

Fahrradwege verbessern, statt einem naturwüchsigen Verkehrsaufkommen mit Straßenausbauinvestitionen hinterherzulaufen;

5) überzogene Ausweisungen von *Gewerbegebieten* in Wohn- und Grün- sowie Kleingartenflächen *umplanen und*

6) die in der *Flächennutzungsplanung* vorgehaltenen *Expansionsflächen am Stadtrand*, für die bei städtebaulicher Nachverdichtung kein Bedarf mehr besteht, in land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Naherholung zurückzunehmen.

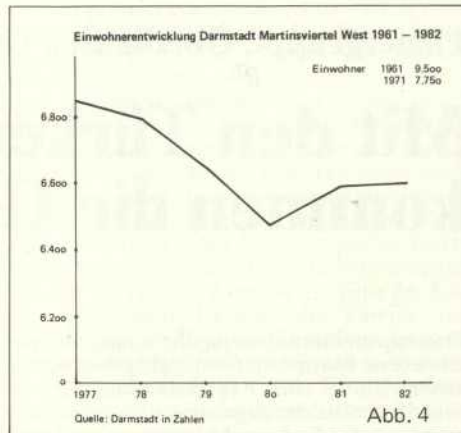
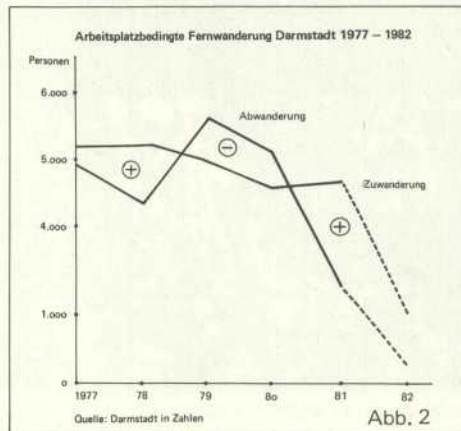
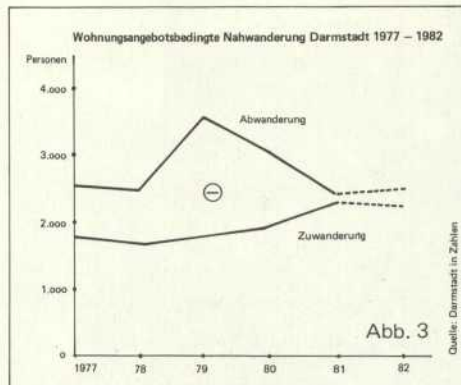
### Schon der Abschied von überhöhten Kalkulationsweisen wird zum Politikum

Unangemessen an der Wohnungsneubau- und Modernisierungsförderung sind vor allen Dingen die Kalkulationsweisen; Bei den gegebenen Umständen wird man es sich nicht länger leisten können, Kosten, die, wenn überhaupt, dann erst in ferner Zukunft entstehen, sich schon jetzt über den Ansatz der Gebäudeabschreibung und z.T. auch der Instandsetzungsrücklage finanzieren zu lassen. Das gilt auch für die in den Grundstückspreisen vorweggenommenen langfristigen Erträge, deren Wahrscheinlichkeit ebenso fraglich ist, wie der in der Gebäudeabschreibung vorweggenommene Substanzverlust. Denn niemand geht davon aus, daß die gerade erst renovierten Gründerzeitviertel in wenigen Jahrzehnten, weil sie dann ihre kalkulatorische Altersgrenze erreicht haben, abgerissen werden, oder davon, daß der gesamte Wohnungsbestand in diesen Gebieten in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, denn nur dann wäre das heutige Grundstückspreinsniveau dort gerechtfertigt und die entsprechenden Erwerbspreise zu kapitalisieren.

Die öffentliche Förderung muß vielmehr von der Deckung der nur wirklichen Verluste nach dem *Liquiditätsprinzip* ausgehen und als Grundstückspreis ist nur das finanzierbar, was in *absehbarer Zeit im Rahmen der zulässigen Nutzung*, das ist in der Regel die Vermietung zur Vergleichsmiete, auch *wirklich aus dem Grundstück erwirtschaftet werden kann*.

Zusammengenommen sind nur dem veränderten Bedarf angemessenen Konzepte, Kalkulationsmethoden und Grundstücksbewertungsmethoden (auch ohne weiteren Landschaftsverbrauch) geeignet, *Flächen für alle Nutzungen in der Stadt entsprechend der zahlungsfähigen Nachfrage* verfügbar zu halten, preiswerte Wohnungen zu erhalten, kurz: eine Stadt zu entwickeln, in der die vielen ohne großen Verlust an Lebensqualität, bei allerdings veränderten Lebensgewohnheiten, auch in der Dauerrezession ihr Auskommen finden. Eine Stadt, die aber gleichwohl allen Bewohnern *mehr bietet als die bloße Existenzgrundlage*.

Nur - dieses Konzeptionen, Kalkulationsweisen und diese Grundstücks politik sind zugleich *Programme der Umverteilung von Einkommen, Vermögen und Macht*, denn jede echte Einsparung rührt an jemandes Privilegien. Die Gewinner der bisherigen Wohnungs- und Sanierungspolitik sind bekannt und damit auch die Gegner der neuen, gegen die es nicht nur politische Mehrheiten ja aus geht. Insofern aber das geltende Recht im allgemeinen einer entsprechenden Uminterpretation der gängigen Planungsverfahren und -methoden nicht entgegensteht, ja, wie das



BBauG, sogar begünstigt, werden diese Konflikte eher kommunalpolitisch auszutragen sein als durch Bundesgesetzgebung.

### Sind der überlieferte juristische Eigentumsbegriff und das darauf gründende Planungsverständnis die Hinderungsgründe aktiver Stadtentwicklungspolitik?

Die Hinderungsgründe für den notwendigen Strukturwandel in der Nachwuchsstadiumphase sind auch auf kommunaler Ebene breit gefächert und liegen weit tiefer als vermutet. Sie stoßen im Kern auf einen tradierten, am *Eigentümerbelieben des BGB orientierten Eigentumsbegriffs*, auf den in weