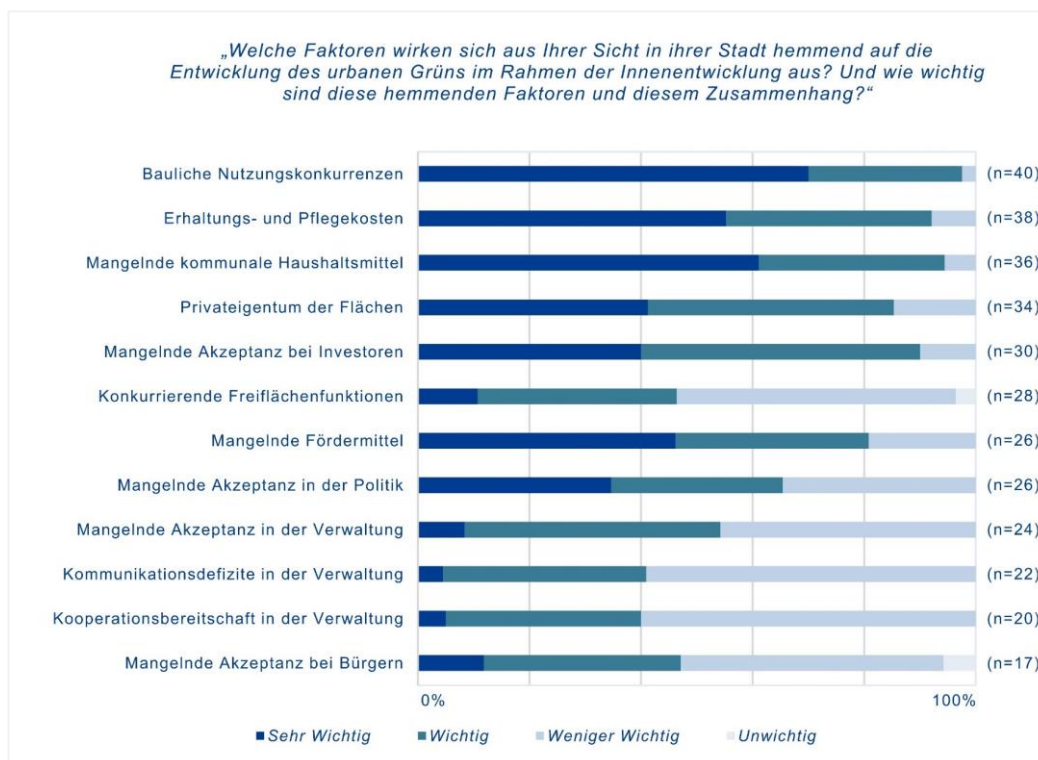
Politischer Wille als zentrale Erfolgsbedingung

Die Altlastensanierung des PCUK-Geländes wurde aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse und der hohen technischen Anforderungen lange aufgeschoben und erst durchgeführt, als ein öffentlicher Akteur im Auftrag der Kommune das Gelände erwarb. Auch der Herrengarten in Siegen wäre ohne den Flächenerwerb nicht entwickelt worden: „Solche Grünflächen in dieser Qualität an einem so exponierten Standort, der eigentlich auch wirtschaftlich genutzt werden könnte, sind nur möglich, wenn die Kommune sagt: Wir übernehmen das, weil wir unwirtschaftlich handeln können. Wir können zum Wohle der Bevölkerung sagen, wir kaufen diese Fläche und haben keine Einnahmen davon“ (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023).

Die Beispiele Siegen und Watrelos veranschaulichen die vielfältigen Argumente für die Notwendigkeit einer aktiven Erwerbspolitik. Sie zeigen aber auch, welche sozialen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen heute an Freiräume im Rahmen der doppelten Innenentwicklung gestellt werden und welche Wirkungen sie für die Bevölkerung entfalten – sowohl in den urbanen Zentren als auch im suburbanen Raum.

Trotz dieser Bedeutung und Wirkung der (sub)urbanen Freiräume bleibt der politische Wille ein zentrales Hemmnis für die Entwicklung urbanen Grüns und den dafür notwendigen Flächenerwerb (s. Abb. 4). Auch in den beiden Beispielen ist der vorhandene politische Wille – neben Faktoren wie der Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung oder dem Know-how des EPF – als zentrale Erfolgsbedingung zu nennen. Es ist zumindest fraglich, ob ohne den Handlungsdruck durch die hohe Schadstoffbelastung des Trinkwassers und die übergeordnete Revitalisierungsstrategie der Metropolregion das PCUK-Gelände renaturiert worden wäre. Auch die Mitarbeiterin der Stadt Siegen identifizierte im Gespräch die langfristige Planung und Zielverständigung als wichtigste Erfolgsbedingung von Freiraumentwicklungen und damit verbundenen Grundstücksankäufen. Durch den langfristigen Konsens aller Beteiligten, dass der neue Herrengarten an der Stelle des Geschäftshauses entstehen soll, konnte die Politik die Mittel für den Flächenerwerb im Rahmen des Vorkaufrechts trotz des hohen Kaufpreises kurzfristig aus dem Haushalt freigeben, bevor sie durch die Städtebauförderung erstattet wurden. Ebenso betonten beide Expert:innen, wie wichtig der politische Wille für eine aktive Erwerbspolitik zur Entwicklung von Freiräumen ist. „Am Ende sind es politische Entscheidungen“ (Fauvet, 2023).

ABBILDUNG 4: HEMMENDE FAKTOREN BEI DER ENTWICKLUNG URBANEN GRÜNS IM RAHMEN DER INNENTWICKLUNG



Eigene Darstellung nach (Böhm et al., 2016, S. 104)

Angesichts des oben genannten schwierigen Spannungsfeldes, insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit von Freiräumen, ist die Notwendigkeit des politischen Willens nicht verwunderlich. Politiker:innen müssen gut begründen, warum sie Grundstücke – im Zweifelsfall zum Preis eines Geschäftshauses wie in Siegen – aufkaufen, um diese dann als Grünflächen zu nutzen, die keine Einnahmen generieren, sondern Kosten verursachen. Dabei gilt es auch, sich gegen andere bauliche Nutzungsansprüche durchzusetzen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Flächenknappheit in vielen Kommunen relevant, da Flächen innerhalb der Verwaltung zwischen verschiedenen Ressorts stark umkämpft sind. Dies erschwert die Entscheidung über den Erwerb von Flächen für die Freiraumentwicklung. Somit erscheint eine wirklich ganzheitliche bodenpolitische Strategie für die Freiraumentwicklung in diesem politischen Spannungsfeld kaum realisierbar (siehe Abb. 4).

Es gibt zahlreiche Ansätze zur Überwindung politischer Hürden, die sich nicht ausschließlich auf die Erwerbspolitik konzentrieren, wie z. B. die Einführung einer Verpflichtung zu qualitativ hochwertiger grüner Infrastruktur auf kommunaler Ebene.¹ Aber auch mit der Einführung solcher Rahmenbedingungen sind die Kommunen bei der Sicherung und Entwicklung ihrer Freiräume mit der Notwendigkeit konfrontiert, Flächen zu erwerben. Eine genauere Betrachtung, wo hier die Hürden liegen, ist daher von besonderer Bedeutung.

2.3 Hürden kommunaler Erwerbspolitiken

Die Stadt Siegen setzte in ihrer Innenstadt das Sanierungsgebiet 'Siegen-Mitte' fest, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Besucherfrequenz zu erhöhen (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2018). Solche „Sanierungsgebiete“ werden in Deutschland durch eine Satzung festgelegt und ermöglichen es den Kommunen, stärker in die Entwicklung des Gebiets einzugreifen, um städtebauliche Missstände zu beheben (Krautzberger, 2018, S. 198). Eines von vielen Instrumenten, die dabei zum Einsatz kommen können, ist das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs. Die Stadt Siegen nutzte dieses Vorkaufsrecht, um den Herrengarten zu erwerben (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023). Da nicht immer Flächen freiwillig an die Kommune verkauft werden, spielen solche Strategien eine entscheidende Rolle, um an die Flächen zu gelangen (Becker et al., 2017, S. 126).

Es gibt aber auch andere Ansätze, wie z. B. die Grünordnung in Münster. Das Freiraumkonzept der Stadt mit drei Grünringen und sieben Grünzügen ist in verschiedenen Planwerken wie Klimaanpassungskonzepten, Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgehalten. Auf Grundlage dieser Leitbilder werden Bebauungspläne aufgestellt, um die Nutzung bestimmter Grundstücke als Freiflächen rechtlich abzusichern. Die Bebauungspläne bilden wiederum die Grundlage für die Begründung eines Vorkaufsrechts oder einer Enteignung (Becker et al., 2018, S. 32f.). Dieses Deklinieren von übergeordneten Konzepten hin zur rechtsverbindlichen Planung ist auch für Frankreich typisch (Larramendy & Chollet, 2022, S. 25ff.). Ein Beispiel hierfür ist das Projekt *Seine in Plaine Commune* im Großraum Paris, bei dem der Mäander der Seine für die Klimaanpassung aufgewertet und stärker mit den Stadtteilen vernetzt werden soll. Auf der Grundlage einer Studie – die wiederum die Freiraumentwicklungsziele des regionalen *Schéma Directeur de la Région Île-de-France* konkretisiert – wird die Nutzung als Freiraum entlang der Seine im PLU rechtlich gesichert (Métropole du Grand Paris, 2019, S. 69ff.). Auch in Frankreich werden in anderen Fällen solche planerischen Festlegungen der Nutzung z. B. mit präfektoralen Erlassen wie der *déclaration d'utilité publique* (DUP) oder der Ausweisung eines Gebietsradius mit besonderen Zugriffsrechten in den PLU kombiniert, um Enteignungen und die Anwendung von Vorkaufsrechten zu ermöglichen (Munoz & Pele, 2023, S. 3-4;10).

¹ Deshalb empfiehlt das Deutsch-Französische Zukunftswerk in einer weiteren Handlungsempfehlung, dass beide Regierungen einen regulatorischen Rahmen schaffen, der Kommunen verpflichtet, grüne Infrastruktur zu erhalten und auszubauen, und beides verbindlich in den kommunalen Haushalt absichert.

ABBILDUNG 5: VERZÄHNUNG DER INSTRUMENTE BEI DER KOMMUNALEN ERWERBS-POLITIK



Eigene Darstellung

Begrenzte Möglichkeit kurzfristiger, kleinteiliger und preisregulierter Ankäufe

Eine langfristige Planung ist einerseits elementar, um die für die Erwerbspolitik notwendige Zielverständigung in der Politik und Verwaltung herzustellen (vgl. Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023; Pätzold, 2023). Das Ineinandergreifen der verschiedenen Instrumente dient aber auch als Rechtfertigung, warum eine Kommune eine bestimmte Fläche beplanen und/oder erwerben will und eine andere nicht. In Deutschland spricht man davon, dass die Kommunen damit dem sogenannten „Grundsatz der Gleichbehandlung“ nachkommen (Tastel & Rettich, 2020, S. 93). Das aufeinander aufbauende und langfristige Vorgehen ist also notwendig, um rechtlich korrekt vorzugehen (vgl. Fauvet, 2023; Pätzold, 2023). Dies steht jedoch im Gegensatz zur Praxis auf dem Grundstücksmarkt, in der eher spontane Gelegenheitskäufe begünstigt werden (vgl. Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023; Pätzold, 2023). Als weitere Hürden für eine flexible Erwerbspolitik werden in der deutschen Literatur die jährliche Planung, die sparsame Ausgabenlogik und die konjunkturabhängige Finanzlage der kommunalen Haushalte identifiziert (Adrian et al., 2021, S. 73; Holm & Horlitz, 2022, S. 13).¹ Die Festsetzung der Nutzung als Freifläche in PLU und Bebauungsplänen spielt zudem eine entscheidende Rolle. Die Pläne dienen nicht nur der Vorbereitung von Vorkaufsrechten und Enteignungen, sondern auch der Preisregulierung der zu erwerbenden Grundstücke. In der Regel wird erst danach das Grundstück – zum Preis einer Freifläche – frei erworben, vorgekauft oder enteignet (s. Abb. 5).

Übergeordnete Planungskonzepte, wie z. B. grüne Ringe oder die Aufwertung eines Naturraumes wie der Seine, führen dabei gezwungenermaßen dazu, dass Freiflächen tendenziell in größeren Räumen konzentriert werden (Pätzold, 2023). Die Planung kleinteiliger Freiflächen ist im Sinne des „Grundsatzes der Gleichbehandlung“ schwer zu rechtfertigen (vgl. Pätzold, 2023). Dann ist es in der Regel notwendig, begleitende bauliche Entwicklungen zu planen, um den Wertverlust durch die Festsetzung von Grünflächen für die privaten Eigentümer:innen auszugleichen. Auch andere Planungsinstrumente, die es der Kommune theoretisch ermöglichen würden, die Grundstückskosten durch Abschöpfung der privaten Planungsgewinne zu finanzieren, erfordern eine solche begleitende Bebauung.² Die gezielte Entwicklung einzelner Freiflächen ohne begleitende Bebauung, wie sie z. B. für Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich ist, ist planerisch nur eingeschränkt möglich, obwohl genau diese wohnortnahen Flächen von den Menschen nachgefragt werden. Der Erwerb einer einzelnen Fläche kann dann häufig – wie im Beispiel Siegen – nur zum Preis einer Baufläche erfolgen (vgl. Becker et al., 2017, S. 126).

Die Stadt Siegen war aufgrund der hohen politischen Zielverständigung und der grundsätzlichen Bereitschaft der Städtebauförderung, die Kosten des Grunderwerbs zu übernehmen, bereit, den Ankauf durchzuführen (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023). Inwieweit ein solches Vorgehen auf Kommunen mit deutlich höheren Bodenpreisen übertragbar ist,

¹ Interessanterweise wird diese Problematik in den französischen Quellen und Leitfäden kaum oder nur indirekt erwähnt. Dies wirft zumindest die Frage auf, ob die Flexibilisierung der Ankäufe durch die EPF dieses Problem erleichtert hat. Mehr dazu in Kapitel 3.

² Bei der in Deutschland häufig für die Freiraumentwicklung angewandten Umlegung (Pätzold, 2023) werden begleitend zu einem Bebauungsplan die Grundstücke in einem Gebiet neu verteilt. Erfährt ein privater Eigentümer durch die Planung eine Wertsteigerung, kann die Kommune bei der Neuordnung mehr Flächen für die öffentliche Infrastruktur, z. B. Freiflächen, vorhalten, ohne diese direkt bezahlen zu müssen. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) wiederum übernimmt die Gemeinde ein größeres Entwicklungsgebiet in ihr Eigentum, bevor es als Bauland ausgewiesen wird. Sie entwickelt das Gebiet und gibt anschließend die bebauten Grundstücke ab, kann aber die Flächen für die öffentliche Infrastruktur, wie z. B. Freiflächen, im öffentlichen Eigentum behalten und die Kosten für den Erwerb und die Entwicklung über die Einnahmen aus den Baugrundstücken querfinanzieren (Bunzel, 2018).

bleibt jedoch fraglich (vgl. Becker et al., 2017, S. 126). Guillaume Fauvet stellte im Interview die begrenzten Möglichkeiten der Preisregulierung als größte Hürde der Flächenerwerbspolitik für die Freiraumentwicklung in Frankreich heraus.

In Deutschland fordern Wissenschaftler:innen immer wieder die Einführung eines preisregulierten Vorkaufsrechts, beispielsweise für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau (Heinz & Belina, 2019, S. 22). Insbesondere für die Freiraumentwicklung und die damit verbundenen Finanzierungsherausforderungen erscheint eine solche Preisregulierung sinnvoll – jedoch auch verfassungsrechtlich schwierig umzusetzen. Die französische Regierung hat mit der Einführung eines Vorkaufsrechts für „bestehende Grünflächen und Potenzialflächen zur Renaturierung in der Stadt“ im Juli 2023 zumindest die Notwendigkeit erkannt, kleinteilige und kurzfristige Grundstückskäufe im Rahmen der Freiraumentwicklung zu erleichtern.¹ Eine Preisregulierung ist damit jedoch nicht verbunden.

Bindung von finanziellen und personellen Ressourcen durch juristische Hürden

Die Einführung eines neuen Vorkaufsrechts im Jahr 2021 in Frankreich ermöglicht Kommunen neue Spielräume, da der Begründungsaufwand für einen Ankauf deutlich geringer ist. Allerdings handelt es sich um ein sehr neues Instrument. Daher müssen die tatsächlichen Auswirkungen abgewartet werden (Fauvet, 2023).

In Siegen haben die ursprünglichen Verkaufsparteien das Verfahren rechtlich nicht angegriffen. Ein solch reibungsloser Ablauf ist jedoch bei Vorkaufsrechten oder Enteignungen nicht immer gegeben. Ein Beispiel für schwierige juristische Auseinandersetzungen ist ein Uferweg am Groß-Glienicker See in Potsdam. In diesem Fall sind 19 Eigentümer:innen gegen den Bebauungsplan und die darauf aufbauende Enteignungen vorgegangen. Obwohl die Enteignungsbehörde in der Mehrheit der Fälle zugunsten der Stadt entschieden hat, sind die Eigentümer:innen vor das Landgericht gezogen. Der Rechtsstreit dauert weiter an (Zschiek, 2023). Die ersten Ankaufsbemühungen der Stadt reichen bis ins Jahr 2004 zurück (Fischer, 2011), sodass aufgrund der langwierigen Verhandlungen, Planungen, Enteignungs- und Gerichtsverfahren fast 20 Jahre vergangen sind.

Das Beispiel Potsdam verdeutlicht: Kommunen greifen bei einer aktiven Boden- und Erwerbspolitik stark in das Eigentum privater Eigentümer:innen ein und berühren dabei sehr unterschiedliche Rechtsgebiete wie Verfassungs-, Städtebau- und Naturschutzrecht. Selbst wenn eine Kommune rechtlich korrekt vorgeht, birgt die Anwendung der Instrumente nicht nur das Risiko juristischer Auseinandersetzungen, sondern bindet auch finanzielle und personelle Ressourcen. Zudem muss das Personal über entsprechendes Fachwissen verfügen, was im deutschen Kontext von Holm & Horlitz (2022, S. 8) und Adrian et al. (2021, S. 52) als eine der größten Hürden bzw. als zentrale Erfolgsbedingung gesehen wird. Tastel & Rettich (2020, S. 85) bezeichnen den Boden deshalb auch als „juristisches Labyrinth“ und sehen hohe Hürden bei der Durchsetzung von Gemeinwohlintressen. Dies trifft insbesondere auf die Freiraumentwicklung und den damit verbundenen Wertverlust zu, der private Eigentümer:innen schnell dazu veranlassen kann, juristisch gegen eine Maßnahme vorzugehen (Fauvet, 2023; Pätzold, 2023).

Inspiration für Deutschland (und Frankreich)?: Die Communauté Urbaine d'Arras (CU Arras) wendet seit mehreren Jahren eine von der Planung losgelöste DUP (s.o. S.13) an, um ihre grün-blaue Infrastruktur zu entwickeln. Die laut CU Arras unkomplizierte Anwendung dieser Methode zum Erwerb von Grundstücken zum Preis einer Grünfläche (centre ressource du développement durable, n.d.) erscheint sowohl für eine häufigere Anwendung im französischen Kontext als auch als Anregung für eine mögliche Einführung in das deutsche Städtebaurecht vielversprechend. Eine Übertragbarkeit auf das deutsche Rechtssystem müsste jedoch gesondert geprüft werden.

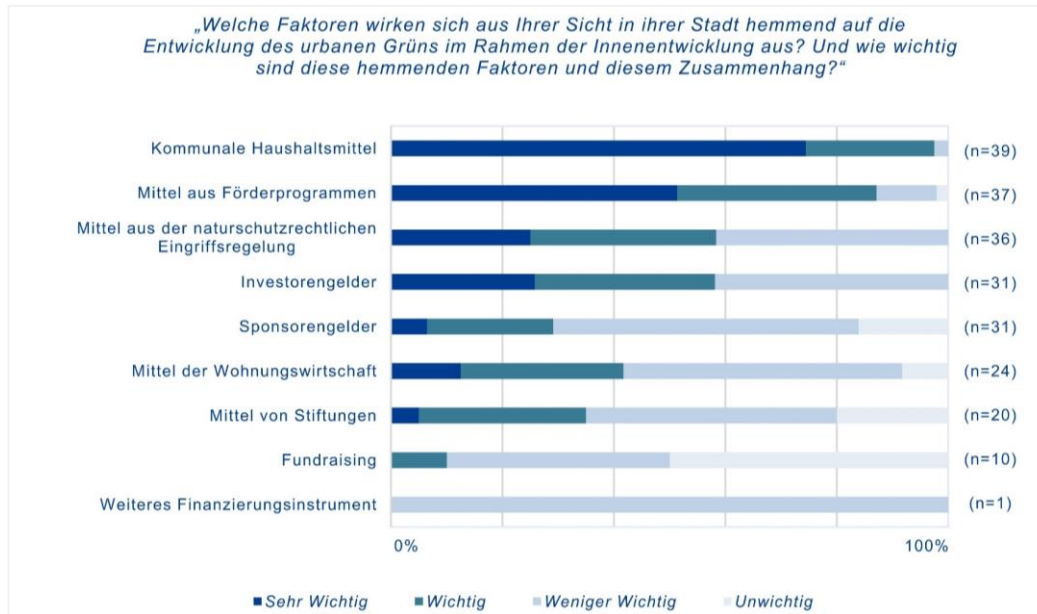
Limitierungen in Förderprogrammen und mangelnde Strukturen der ganzheitlichen Finanzierung

Neben dem Zugriff stellt die Finanzierung der Entwicklung und Pflege von Grünflächen ein immer wiederkehrendes Hindernis in der Erwerbspolitik dar. Obwohl das PCUK-Gelände aufgrund der notwendigen Altlastensanierung ein Sonderfall ist, wurden hier fast zehnmals mehr Mittel für die Bodensanierung und Flächenentwicklung als für den Flächenerwerb aufgewendet (EPF Nord-Pas-de-Calais, 2016). Dies verdeutlicht die im ersten Teil der Stu-

¹ Seit der Gesetzesneuerung kann dieses Vorkaufsrecht von den Kommunen allgemein dafür eingesetzt werden, um laut Artikel L211-1-1 des *code de l'urbanisme* „gegen die Versiegelung von Böden“ anzukämpfen, was den Kommunen einen großen Spielraum gibt und z. B. Grundstücke mit hohem Potenzial für das Flächenrecycling zu erwerben (Fauvet, 2023).

die beschriebene Grundprämisse: Die Frage der Finanzierung darf sich nicht auf den Kaufpreis beschränken. Von noch größerer Bedeutung sind die Kosten für die Erschließung der Fläche sowie die dauerhaft anfallenden Unterhaltungskosten. Neben der bereits erwähnten Preisregulierung beim Flächenerwerb versuchen Kommunen daher, wie im Beispiel des PCUK-Geländes¹, möglichst viele Akteur:innen in die Finanzierung einzubeziehen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Mitteln der (Städtebau)Förderung zu (s. Abb. 3).

ABBILDUNG 6: BEDEUTUNG VERSCHIEDENER FINANZIELLER MITTEL BEI DER GRÜNFLÄCHENENTWICKLUNG



Eigene Darstellung nach (Böhm et al., 2016, S. 103)

Auch in Siegen hat die Städtebauförderung sowohl den Erwerb als auch die Herstellungskosten mit dem Programm Aktive „Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert (s.o.). Wie dabei mit den zwischenzeitlichen Mieteinnahmen des Geschäftshauses umgegangen werden sollte, war Gegenstand der Beratungen bei der Bestimmung der Fördersumme (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023). Im Ergebnis ermöglichte die Städtebauförderung eine Kombination von Einnahmen und Fördermitteln unter der Bedingung, dass die erzielten Einnahmen ausschließlich für die Entwicklung der Grünfläche verwendet werden. Durch die Berechnung und jährliche Meldung der Mieteinnahmen über einen Zeitraum von fast 10 Jahren von Erwerb bis Abriss entstand für die Stadt Siegen ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand (Mitarbeiterin Stadt Siegen, 2023).

In der Programmstrategie des Nachfolgeprogramms „Lebendige Zentren“ (Städtebauförderung, 2022) werden Grundstückskäufe nicht explizit als förderfähige Maßnahmen genannt. In der Regel sind die Mittel zudem nicht auf die bodenpolitischen Abläufe abgestimmt und darüber hinaus stark umkämpft (Pätzold, 2023).² Ob eine zusätzliche Querfinanzierung der Herstellungskosten für Freiflächen systematisch vorgesehen ist, wird in den Strategien nicht angegeben.

In Frankreich subventioniert das zentrale Förderprogramm für die ökologische Transformation, der *Fonds vert*, gezielt Flächenankäufe für die Freiraumentwicklung, insbesondere zur Klimaanpassung. Es bietet zudem die Möglichkeit, Ankäufe direkt mit Zuschüssen zu den Entwicklungskosten und der Arbeit eines EPF und ihren Querfinanzierungsstrukturen zu kombinieren (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2024, S. 3ff.) – mehr hierzu im folgenden Kapitel.

¹ An den Kosten für die Renaturierung des PCUK-Geländes haben sich beispielsweise neben der Gemeinde Wattrelos und der Metropolregion Lille auch die privaten Eigentümergesellschaften (Rhodia Chimie, Ekinox, Intercoop), die *Agence de l'eau Artois-Picardie*, das staatliche Städtebauförderungsprogramm *Fonds d'Aménagement National du Territoire* sowie der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) beteiligt (EPF Nord-Pas-de-Calais, 2016).

² Gleiches gilt für die Programmstrategien der zwei anderen Städtebauförderungsprogrammen, wobei unter Maßnahmen wie „qualitätsvolle Grün- und Freiflächen“ oder „Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen“ auch Ankäufe fallen könnten, aber nicht explizit genannt werden (Bundesministerium für Wohnen & Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023a, S. 9ff.; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b, S. 36ff.).

Letztlich bleibt aber bei beiden Systemen eine langfristige Belastung der Kommunen durch Unterhaltungskosten bestehen – ein Modell zur ganzheitlichen Finanzierung von Frei- und Grünflächen fehlt noch. Es gibt jedoch vielversprechende Instrumente, die zumindest in Ansätzen den Ankauf, die Instandsetzung sowie die Pflege von Freiflächen durch Kommunen begünstigen. Wie diese funktionieren und angepasst werden könnten, diskutieren wir im folgenden Kapitel.

3 EPF und Bodenfonds als unterstützende Strukturen?

Um die Hürden der kommunalen Erwerbspolitik für die Freiraumentwicklung zu adressieren, empfiehlt das Deutsch-Französische Zukunftswerk die Anpassung der EPF und der Bodenfonds als bereits bestehende Instrumente zur Unterstützung des Flächenerwerbs. Sowohl die Bodenfonds als auch die EPF sind in der Regel nicht auf die (sub)urbane Freiraumentwicklung ausgerichtet. Der Berliner Ankaufsfonds und das *Établissement public foncier Hauts-de-France (EPF HdF)* haben jedoch bereits erfolgreich Flächen für die (sub)urbane Freiraumentwicklung erworben. Aus ihren Erfahrungen lassen sich Potenziale für die kommunale Freiraumentwicklung erkennen und erste Ideen ableiten, wie die Empfehlung des Zukunftswerks konkretisiert werden kann.

3.1 Ganzheitliche Begleitung durch EPF

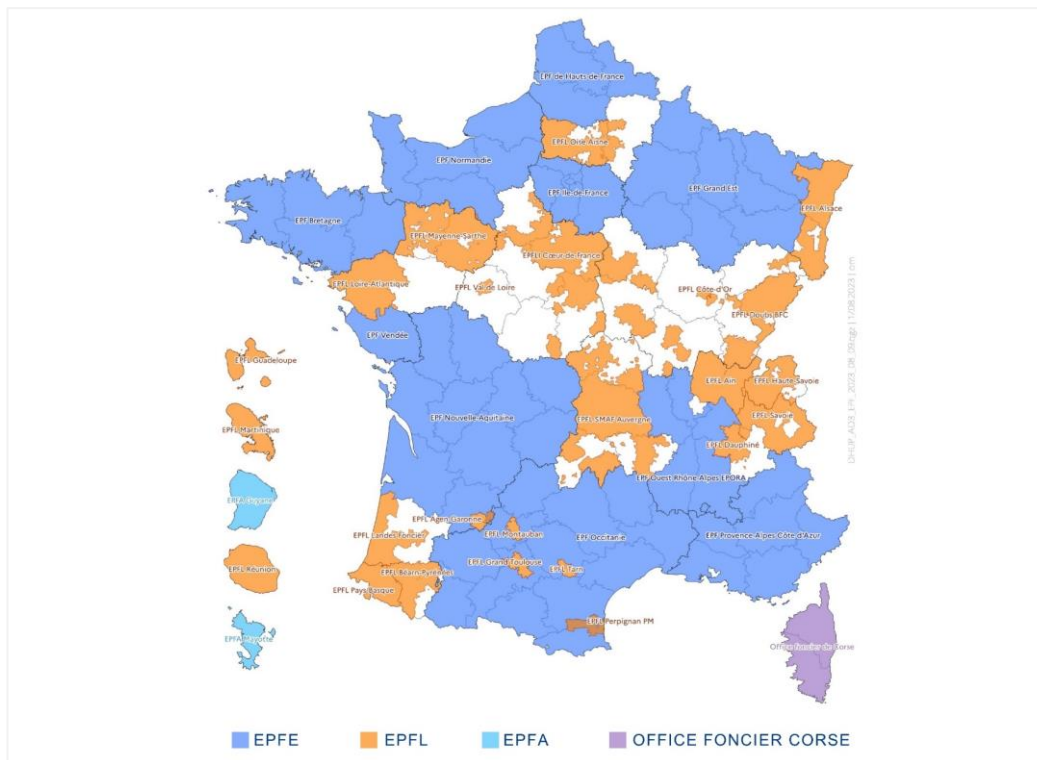
Bei den französischen *Établissements publics fonciers (EPF)* handelt es sich um eigenständige öffentliche Einrichtungen auf interkommunaler bzw. regionaler Ebene. Sie sind im französischen *Code de l'urbanisme*, zu Deutsch Städtebaugesetz, als bodenpolitische Institutionen verankert und haben trotz regionaler Unterschiede die gleiche Hauptaufgabe, nämlich gemäß Artikel L321-1 bzw. L324-1 „bodenpolitische Strategien zur Mobilisierung von Bauland“ zu entwickeln. Die EPF erwerben für öffentliche – meist kommunale – Vorhabenträger:innen stellvertretend Grundstücke für Entwicklungsprojekte, halten diese für einen bestimmten Zeitraum und bereiten sie für die Entwicklung vor. Um eine dafür notwendige eigenständige Struktur mit Personal zu finanzieren, verfügen sie über ein eigenes Budget (Dupont, 2011, p. 730). Nach einer vorher festgelegten Frist geben sie die Flächen an die Kommune oder einen von ihr benannten Projektentwickler zurück (Planchet et al., 2015a, S. 5). Diese setzen dann das geplante Projekt um.

EPF können auf Initiative der Gemeinden gegründet werden. In diesem Fall spricht man von einem *Établissement public foncier local (EPFL)* (Blanc, 2023, S. 17; Fatôme et al., 2012, S. 134). Alternativ dazu gibt es die vom französischen Staat gegründeten *Établissements publics fonciers d'état (EPFE)*, die sich stärker an den nationalen Strategien und Entwicklungsabsichten für eine Region orientieren (Fatôme et al., 2012, S. 134; Planchet et al., 2015a) und sich auf Bereiche mit besonderen sozialen oder wirtschaftlichen Umbrüchen konzentrieren. Dahingegen sind die EPFL mehr auf die lokale Entwicklungspolitik fokussiert (Pillet et al., 2013, S. 84).

Obwohl die Gründung von EPF nicht verpflichtend ist, haben sie sich in ganz Frankreich etabliert, so dass im Jahr 2020 93 % der französischen Bevölkerung im Einzugsgebiet eines EPFE lebten (Blanc, 2023, S. 20). Der Schwerpunkt der EPF hat sich in der Vergangenheit von der wirtschaftlichen Entwicklung eines Gebiets in den 1970er Jahren hin zur Wiedernutzung von Industriebrachen in den 80er und 90er Jahren verlagert und konzentriert sich heute vor allem auf den Wohnungsbau (Dupont, 2011, S. 730). Inzwischen sind auch Biodiversitäts- oder Naturschutzprojekte in den strategischen Programmen der meisten EPF-Maßnahmen verankert. Damit kommen die EPF ihrem seit 2014 im Artikel L-324-1 bzw. L-321-1 des Städtebaurechts verankerten Auftrag nach, Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit zu mobilisieren und zu renaturieren. Die Mobilisierung von Bauland für Wohnen, Gewerbe oder Infrastruktur macht jedoch in der Regel den Großteil der Maßnahmen

aus.¹ Die (sub)urbane Freiraumentwicklung wird im Gesetz nicht explizit als Handlungsfeld der EPF benannt. Auch deshalb konzentrieren sich die meisten EPF vor allem auf die Renaturierung landwirtschaftlicher oder industrieller Brachflächen im ländlichen Raum oder Biodiversitätsmaßnahmen auf bestehenden Grünflächen.²

ABBILDUNG 7: ZUSTÄNDIGKEITSBEREICHE VON EPFE UND EPFL IM JANUAR 2023



(Ministère chargé du logement, 2023)

Das *Établissement public foncier Hauts-de-France* (EPF HdF) ist eines der ersten EPFE, die in Nordfrankreich gegründet wurden, um brachliegende Industrieflächen in der postindustriellen und strukturschwachen Region aufzuwerten (Dupont, 2011, S. 730; Fatôme et al., 2012, S. 126). Das EPF HdF hat sich frühzeitig auf Renaturierungsmaßnahmen dieser eher suburbanen Brachflächen in der gesamten Region konzentriert und weitere vergleichbare Projekte betreut (Lemoine, 2012, S. 3; Mitarbeiter EPF HdF, 2023). Diese Projekte beinhalten vereinzelt auch Renaturierungsmaßnahmen in städtischen Zentren, wie z. B. ein Stadtwald auf einer ehemaligen Brachfläche in der *Avenue Alfred Van Pelt* im Zentrum von Lens.

Flexibilisierung kommunaler Erwerbspolitiken

Wie im ersten Kapitel der Studie erläutert, sind Haushaltslogiken nur bedingt auf kleinteilige und schnelle (Gelegenheits-)Ankäufe ausgelegt. Eine Flexibilisierung der Ankaufstrukturen ist gerade im Rahmen der doppelten Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, um kleinteiliger in die Freiraumentwicklung eingreifen zu können. Für das PCUK-Gelände war eine solche Flexibilisierung nicht erforderlich, da der Verkauf der Fläche von allen Beteiligten gewollt war – jedoch trug der EPF als externer Akteur entscheidend dazu bei, die verschiedenen Akteure an einen Tisch zu bringen (Mitarbeiter EPF HdF, 2023).

Grundsätzlich stellen die EPF jedoch eine vom Haushalt und auch von der Verwaltung getrennte Struktur für den Ankauf zur Verfügung. Das EPF fordert den Kaufpreis inklusive der angefallenen Vorbereitungskosten (z. B. für die Altlastensanierung beim PCUK-Gelände) erst zum Zeitpunkt der Übergabe an die Kommune. Dementsprechend muss die

¹ Es ist schwierig, die Maßnahmen nach Art der Entwicklung in Relation zu setzen, da die für die Freiraumentwicklung erworbenen Flächen wesentlich größer, aber in der Regel wesentlich kostengünstiger sind als Flächen für den Wohnungsbau. Der Mitarbeiter des EPF HdF schätzte die Anzahl der Renaturierungsprojekte auf ca. 10 % der durchgeführten Projekte. Es gibt nur wenige Geschäftsberichte der EPF, die die Anzahl der Projekte nach Entwicklungsart aufschlüsseln und Renaturierungsmaßnahmen gesondert ausweisen. Diejenigen, die gefunden werden konnten, weisen in der Regel noch geringere Zahlen auf, wie z. B. der EPF Bretagne mit 1% der neuen Projekte im Jahr 2023 (Établissement Public Foncier de Bretagne, 2024, S. 9). Insgesamt finden sich wenig öffentlich zugängliche, übersichtliche und vergleichbare Informationen zu den Geschäftsaktivitäten der EPF, wie auch z. B. Albrecht et al. (2013, S. 70) und Dupont (2014, S. 562) bereits angemerkt hatten.

² Für die Verteilung der Projekte kann man teilweise auf die Kartenportale von EPF zugreifen, wie z. B. das Kartenportal des EPF HdF: <https://sig.epf-hdf.fr/index.php>

Kommune zum Zeitpunkt des Kaufs lediglich nachweisen, dass die Finanzierung zu einem späteren Zeitpunkt gesichert ist (Pillet et al., 2013, S. 84). Dies ermöglicht den Kommunen einen deutlich flexibleren und kurzfristigeren Erwerb (Association des EPFL, 2019, S. 3; Dupont, 2011; Persyn, 2015, S. 108).

Unterstützung über die Anwendung der Instrumente hinaus

Neben der mangelnden Flexibilität in Haushaltsstrukturen ist das begrenzte Instrumentarium und die fehlende Expertise in der Anwendung bodenpolitischer Instrumente ein entscheidendes Hindernis für einen kleinräumigen und preisregulierten Zugriff auf Flächen. Die EPF stehen den Kommunen während des gesamten Entwicklungsprozesses mit ihrem transdisziplinären Personal zur Seite und unterstützen sie in vielfältiger Weise bei den einzelnen Schritten. Die Art und Weise, wie ein EPF die Kommunen bei ihren bodenpolitischen Strategien unterstützt, ist von EPF zu EPF unterschiedlich.

Sie können im Vorfeld tätig werden und Machbarkeits- oder Marktstudien erstellen sowie die Gemeinden bei der Finanzierung ihrer Projekte beraten (Blanc, 2023, S. 23). Auch der Einsatz von Planungsinstrumenten kann Teil dieser Beratung sein (Blanc, 2023, S. 24; Dupont, 2011, S. 731). Darüber hinaus wird in der Literatur und von den EPF selbst immer wieder betont, dass die regionalen Kenntnisse der EPF über die Grundstücksmärkte und die daraus resultierende bessere Verhandlungsposition wesentlich dazu beitragen können, die Grundstückskosten für die Kommunen zu senken (Association des EPFL, 2019, S. 16; Dupont, 2014, S. 558). Die Literatur und Planungshandbücher weisen immer wieder auf die Bedeutung der Unterstützung durch die stellvertretende Durchführung von Käufen hin. Diese kann durch freie Verhandlungen, die stellvertretende Anwendung des Vorkaufsrechts oder die Durchführung von Enteignungen erfolgen (Blanc, 2023, S. 24f.; Dupont, 2011, S. 731f.; Planchet et al., 2015b, S. 4). Für diese Aufgaben tragen die EPF – neben der Verwaltung und Vorbereitung der Grundstücke vor der Übergabe an die Gemeinde, dem sogenannten *portage foncier* – die Verantwortung (Planchet et al., 2015b). Sie haben sich im Laufe der Zeit, insbesondere mit ihrem speziell geschulten Personal ein erhebliches juristisches Fachwissen angeeignet. Aufgrund dieser Expertise kennen sie erfolgversprechende Strategien und rechtliche Feinheiten in komplizierter werdenden Konstellationen und können somit die Kommunen erheblich unterstützen (Blanc, 2023, S. 26; Fauvet, 2023).

ABBILDUNG 8: AUFGABENBEREICHE VON EPF



Eigene Darstellung nach (Planchet et al., 2015b, S. 4)

Die Entwicklung des PCUK-Geländes zeigt zudem, dass diese Expertise über die korrekte Anwendung der Instrumente beim Ankauf hinausgeht und bis in den *portage foncier* hineinreicht. Vor der Übernahme durch das EPF traute sich keiner der Akteure in Wattrelos eine Altlastensanierung in dieser Größenordnung zu. Erst durch die Intervention des EPF HdF und dessen Erfahrung in der Renaturierung von Industriebrachen konnte das Projekt in Angriff genommen werden (Mitarbeiter EPF HdF, 2023). Dies verdeutlicht, dass die EPF in der Lage sind, Expert:innen passend zu den in der Region vorhandenen Problemen zu rekrutieren und den Kommunen die notwendige Expertise, z. B. für Altlastensanierung und Renaturierung, zur Verfügung zu stellen (Blanc, 2023, S. 23; Mitarbeiter EPF HdF, 2023). Auch wenn das EPF HdF dies nicht tut (Mitarbeiter:in BIM, personal communication, n.d.), können EPF während der Phase des *portage foncier* zudem auf Fördermittel wie den *Fonds vert* zurückgreifen (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2024, S. 3ff.), sodass die Kommunen dies nicht machen müssen.

Für all diese Schritte – über die Entwicklung einer Strategie, zur Durchführung der Ankäufe oder der Vorbereitung der Flächen für die weitere Entwicklung – müssen die Kommunen kein eigenes Personal mehr vorhalten oder extern beauftragen, was insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden von erheblicher Bedeutung ist (Blanc, 2023, S. 37; Fatôme et al., 2012, S. 130) und eine effiziente Bündelung von Ressourcen zu sein scheint.

Ansätze zur Querfinanzierung

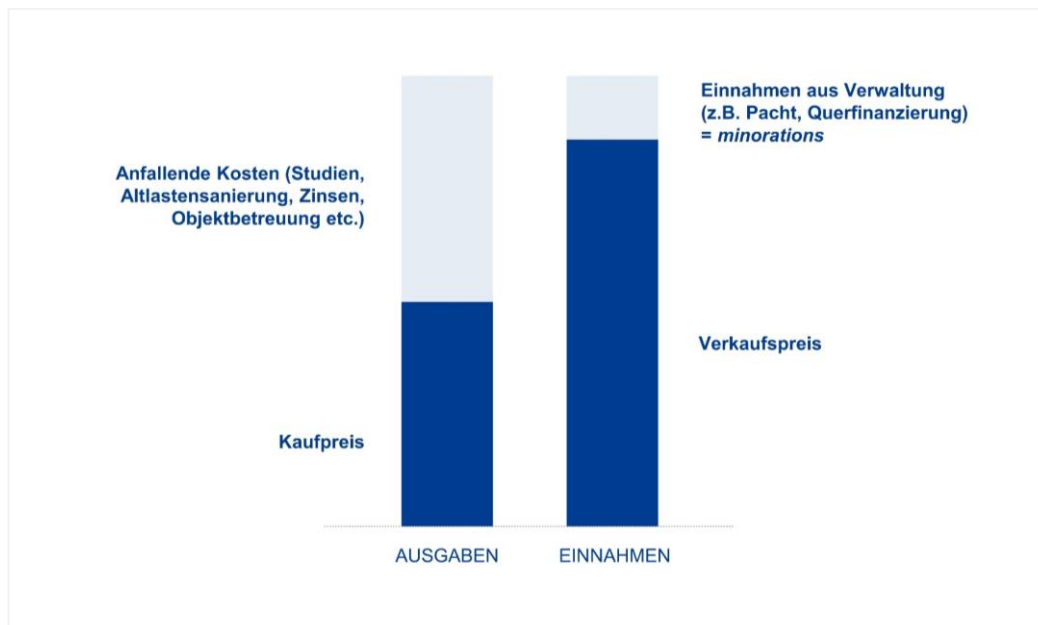
Die Kaufpreise sind zwar ein zentrales Element der Bodenpolitik, können bei der Freiraumentwicklung jedoch nicht losgelöst von den übrigen Kosten betrachtet werden. Aufgrund der langfristigen Entwicklungs- und Pflegekosten muss die Frage der Finanzierung der Freiraumentwicklung ganzheitlich betrachtet werden, was ein Hemmnis für die kommunale Erwerbspolitik darstellt. Die EPF bieten hier teilweise bereits Unterstützung an.

Die vom EPF HdF gewährten *minorations*, zu Deutsch *Vergünstigungen*, haben sich als sehr konkrete Unterstützung erwiesen. Auf diese Weise können die EPF je nach Schwerpunktsetzung bestimmten weniger rentablen Projekten besondere Aufmerksamkeit widmen (Blanc, 2023, S. 51). Das EPF HdF bietet diese *minorations* nicht in der Freiraumentwicklung allgemein, wohl aber bei Renaturierungsprojekten an (Mitarbeiter EPF HdF, 2023). Zum Zeitpunkt des PCUK-Geländes wurden diese *minorations* noch nicht angeboten. Heute übernimmt das EPF HdF jedoch bei vergleichbaren Renaturierungsprojekten 80 Prozent der Herstellungskosten (Mitarbeiter EPF HdF, 2023).

EPF finanzieren diese Vergünstigungen durch verschiedene Einnahmequellen (Association des EPFL, 2019, S. 20):

- Die *Taxe Spéciale d'Équipement* (TSE), eine zweckgebundene Grundsteuer in Höhe von maximal 20 € pro Person und Jahr;
- Bußgelder für die Nichteinhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteils von 20 % Sozialwohnungen in jeder Gemeinde;
- Subventionen wie die des *Fonds vert* (siehe oben);
- Sonstige Einnahmen wie Mieteinnahmen oder Grundstücksverkäufe;
- (Grundstücks-)Schenkungen (Association des EPFL, 2019, S. 37ff.; Planchet et al., 2015b, S. 3);
- die Aufnahme von Schulden.¹

ABBILDUNG 9: BILANZ VON GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTEN VON EPF



(Blanc, 2023, S. 49)

Im Laufe der Zeit und mit zunehmender Anzahl von Grundstückstransaktionen werden auch innerhalb der EPF finanzielle Spielräume geschaffen, während die Grundstücke gehalten werden (Pillet et al., 2013, S. 94). Wenn ein EPF z. B. mehrere lukrative Transaktionen in einer Phase durchführt oder Zwischennutzungen ansiedelt, kann es einen Teil der Einnahmen nutzen, um z. B. die Vergünstigungen für die weniger rentablen Renaturierungsprojekte zu verwenden (vgl. Blanc, 2023, S. 51). Dennoch fehlt es nach wie vor an ganzheitlichen ökonomischen Modellen zur Finanzierung der Freiraumentwicklung durch die EPF (vgl. Blanc, 2023, S. 60; Mitarbeiter EPF HdF, 2023).

¹ Die TSE hat eine „Hebelwirkung“, da etwa das Dreifache der Einnahmen aus der TSE vom EPF für den Flächenerwerb ausgeliehen werden kann (Blanc, 2023, S. 47; Planchet et al., 2015a, S. 4).

3.2 Flexiblere Erwerbspolitik durch Bodenfonds

In Deutschland gibt es ebenso wie die EPFs in Frankreich ausgelagerte Strukturen zur Erleichterung des kommunalen Flächenerwerbs – die sogenannten Bodenfonds. Allerdings zeigt ein Blick auf den Berliner Ankaufsfonds und den Berliner Bodenfonds (BBF), dass diese sich in ihrer Funktionsweise von den EPF deutlich unterscheiden.

Nach der Wende und dem Mauerfall häufte das Land Berlin hohe Schulden an und verkaufte zahlreiche Grundstücke und Immobilien, um Einnahmen zu generieren (Silomon-Pflug & Heeg, 2013, S. 193f.). Erst um das Jahr 2014, angesichts einer sich abzeichnenden Wohnungsnot und enger werdender Handlungsspielräume in der Stadtentwicklung, beschlossen die politischen Entscheidungsträger:innen, den Verkauf öffentlicher Liegenschaften zu stoppen und wieder aktiv Grundstücke anzukaufen (Der Senat von Berlin, 2019, S. 5). Zu diesem Zweck richtete das Land Berlin 2018 den Berliner Ankaufsfonds und 2020 den BBF Berliner Bodenfonds (BBF) ein.

Der Ankaufsfonds ist im „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWANA) angesiedelt. Das Sondervermögen ist für Investitionen vorgesehen, die im Rahmen des Stadtwachstums notwendig werden (SenFin, 2020). Der Ankaufsfonds wird dabei durch eine einmalige Einlage in Höhe von 150 Millionen Euro aus dem SIWANA finanziert (Senatsverwaltung für Finanzen, 2017). 10 Millionen Euro des Ankaufsfonds sind ausschließlich für die Grünflächenentwicklung vorgesehen (Senatsverwaltung für Finanzen, 2017, S. 2). Bisher hat die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mit diesen Mitteln einzelne Grünflächen angekauft, kleinteilig gesichert und entwickelt, wie z. B. die Uferpromenade Gatow/Lerchenstraße im Bezirk Spandau oder den Hegauer Weg/Buschgraben in Steglitz-Zehlendorf (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, S. 4) – und damit eher in Randbezirken. Darüber hinaus verfolgt die BIM mit den Mitteln des Ankaufsfonds einen Ankauf von Flächen in sechs großen Berliner Naturräumen (Adams, 2023). Auch diese Flächen liegen am Stadtrand. Berlin entsiegelt und qualifiziert diese Flächen und verbucht sie als Ausgleichsmaßnahmen auf dem sogenannten „Berliner Ökokonto“. Benötigt ein größeres Bauvorhaben im Berliner Stadtgebiet eine Ausgleichsmaßnahme, z. B. für die durch das Vorhaben versiegelte Fläche, können Entwickler:innen auf das Ökokonto einzahlen und sich so nachträglich an den Kosten der Maßnahmen auf den von der Stadt angekauften Flächen beteiligen. Das Ökokonto (und der Ankaufsfonds) soll so einen Beitrag zur Verknüpfung von baulicher Verdichtung und Freiraumsicherung und -entwicklung leisten (Neunkirchen et al., 2019, S. 10ff.).

Die Ankäufe des Ankaufsfonds werden vollständig aus den verfügbaren SIWANA-Mitteln finanziert, sodass nach Ausschöpfung der Mittel keine neuen Flächen angekauft werden können (Adams, 2023). Dem gegenüber steht der Berliner Bodenfonds (BBF). Ihm wurde in den Gründungsjahren als neu gegründete Tochtergesellschaft der BIM eine Kreditermächtigung in Höhe von 290 Millionen erteilt, mit dem die BIM dann Grundstücke erwerben kann. Die Kredite werden über einen Zeitraum von 40 Jahren aus dem Landeshaushalt sowie Miet- und Pachteinahmen getilgt (siehe Abb. 10). Das Ziel des BBF ist es, auf diese Weise eine langfristige Bodenbevorratung zu betreiben (Der Senat von Berlin, 2020). Derzeit werden jedoch keine Freiflächen über den Bodenfonds erworben, sondern überwiegend bedarfsorientierte Ankäufe getätigt, wie z. B. für eine geplante Geflüchtetenunterkunft im Bezirk Reinickendorf (Adams, 2023; Der Senat von Berlin, 2023, S.2).

Die Modelle des BBF und des Ankaufsfonds unterscheiden sich somit grundlegend und spiegeln die Vielfalt der Bodenfonds in ganz Deutschland wider. Der Begriff des Bodenfonds ist nicht durch ein Gesetz festgeschrieben und wird deshalb unterschiedlich gedeutet. Dullien et al. (2020) und die Rosa-Luxemburg-Stiftung (2020) heben vor allem den Charakter von Bodenfonds als kommunale Strukturen hervor. Aber auch auf der Ebene der Bundesländer wird der Begriff oder Abwandlungen davon verwendet, so z. B. in Berlin mit dem „Ankaufsfonds“ oder in Baden-Württemberg mit dem „Grundstücksfonds“. Manche Bodenfonds werden in eine eigenständige Gesellschaft überführt und finanzieren sich durch Kreditaufnahme – andere werden durch Einmalzahlungen aus dem Haushalt finanziert (Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2020). Die Verwendung der erworbenen Flächen hängt von der jeweiligen Zielsetzung des Fonds ab. Zwar gibt es auch andere Bodenfonds, die auf diese Weise Grundstücke erwerben, um Ausgleichsmaßnahmen zu bündeln¹, doch stellt der Ankaufsfonds durch den gezielten Ankauf von Freiflächen im (sub)urbanen Raum eine Besonderheit dar.² Damit wird deutlich, dass es sich bei den Bodenfonds, im Gegensatz zu den EPF, nicht um eine vom Gesetzgeber vorgegebene standardisierte Struktur handelt.

¹ Z. B. der Ökologische Bodenfonds RVR Ruhr Grün.

² Auch in der Literatur wird die Bedeutung von Bodenfonds für die Baulandmobilisierung hervorgehoben (Adrian et al., 2021, S. 73; Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2020; Heinz & Belina, 2019, S. 23).

Der Grundgedanke bleibt jedoch derselbe: die Schaffung eines Sondervermögens (z. B. als zweckgebundener Haushaltsposten) oder einer Struktur außerhalb des Haushalts, mit der eine Kommune Grundstücke erwerben oder in den sie Grundstücke einlegen kann (Dullien et al., 2020, S. 5).

Flexibilisierung ohne zusätzliche Begleitung der Kommunen

Mit dem Berliner Ankaufsfonds werden die Mittel für den Flächenerwerb des Landes und der Bezirke gewissermaßen „reserviert“, indem sie innerhalb eines Sondervermögens aus dem Haushalt ausgegliedert werden. Damit soll – wie bei den EPF – der BIM ein festes Vermögen zur Verfügung gestellt werden, das sie für Grundstücksankäufe des Landes Berlin und der Bezirke flexibel und kurzfristig einsetzen kann. Dies ist der Grundgedanke der meisten Bodenfonds (Dullien et al., 2020, S. 5f.; Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2020).

Für den Ankaufsfonds spielt darüber hinaus die Zweckbindung der Mittel für die Grünflächenentwicklung eine entscheidende Rolle. Durch die klare Zuweisung der Mittel zum Grünflächenerwerb wird mittelfristig sichergestellt, dass neue Flächen erworben werden können, was auch die tägliche Arbeit und potentiell die Umsetzung des Berliner Ökokontos erleichtern soll (Adams, 2023). Im Ergebnis ist die Grünflächenentwicklung – zumindest bis zur Ausschöpfung der Mittel – fest in der Berliner Erwerbspolitik verankert.

Der Ankaufsfonds verfügt nicht über eigenes Personal, das Berlin bzw. die Bezirke zusätzlich unterstützt. Dies liegt jedoch sicherlich auch daran, dass er in einer großen Liegenschaftsverwaltung eines Stadtstaates mit entsprechender Expertise angesiedelt ist. Andere Bodenfonds, wie z. B. der Grundstücksfonds Baden-Württemberg, werden von sogenannten Landgesellschaften verwaltet. Diese privatrechtlich organisierten Gesellschaften mit einer Mehrheitsbeteiligung der Bundesländer und anderer öffentliche Körperschaften dienen als Unterstützer bei der Entwicklung des ländlichen Raums. Inzwischen begleiten die Landgesellschaften Kommunen in unterschiedlichen Feldern der ländlichen Entwicklung und führen beispielsweise Sanierungsmaßnahmen durch, tätigen Vorkaufsrechte oder erwerben Flächen für den Straßenbau (Goetz, 2019, S. 61). Dabei treten einige dieser Landgesellschaften mit ihren Bodenfonds, ähnlich wie die EPF, als Zwischenerwerber auf (Dullien et al., 2020, S. 7).¹

Denkbare Ansätze der Querfinanzierung beim Ankaufsfonds und dem BBF

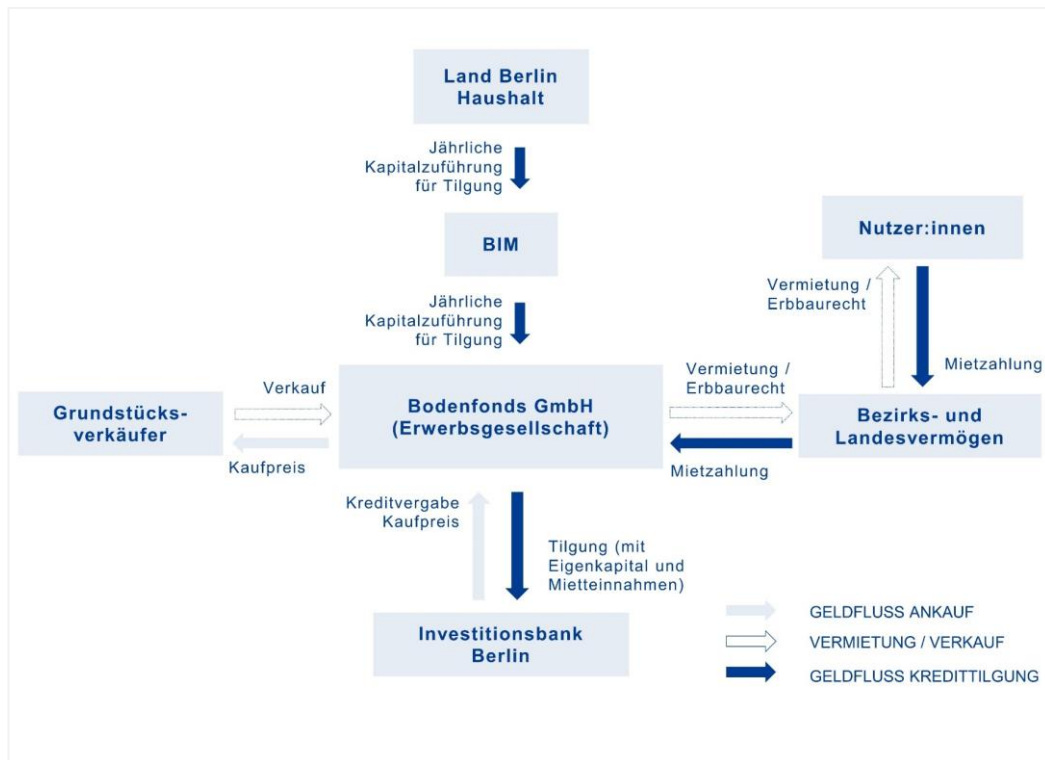
Die Verknüpfung des Ankaufsfonds mit dem Berliner Ökokonto ermöglicht, Mittel aus Kompensationsmaßnahmen größerer Projekte gebündelt in die Qualifizierung der angekauften Flächen fließen zu lassen. Damit wird zumindest in den größeren Naturräumen des Ökokontos die Finanzierung der Freiraumentwicklung ganzheitlicher – vom Ankaufspreis bis zu den Entwicklungskosten – gedacht. Ein solches Modell wurde von Blanc als ein Lösungsansatz für die ganzheitliche Finanzierung von Renaturierungen im Rahmen der EPF genannt (Blanc, 2023, S. 60). Auch Guillaume Fauvet betonte im Gespräch mit uns, dass es in der französischen Praxis zwar erste Modelle zur sinnvollen Bündelung von Geldern und Maßnahmen aus Kompensationsmaßnahmen gibt, diese aber noch nicht weit verbreitet sind. Innerhalb des Ankaufsfonds selbst gibt es jedoch keine Querfinanzierungsstrukturen. Der Fonds „reserviert“ lediglich finanzielle Mittel, die von der BIM ausgegeben werden können. Der Ankaufsfonds bietet somit keine Potenziale zur Kostensenkung in der Freiraumentwicklung wie z. B. die EPF mit den *minorations*.

Anders könnte dies zukünftig beim BBF aussehen. Die Gesellschaft kauft Grundstücke mithilfe von Krediten an. Die Tilgung dieser Kredite finanziert die Gesellschaft über Mieteinnahmen sowie Eigenkapital aus dem Landeshaushalt. Langfristig könnten die Flächen – z. B. nachdem sie abbezahlt wurden – als Freiflächen benutzt werden. Außerdem wäre es denkbar mit wachsenden Einnahmen aus lukrativeren Nutzungen (z. B. Gewerbe) die Kredittilgung von Freiflächen – ähnlich wie bei den EPF – quer zu finanzieren (Adams, 2023). Ein Hindernis dafür liegt aktuell darin, dass diese Spielräume erst erwirtschaftet werden müssen und der Bodenfonds dafür eine Weile bestehen muss. Zudem muss für die Kredittilgung das Grundstücksgeschäft sicherstellen, dass Einnahmen generiert werden, um den Ankauf zu refinanzieren. Das schließt den Erwerb von Freiflächen aktuell per se aus (Adams, 2023). Auch aus diesem Grund werden derzeit keine Freiflächen über den BBF, sondern lediglich über den Ankaufsfonds erworben (vgl. Der Senat von Berlin, 2023).

¹ Der 2020 gegründete Grundstücksfonds Baden-Württemberg ist beispielsweise in der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH angesiedelt. Sie erwirbt - wie die EPF - im Auftrag der Kommunen Grundstücke und hält diese so lange, bis die Kommunen über die notwendigen Mittel verfügen.

Ob diese Vorteile beim BBF zukünftig tatsächlich für die Freiraumentwicklung genutzt werden (können), ist aktuell aufgrund der kurzen Dauer des Bestehens des Fonds ungewiss (Adams, 2023).

ABBILDUNG 10: VERTRAGSMODELL DES BBF



(Der Senat von Berlin, 2020, S. 8)

Sowohl die EPF als auch die Bodenfonds haben somit durchaus Potenzial, die Freiraumentwicklung zu fördern, sind jedoch in der Regel nicht darauf ausgerichtet. Da sich beide Strukturen von anderen EPF und Bodenfonds unterscheiden, ist es durchaus möglich, dass weitere ungenutzte Potenziale im Allgemeinen und für die Freiraumentwicklung im Besonderen bestehen. Es wäre daher sinnvoll, die tatsächliche Wirkung von EPF und Bodenfonds generell besser zu evaluieren.¹

3.3 Denkbare Anpassungen

In seiner Handlungsempfehlung zur nachhaltigen Ausrichtung bodenpolitischer Instrumente schlägt das Zukunftswerk vor: „Bestehende Instrumente zur Unterstützung des Flächenankaufs, wie zum Beispiel die Établissements Publics Fonciers (EPF) in Frankreich und die Grundstücks- und Bodenfonds in Deutschland sollten angepasst werden, sodass Kommunen der Erwerb und die Bevorratung finanziell weniger ertragreicher, jedoch für die nachhaltige Entwicklung wesentlicher, Frei- und Grünflächen erleichtert wird.“² Mit der vorliegenden Analyse der Potenziale der Instrumente konkretisieren wir diese Empfehlung.

¹ Auch wenn aufgrund der überwiegend positiven Resonanz der Kommunen auf die EPF von einer unterstützenden Wirkung auszugehen ist, fehlt es bisher an tatsächlich messbaren Daten, um die unterstützende Wirkung zu belegen. Albrecht et al. (2013, S. 70) und Dupont (2014, S. 562) hatten daher bereits ein besseres Monitoring der tatsächlichen Wirkung der EPF gefordert.

² <https://df-zukunftswerk.eu/bodenpolitische-instrumente-nachhaltig-ausrichten>

Um deutschen Kommunen den Erwerb von Grün- und Freiflächen zu erleichtern, könnten die Bodenfonds wie folgt angepasst werden:

- **Institutionalisierung der Bodenfonds:** Die französischen EPF zeigen, welche Wirkung erzielt werden kann, wenn auf nationaler Ebene eine öffentliche Institution geschaffen wird, die die kommunale Erwerbspolitik unterstützt: Die politischen Barrieren für eine aktive Erwerbspolitik in der Praxis werden zwar nicht vollständig, aber doch signifikant abgebaut (Association des EPFL, 2019, S. 3; Dupont, 2011, vgl. Planchet et al., 2015b, S. 4). Ähnlich sollte in Deutschland ein klarer rechtlicher Rahmen geschaffen werden, der Bodenfonds in Bundesgesetzen, z. B. im Baugesetzbuch, verankert. Dies würde die bundesweite Etablierung und Vereinheitlichung des Instrumentariums fördern.
- **Aufgabenbereich der (sub)urbanen Freiraumentwicklung einführen:** Um die (sub)urbane Freiraumentwicklung gezielt zu fördern, müsste dies klar im Aufgabenbereich der Bodenfonds verankert werden. Das Beispiel des Ankaufsfonds zeigt, dass es dafür sinnvoll ist, einen Teil der Mittel für Freiflächen zu reservieren, um Verteilungskämpfe zu vermeiden und einen flexiblen und kurzfristigen Mitteleinsatz zu ermöglichen.
- **Ganzheitliche Begleitung der Kommunen:** In Anlehnung an die EPF wäre es sinnvoll, die Bodenfonds von einer reinen Fondsstruktur zu einer begleitenden öffentlichen Einrichtung weiterzuentwickeln. Die Verbindung der Bodenfonds mit der Arbeit der Landgesellschaften, wie es teilweise schon der Fall ist, erscheint hierbei erstmal als ein logischer Ansatz, auch weil dabei Personal und Expertise, wie bei den EPF, sinnvoll auf einer übergeordneten Ebene gebündelt und den Kommunen bereitgestellt werden. Dies müsste jedoch in einem tiefergehenden Vergleich der Institutionen genauer geprüft werden.
- **Mehr finanzielle Mittel bereitstellen und Querfinanzierung etablieren:** Neben der Reservierung von Mitteln innerhalb der Fonds könnten die Fördermittel für die Freiraumentwicklung des Bundes oder der Länder stärker mit der Arbeit eines Bodenfonds verzahnt werden, wie dies beim *Fonds Vert* in Frankreich der Fall ist. Darüber hinaus sollten explizite Querfinanzierungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der Fondsstrukturen – z. B. mit Ökokonten – etabliert werden. Auch hier spricht einiges dafür, die Fonds mit der Arbeit der Landgesellschaften zu verknüpfen, da diese z. T. auch Ökokonten betreiben und den Kommunen bereits heute ihre Expertise bei der Beantragung von Fördermitteln zur Verfügung stellen.

Um den französischen Kommunen den Erwerb von finanziell weniger rentablen Frei- und Grünflächen zu erleichtern, könnten die EPF wie folgt angepasst werden:

- **Verankerung der Freiraumentwicklung als Aufgabe im Städtebaurecht:** Vergleichbar mit Renaturierungs- oder Naturschutzmaßnahmen sollte die urbane Freiraumentwicklung explizit in den Aufgabenbereich der EPF aufgenommen werden. Dies würde die EPF verpflichten, sich intensiver mit ihr auseinanderzusetzen, sie in ihre Arbeit zu integrieren und die vorhandenen Potenziale auf die Freiraumentwicklung auszurichten. Dabei wäre zu prüfen, ob ein verpflichtender Anteil an Projekten oder ein Fonds für die Freiraumentwicklung, analog zum Ankaufsfonds, möglich und sinnvoll ist.
- **Gezielte Unterstützung bei der (strategischen) Planung der Freiraumentwicklung:** Vereinzelt unterstützen die EPF die Kommunen neben dem Ankauf bereits bei der strategischen Planung und der Anwendung von Planungsinstrumenten. Insbesondere für die Freiraumentwicklung sind diese Schritte wichtig. Eine stärkere Unterstützung der Kommunen durch die EPF wäre gerade in diesen Punkten sinnvoll.
- **Mehr minorations für die Freiraumentwicklung:** Flankierend zur Ausrichtung der EPF auf die Freiraumentwicklung sollten ebenso systematisch *minorations* vergeben werden, um die Kommunen bei der Finanzierung von Freiräumen zu unterstützen. Um die *minorations* zu erhöhen, könnte auch hier die Haltedauer durch den EPF verlängert werden, um gezielt Zwischennutzungen auf zukünftigen Freiflächen anzusiedeln und so Einnahmen zu generieren (vgl. Blanc, 2023, S. 49). Darüber hinaus könnte z. B. der *Fonds vert* in anderen Teilen stärker mit den EPF verzahnt werden, um insgesamt eine Reduzierung der finanziellen Belastung zu erreichen (vgl. Blanc, 2023, S. 61). Zudem könnten Kompensationsmodelle wie die *Site Naturel de Compensation* (SNC) mit der Arbeit der EPF verknüpft werden, um die Gelder aus Kompensationsmaßnahmen gebündelt bereit zu stellen, wie dies beim Berliner Ankaufsfonds der Fall ist.

4 Schlussbetrachtung

Die Zielsetzung des ZAN hat der Bodenpolitik in Frankreich neue Impulse gegeben. Aber auch in Deutschland bleibt das Thema Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel hochaktuell. Längst steht nicht mehr der reine Bodenschutz im Mittelpunkt. Vielmehr ist es klar definiertes Ziel, eine doppelte Innenentwicklung beim sozial-ökologischen Umbau beider Länder voranzutreiben. Die Freiraumentwicklung wird dabei für Mensch und Natur immer wichtiger, aber auch immer schwieriger zu gestalten. Den Kommunen kommt hier eine große Verantwortung zu, denn sie müssen diese Freiraumentwicklung letztlich forcieren und eine proaktive Bodenpolitik entwickeln, die Antworten auf die zunehmenden Nutzungskonkurrenzen im Freiraum und mit anderen (baulichen) Nutzungen findet – eine Mammutaufgabe.

Dennoch zeigen die Beispiele von Wattrelos und Siegen in ganz unterschiedlichen Kontexten, wie diese Aufgabe angegangen werden kann. Sowohl in verdichteten Stadträumen als auch auf suburbanen Brachflächen können durch Flächenerwerb Transformationsprozesse im Stadtgefüge angestoßen werden, die die Städte und ihr direktes Umfeld ökologischer und sozialer gestalten. Dies kann bereits heute in größere Strukturen wie Bodenfonds und EPF integriert werden, um Bodenpolitik für die Freiraumentwicklung auf einer strategischeren Ebene zu verankern. Bislang handelt es sich jedoch nur um erste Ansätze, die auf eine breitere Maßstabsebene übertragen werden müssen.

Die zentrale Frage bleibt bei einer solchen Skalierung: Welche Bodenpolitik brauchen wir, um mit weniger Fläche eine immer anspruchsvollere Stadtentwicklung zu gestalten und welche besonderen Aufgaben kommen dabei der Freiraumentwicklung zu? In diesem Beitrag konnten wir erste potenzielle Aufgaben skizzieren. Die Ausweitung des kommunalen Grundstücksbestands und die Erwerbspolitik sind zentrale Bestandteile – gleichzeitig aber im aktuellen politischen Spannungsfeld schwieriger als bei anderen Nutzungen. Zudem stößt das bodenpolitische Instrumentarium aufgrund der finanziellen Einschränkungen bei der Freiraumentwicklung an Grenzen. Den Kommunen muss deshalb ein kleinteiliger, kurzfristiger und preisregulierter Zugriff erleichtert werden, da genau diese wohnortnahen Flächen bei der Freiraumentwicklung in der doppelten Innentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Die Finanzierung muss noch stärker ganzheitlich gedacht werden und den Kommunen die Möglichkeit geben, die finanzielle Belastung so gering wie möglich zu halten.

Für all diese Anforderungen sind Anpassungen der planerischen Instrumente sowie des Vorkaufs- und Enteignungsrecht denkbar – und wahrscheinlich auch notwendig. Unsere Untersuchung zeigt aber auch in ersten Ansätzen, dass Bodenfonds und EPF als flankierende Strukturen, die die Anwendung bestehender Instrumente erleichtern und eine Querfinanzierung in Ansätzen ermöglichen, durchaus Potenziale für die Freiraumentwicklung bieten. Gerade weil die Einführung neuerer und konsequenterer Instrumente, wie z. B. ein preisreguliertes Vorkaufsrecht, verfassungsrechtlich schwierig umzusetzen ist, erscheint eine externe Begleitstruktur für die Kommunen sinnvoll.

Der deutsch-französische Blick zeigt zudem, dass die kommunale Erwerbspolitik durch mutige nationale Rahmenbedingungen deutlich erleichtert werden kann: Die französische Nationalregierung hat über die EPF eine Institution etabliert (Dupont, 2014, S. 552), die Erwerbspolitik als klares Ziel der Kommunalpolitik festsetzt und begleitet. Dieser konsequente und ganzheitliche Ansatz ist sinnvoll, um kommunale Projekte aller Art zu erleichtern. Gerade in urbanen Räumen mit komplexen Akteurskonstellationen in verdichteten Städten auf immer engerem Raum wird diese ganzheitliche Expertise immer relevanter (Blanc, 2023, S. 26; Mitarbeiter EPF HdF, 2023; Réseau national des EPF d'états, 2023, S. 17). Die Institution ist jedoch auch ein wichtiger Schritt, um eine nationale Strategie für die Bodenpolitik und insbesondere für die Erwerbspolitik zu etablieren und in der lokalen Praxis zu verankern. Holm und Horlitz (2022, S. 16) hatten bereits festgestellt, dass eine solche dezidierte „Land Policy“ in Deutschland fehlt.

Unsere Untersuchung konzentriert sich lediglich auf zwei bestimmte Bodenfonds, den BBF und den Ankaufsfonds, sowie auf einen bestimmten EPF, den EPF HdF. Für weitere Betrachtungen ist es notwendig, auch andere Bodenfonds und EPF zu betrachten. Zudem sind diese beiden Strukturen sehr unterschiedlich. Ein detaillierterer Vergleich der französischen EPF und der deutschen Landgesellschaften – als auf den ersten Blick ähnliche Strukturen in beiden Ländern – ist daher ebenfalls empfehlenswert.

Glossar

BBF	Berliner Bodenfonds
BIM	Berliner Immobilien Management
CU Arras	Communauté Urbaine d'Arras
DifU	Deutschen Institut für Urbanistik
DUP	Déclaration d'utilité publique
EFRE	Europäische Fonds für regionale Entwicklung
EPF	Établissements publics fonciers
EPF HdF	Établissement public foncier Hauts-de-France
EPFE	Établissements publics fonciers d'état
EPFL	Établissement public foncier local
FNAU	Federation nationale des agences d'urbanisme
MEL	Métropole européenne de Lille
PCUK-Gelände	Ehem. Fabrik Produits Chimiques Ugine Kuhlmann
PLU	Plan local d'urbanisme
SEM	Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
SIWANA	Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds
SNC	Site Naturel de Compensation
TSE	Taxe Spéciale d'Equipement
ZAN	Zéro artificialisation nette

Quellenverzeichnis

Adrian, L., Bunzel, A., Michalski, D. & Pätzold, R. (2021): *Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung: Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis*, Berlin, Deutsches Institut für Urbanistik [Online]. Verfügbar unter <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/24869b40-7c1e-4985-8664-d64c337cbfd8/content>.

Adams, Tatjana (2023): Teamleiterin Portfoliomanagement der BIM, Unveröffentlichtes Interview geführt von Nicolas Geffroy, 12. Dezember.

Agence française pour la biodiversité (AFB) (2017): *Trame verte et bleue: Les outils pour sa mise en oeuvre*, Cahiers techniques N° 91 [Online]. Verfügbar unter https://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references_bibliographiques/cahier_technique_afb_outils_tvb.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Albrecht, P., Lecomte, A., Malfilatre, Y. & Marques, R. (2013): *Contribution des établissements publics fonciers d'Etat à la production de logements en zone tendue*, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie 007425-01 [Online]. Verfügbar unter <https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/134000771.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Association des EPFL (2019): *L'Etablissement Public Foncier Local: un outil au service des stratégies foncières des collectivités territoriales* [Online]. Verfügbar unter <https://www.fonciercoeurdefrance.fr/wp-content/uploads/2019/08/Guide2019WEBOK.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Baldin, E. (2022): „La friche PCUK entre dépollution, renaturation et régénération paysagère“, *Projets de paysage*, No. 27 [Online]. DOI: 10.4000/paysage.32044 (Abgerufen am 8 August 2024).

Becker, C., Hübner, S., Krüger, T. & Kreutz, S. (2017): *Urbane Freiräume –: Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume*, HCU HafenCity Universität Hamburg / bgmr Landschaftsarchitekten GmbH [Online]. Verfügbar unter https://www.bgmr.de/system/publications/files/000/000/042/original/UF_Endbericht.pdf?1525790495 (Abgerufen am 8 August 2024).

Becker, C., Hübner, S., Krüger, T. & Kreutz, S. (2018): *Urbane Freiräume: Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume*, Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis [Online]. Verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2019/urbane-freiraeume-dl.pdf;jsessionid=870DEF77FA6F60E6838AA4786068B282.live11312?__blob=publicationFile&v=1 (Abgerufen am 8 August 2024).

Biercamp, N., Hirschfeld, J., Mohaupt, F., Müller, R., Rioussat, P., Spreter, R., Welling, M., Wissel, S. & Witzel, M. (2018): *Grünflächenmanagement im Kontext von Klimawandel und Biodiversität: Synthesebericht zum Modul I des Projekts STADTGRÜN* [Online]. Verfügbar unter https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/2018/Stadtgr%C3%BCn_Wertsch%C3%A4tzen_Modul_1_Synthesebericht.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Blanc, J.-B. (2023): *Rapport d'information fait au nom de la commission des finances sur les établissements publics fonciers (EPF) et les établissements publics d'aménagement (EPA)*, Sénat, Session extraordinaire de 2022 - 2023 835 [Online]. Verfügbar unter <https://www.senat.fr/rap/r22-835/r22-8351.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Böhm, J., Böhme, C., Bunzel, A., Kühnau, C. & Reinke, M. (2016): *Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung: Abschlussbericht zum F+E-Vorhaben „Entwicklung von naturschutzfachlichen Zielen und Orientierungswerten für die planerische Umsetzung der*

doppelten Innenentwicklung sowie als Grundlage für ein entsprechendes Flächenmanagement“ (FKZ 3513 82 0500), Bonn, Bundesamt für Naturschutz. [Online] Verfügbar unter https://bf.n.bsz-bw.de/frontdoor/deliver/index/docId/318/file/Skript_444.pdf (Abgerufen am 12 August 2024).

Buhot, C. (2012): *Démythifier le foncier: Etat des lieux de la recherche* [Online]. Verfügbar unter <https://www.yumpu.com/fr/document/read/30911960/dacmythifier-le-foncier-urbamet> (Abgerufen am 8 August 2024).

Bundesministerium für Wohnen & Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2023a): „*Programmstrategie Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt: Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten*“ [Online]. Verfügbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/Programmstrategie_Sozialer_Zusammenhalt_2023.pdf;jsessionid=F1518A9BDAD1F1B16AEAC29A251BDE92.live11292?__blob=publicationFile&v=5 (Abgerufen am 9 August 2024).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2018): *Siegen „Innenstadt“* [Online]. Verfügbar unter https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Siegen_Innenstadt.html (Abgerufen am 20 Juni 2024).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hg.) (2023b): *Programmstrategie Städtebauförderungsprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung: Lebenswerte Quartiere gestalten* [Online]. Verfügbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/WachstumUndNachhaltigeErneuerung/20221206_Programmstrategie_WNE_2022.pdf?__blob=publicationFile&v=8 (Abgerufen am 8 August 2024).

Bunzel, A. (2018): „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“, in Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 2403–2407.

centre ressource du développement durable (cerdd): *La trame verte et bleue de la communauté urbaine d'Arras: Une concertation de qualité sur une grande majorité de projets TVB* [Online]. Verfügbar unter <https://www.cerdd.org/Parcours-thematiques/Biodiversite/Initiatives-biodiversite/TVB-de-la-Communaute-Urbaine-d-Arras> (Abgerufen am 8 August 2024).

Chevrier, L., Gillo, N. & Jaaïdane, J. (2022): *Le foncier économique l'heure de la sobriété foncière: État des lieux et perspectives dans le cadre de l'objectif de zéro artificialisation nette*, Focus économie [Online]. Verfügbar unter <https://www.intercommunalites.fr/app/uploads/2022/10/2022-09-idf-focus-foncier-economique-sobriete-fonciere-etat-perspectives.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Colding, J., Gren, Å. & Barthel, S. (2020): „The Incremental Demise of Urban Green Spaces“, *Land*, Vol. 9, No. 5, S. 162 [Online]. DOI: 10.3390/land9050162 (Abgerufen am 22 November 2023).

Davy, B. (2018): „*Bodenpolitik*“, in Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 267–278.

Der Senat von Berlin (2019): *Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“*, Berliner Abgeordnetenhaus (Sitzung des Hauptausschusses) Fin I D 2 - ID-VV 9100-1/2018; Rote Nummer 1702 [Online]. Verfügbar unter <https://drive.google.com/file/d/1ynL4G8tZlyQroYN0dn-ZAfDP0mZJqIYX/view> (Abgerufen am 8 August 2024).

Der Senat von Berlin (2020): *Kreditermächtigung der Berliner Bodenfonds GmbH*, Abgeordnetenhaus Berlin 18. Wahlperiode Drucksache 18/2802 [Online]. Verfügbar unter

<https://www.parlament-berlin.de/adoss/18/IIIPlen/vorgang/d18-2802.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Der Senat von Berlin (2023): *Verwendung der Mittel zum Ankauf von Grund und Boden, zur strategischen Bodenbevorratung sowie zur Geschäftstätigkeit der Berliner Bodenfonds GmbH*, Abgeordnetenhaus Berlin 19. Wahlperiode Drucksache 19/1244 [Online]. Verfügbar unter <https://www.parlament-berlin.de/adoss/19/IIIPlen/vorgang/d19-1244.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Dullien, S., Krebs, T., Bunzel, A. & Pätzold, R. (2020): *Beteiligungsfonds und Bodenfonds zur Stärkung des bezahlbaren und öffentlichen Wohnungsbaus* [Online]. Verfügbar unter https://difu.de/sites/default/files/media_files/2020-09/2020_09_28_Policypaper-Wohnungsbau_Difu_IMK-B%C3%B6ckler_Uni-Mannheim_2.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Dupont, J. (2011): „*The State EPF a specific tool of the French land policy: Legal aspects and action in practices of the State EPFs (Etablissement public foncier d'Etat)*“, Proceedings of 7VCT, Lisbon, Portugal, 11-13 October 2011, S. 729–733 [Online]. Verfügbar unter https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/15941/128_The%20State%20EPF%20a%20specific%20tool%20of%20the%20French%20land%20policy.pdf?sequence=1 (Abgerufen am 8 August 2024).

Dupont, J. (2014): *L'émergence d'une politique foncière régionale en Bretagne: de l'identification des enjeux à la création d'un établissement public foncier d'Etat*, Doktorarbeit, Rennes/Liège, Université Rennes 2/Université de Liège [Online]. Verfügbar unter <https://theses.hal.science/tel-01127324> (Abgerufen am 8 August 2024).

EPF Nord-Pas-de-Calais (2016): *Recyclage à vocation environnementale: PCUK - Produits Chimiques Uguine Kuhlmann Recyclage à vocation environnementale* [Online]. Verfügbar unter <https://www.nord.gouv.fr/contenu/telechargement/40764/281160/file/Wattrelos+-+PCUK+-+OP367.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Établissement Public Foncier de Bretagne (2024): *2023 Rapport d'activité: L'activité opérationnelle de l'EPF, la vie interne, la gouvernance et le cahier des opérations* [Online]. Verfügbar unter <https://www.epfbretagne.fr/wp-content/uploads/2024/07/V5-WEB-RA-EPFBRETAGNE.20.06.24.pdf> (Abgerufen am 9 August 2024).

Fatôme, E., Jégouzo, Y., Lebreton, J.-P., Marie, S. & Verpeaux, M. (2012): *La Modernisation des outils de l'action foncière* [Online]. Verfügbar unter https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/GRIDAUH_Action_foncie%CC%80re_fe%CC%81vrier_2012.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Fauvet, Guillaume (2023): Unveröffentlichtes Interview geführt von Nicolas Geffroy, 7. Dezember.

Fischer, S. (2011): „*Wohl der Allgemeinheit: Potsdam beschließt Enteignungen an Seeufer*“, WELT, 3. November [Online]. Verfügbar unter <https://www.welt.de/vermischtes/weltgeschehen/article13695595/Potsdam-beschliesst-Enteignungen-an-Seeufer.html> (Abgerufen am 8 August 2024).

Fortin, L., Hille, S., Janson, P. & Monnier, G. (2023): *Les outils de la sobriété foncière en Europe: Benchmark des politiques de lutte contre L'artificialisation des sols en Allemagne, Belgique, Italie et Espagne* [Online]. Verfügbar unter <https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2023/11/fnau-57-zan-europe-hd.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Fournier, R. (2020): *Perception et acceptabilité des projets de densification urbaine en Île-de-France: Enquête et analyse comparative de 7 sites franciliens* [Online]. Verfügbar unter https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/592754/perception-et-acceptabilite-des-projets-de-densification-urbaine-en-ile-de-france-enquete-et-analyse?_lg=fr-FR (Abgerufen am 8 August 2024).

Frerichs, S., Küpper, C., Noky, B., Simon André, Adrian, L., Bunzel, A. & Pätzold, R. (2018): *Umwelt- und Aufenthaltsqualität in kompakt- urbanen und nutzungsgemischten Stadtstrukturen: Analysen, Fallbeispiele, Handlungsansätze unter Nutzung und Weiterentwicklung des Bauplanungs- und Umweltrechts*, Texte 06/2018 [Online]. Verfügbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2018-01-29_texte_06-2018_stadtstrukturen.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Friege, H., Feldwisch, N., Fuhrmann, I., Friege, A., König, W., Jürgens, S. & Obladen, D. (2021): *Strategien und Handlungsempfehlungen für die Bodenschutzpolitik der 20. Legislaturperiode*, Texte 140/2022 [Online]. Verfügbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_140-2022_strategien_und_handlungsempfehlungen_fuer_die_bodenschutzpolitik_der_20._legislaturperiode.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Gehl & WEEBER+PARTNER (2023): *Mensch im Mittelpunkt: Nutzungsmuster öffentlich zugänglicher Freiräume im Zuge des soziodemografischen Wandels in München* [Online]. Verfügbar unter https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:aabb4ba2-2e47-47c2-b719-376a3ab0e167/Abschlussbericht_Nutzungsmusterstudie_Kurzfassung.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Goetz, K.-H. (2019): „Aufgaben und Instrumente der gemeinnützigen Landgesellschaften“, Landentwicklung aktuell. Das Magazin des Bundesverbandes der gemeinnützigen Landgesellschaften, 2019, S. 51–61 [Online]. Verfügbar unter https://www.blg-berlin.de/blgfiles/uploads/BLG_LA_2019_web.pdf (Abgerufen am 28 August 2024).

Habermann-Nieße, K., Müller, S., Krüger, T. & Kreutz, S. (2015): *Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume: Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten* [Online]. Verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/innenstadt-oeffentliche-raeume-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Abgerufen am 8 August 2024).

Heinz, W. & Belina, B. (2019): *Die Kommunale Bodenfrage: Hintergrund Und Lösungsstrategien*, Studien 2/2019 [Online]. Verfügbar unter https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_2-19_Bodenpolitik.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Holm, A. & Horlitz, S. (2022): *Zusammenfassung Kurzgutachten: Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik* [Online]. Verfügbar unter https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Gutachten_Bodenpolitik_Zusammenfassung.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Krautzberger, M. (2018): „Besonderes Städtebaurecht“, in Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 197–206.

Larramendy, S. & Chollet, M. (2022): *Végétal et espaces de nature dans la planification urbaine: Recueil de fiches actions* [Online]. Verfügbar unter https://www.ressources.plante-et-cite.fr/GEIDFile/petc_vegetal_et_planification_final_interactif.pdf?Archive=192427991060&File=Vegetal%5Fet%5Fespaces%5Fde%5Fnature%5Fdans%5Fla%5Fplanification%5Furbaine%5F%5F%5FRecueil%5Fde%5Ffiches%5Factions (Abgerufen am 8 August 2024).

Larramendy, S. & Dagois, R. (2020): *Végétal et planification : panorama dans les collectivités* [Online]. Verfügbar unter https://www.ressources.plante-et-cite.fr/GEIDFile/petc_vegetal_et_planification_collectivites_1.pdf?Archive=192216891049&File=Synthese%5Fde%5Fla%5Fconsultation%5Fnationale%5F%5F%5FVegetal%5F%26%5FPlanification%5F%3A%5Fpanorama%5Fdans%5Flas%5Fcollectivites (Abgerufen am 8 August 2024).

Lemoine, G. (2012): „Intérêt, gestion, protection et valorisation des terrils miniers dans le Nord – Pas-de-Calais“, *Annales de la Société Géologique du Nord*, No. 19, S. 109–116 [Online]. DOI: 10.54563/asgn.1439 (Abgerufen am 8 August 2024).

Ministère chargé du logement (2023): *Les établissements publics fonciers (EPF) d'état et les EPF locaux: Janvier 2023* [Online]. Verfügbar unter https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DHUP_AD3_carte-EPF_20230809-1.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Lunaud, E., Besson, S. & Clorres, L. (2018): *Élaborer une stratégie d'intervention foncière: Appui à la mise en œuvre des projets de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques et humides et / ou des ressources souterraines, eau & connaissance* [Online]. Verfügbar unter https://www.eaurmc.fr/upload/docs/application/pdf/2019-02/2018-nov_guide_strategie_fonciere-avec_annexes.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Métropole du Grand Paris (2019): *Le Labo du Scot: Recueil de bonnes pratiques*, Paris [Online]. Verfügbar unter https://scot.metropolegrandparis.fr/wp-content/uploads/2019/04/MGP_LaboSCoT_Recueil-de-bonnes-pratiques_VF-190417.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (2024): *Recyclage foncier: Cahier d'accompagnement des porteurs de projet et des services instructeurs, Le fonds vert: Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires Axe 3* [Online]. Verfügbar unter https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Cahier%20accompagnement_Axe3_Friches.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Mitarbeiter EPF HdF (2023): Unveröffentlichtes Interview geführt von Nicolas Geffroy, 6. Dezember.

Mitarbeiterin Stadt Siegen (2023): Unveröffentlichtes Interview geführt von Nicolas Geffroy, 22. November.

Munoz, G. & Pele, N. (2023): *Guide foncier Outre-Mer: L'acquisition foncière*, Fiche outils [Online]. Verfügbar unter https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/08/Foncier_Outre-Mer_acquisition_fonciere.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Neunkirchen, A., König, B., Gerischer, A., Kahl, R., Becker, C., Bachmann, A., Hain, T., Hübner, S. & Schmidt, M. (2019): *Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption: Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto* [Online]. Verfügbar unter https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/naturgruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/gesamtstaedtisch-ausgleichskonzeption2019.pdf&ved=2ahUKEwj3_vWz4OWHAXUES_EDHaqHAu8QFnoECBYQAQ&usg=AOvVaw3zOPV0AjWs_HuJ7NyYtINr (Abgerufen am 8 August 2024).

Parcs naturels régionaux de France (2016): *Comment élaborer une stratégie foncière en faveur de la trame verte et bleue (TVB)?* [Online]. Verfügbar unter https://www.trame-verteetbleue.fr/sites/default/files/Journee_echange/comment_elaborer_une_strategie_fonciere_en_faveur_de_la_tvb.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Pätzold, Ricarda (2023): Unveröffentlichtes Interview geführt von Nicolas Geffroy, 28. November.

Persyn, N. (2014): *Mobiliser et maîtriser le foncier pour le logement: Outils et pratiques en agglomérations moyennes*, Doktorarbeit, Paris, Université Panthéon-Sorbonne [Online]. Verfügbar unter <https://theses.hal.science/tel-02187970> (Abgerufen am 8 August 2024).

Persyn, N. (2015): „La construction par consensus d'une politique foncière en faveur de l'habitat en Pays Voironnais“, *Espaces et sociétés*, n° 160-161, No. 1, S. 99–114 [Online]. DOI: 10.3917/esp.160.0099 (Abgerufen am 19 Dezember 2023).

Pillet, F., Vandierendonck, R., Collin, Y. & Dallier, P. (2013): *Rapport d'information au nom du groupe de travail de la commission des finances et de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sur les outils fonciers à disposition des élus locaux*, Sénat, Sénat - Session

ordinaire de 2013-2014 N° 1 [Online]. Verfügbar unter <https://www.senat.fr/rap/r13-001/r13-0011.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Planchet, P., Galan, P. & Caumont, V. (2015a): *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques: Connaître les acteurs du foncier*, Références [Online]. Verfügbar unter <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/outils-action-fonciere-au-service-politiques-publiques-0> (Abgerufen am 8 August 2024).

Planchet, P., Marie, S. & Caumont, V. (2015b): *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques: Connaître les acteurs du foncier*, Références [Online]. Verfügbar unter <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/outils-action-fonciere-au-service-politiques-publiques-0> (Abgerufen am 8 August 2024).

Prunzel-Ulrich, E. (2018): „Bodenpolitik für bäuerliche: Landwirtschaft Über zwei vielversprechende Länderinitiativen zur Änderung des Bodenrechts“, in AgrarBündnis (Hg.) *Der kritische Agrarbericht 2018: Schwerpunkt: „Globalisierung gestalten“*, S. 65–68.

Réseau national des EPF d'états (2023): *Modèle d'intervention, activité et résultats: Rapport Annuel 2022* [Online]. Verfügbar unter https://www.epfge.fr/PDF/EPFEtat_RA2022.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Rosa-Luxemburg-Stiftung (2020): *Bodenfonds* [Online]. Verfügbar unter <https://nds.rosalux.de/news/id/42888/bodenfonds> (Abgerufen am 8 August 2024).

Schubert, S., Bunge, C., Gellrich, A., Schlippenbach, U. von & Reißmann, D. (2019): *Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit*, Hintergrund [Online]. Verfügbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-01-13_hgp_innenentwicklung_umweltqualitaet_gesundheit_sozialvertraeglichkeit_final_bf.pdf (Abgerufen am 8 August 2024).

Senatsverwaltung für Finanzen Berlin (SenFin) (2024): *Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA)* [Online]. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/siwana/sondervermoegen-infrastruktur-der-wachsenden-stadt-und-nachhaltigkeitsfonds-siwana-673149.php> (Abgerufen am 8 August 2024).

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) (2017): *Mittelverwendung der vierten Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA IV)*, Berliner Abgeordnetenhaus (Sitzung des Hauptausschusses) II LIP Ne - GR 2002-3/2017-5-11 [Online]. Verfügbar unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-0516-v.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (SenUVK): *Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Marcel Luthé vom 25. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2021) zum Thema: Grüne Versprechungen und Antwort vom 09. September 2021*, Abgeordnetenhaus Berlin 18. Wahlperiode Drucksache 18 / 28 443 [Online]. Verfügbar unter <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/S18-28443.pdf> (Abgerufen am 8 August 2024).

Silomon-Pflug, F. & Heeg, S. (2013): „Neoliberale Neuordnung städtischer Verwaltungen am Beispiel des Liegenschaftsfonds Berlin“, *Geographische Zeitschrift*, Vol. 101, 3-4, S. 184–200 [Online]. DOI: 10.25162/gz-2013-0016 (Abgerufen am 30 Juli 2024).

Stadt Ulm: *Grundstückspolitik: Über 125 Jahre Ulmer Bodenpolitik* [Online]. Verfügbar unter <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundstück/grundstückspolitik> (Abgerufen am 8 August 2024).

Städtebauförderung (2022): *Programmstrategie: „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“* [Online]. Verfügbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/LebendigeZentren/Programmstrategie_Lebendige_Zentren.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (Abgerufen am 8 August 2024).

Stokar, T. von, Zandonella, R. & Petry, C. (2020): *Évaluation de l'impulsion „Développer vers l'intérieur“* [Online], Zürich, iNFRaS. Verfügbar unter https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/agglomerationspolitik/publikationen/evaluation-des-impulses-innenentwicklung.pdf.download.pdf/%25C3%259Cb%2520FR%252020-051.2_Evaluation_Impuls_Innenentwicklung_Abstract_Zsfg.pdf&ved=2ahUKEwiDI_DK1-WHAX6RPEdHQ0jJwkQFnoECBMQAQ&usg=AOvVaw0N1XMUDIPuLWVvk7kPbbE83 (Abgerufen am 8 August 2024).

Tastel, S & Rettich, S (Hg.) (2020): *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, Berlin, JOVIS Verlag GmbH.

Torre, A., Wallet, F. & Huang, J. (2023): „Le foncier agricole, nouvel enjeu des politiques d'aménagement de l'espace“, *Économie rurale*, No. 383, S. 7–13 [Online]. DOI: 10.4000/economierurale.10896 (Abgerufen am 8 August 2024).

Universitätsstadt Siegen (2019): *Herrengarten in Siegen: Dokumentation freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb 2018* [Online].

Universitätsstadt Siegen (2023): *Projektinformation: Freifläche Herrengarten (Archiv)* [Online]. Verfügbar unter <https://web.archive.org/web/20230327050726/https://www.siegen.de/leben-in-siegen/bauen-und-wohnen/staedtebaufoerderprojekt-herrengarten/meldungen/projektinformation-freiflaeche-herrengarten/>.

Zschiek, M. (2023): „Uferweg in Groß Glienicke: Gutachten zu Enteignung im zweiten Quartal“, *Tagesspiegel PNN*, 2. Januar [Online]. Verfügbar unter <https://www.tagesspiegel.de/potsdam/landeshauptstadt/uferweg-in-gross-glienicke-gutachten-zu-enteignung-im-zweiten-quartal-9102763.html> (Abgerufen am 8 August 2024).

Autor:innen

Nicolas Geffroy

Nicolas Geffroy verfügt über einen M.Sc. in Stadt- und Regionalplanung und ist wissenschaftliche Mitarbeiter mit Schwerpunkt auf Aktionsforschung und Stadtentwicklung beim Deutsch-Französischen Zukunftswerk. Seine Forschungsinteressen liegen in der Bodenpolitik und der Innenentwicklung.

Dr. Julia Plessing

Julia Plessing ist wissenschaftliche Projektleiterin beim Deutsch-Französischen Zukunftswerk. Sie ist promovierte Politikwissenschaftlerin. Sie beschäftigt sich mit Fragen lokaler Demokratie und Beteiligung, Innovation lokaler Verwaltungen sowie gerechter Transformation.

Am Forschungsinstitut für Nachhaltigkeit (RIFS) werden Entwicklungspfade für die globale Transformation zu einer nachhaltigen Gesellschaft erforscht, aufgezeigt und unterstützt. Das Institut wurde 2009 als Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) gegründet und ist seit dem 1. Januar 2023 unter dem neuen Namen angebunden an das Helmholtz-Zentrum Potsdam – Deutsches Geoforschungszentrum GFZ und damit Teil der Helmholtz-Gemeinschaft. Der Forschungsansatz ist transdisziplinär, transformativ und kokreativ. Gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wissenschaft, politischen Institutionen, kommunalen Verwaltungen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft werden von allen getragene Lösungen entwickelt. Zentrale Forschungsthemen sind unter anderem die Energiewende, der Klimawandel und soziotechnische Wandel, aber auch Fragen der nachhaltigen Governance und Partizipation. Ein starkes nationales und internationales Netzwerk verbunden mit einem Fellow-Programm unterstützen das Institut.

RIFS Study

Oktober 2024

Kontakt:

Nicolas Geffroy : nicolas.geffroy@df-zukunftswerk.eu
Julia Plessing : julia.plessing@df-zukunftswerk.eu

Adresse:

Berliner Straße 130
14467 Potsdam
T: +49 (0) 331-28822-340
media@rifs-potsdam.de
www.rifs-potsdam.de

ViSdP:

Prof. Dr. Mark G. Lawrence,
Wissenschaftlicher Direktor, Sprecher

DOI: 10.48481/rifs.2024.015

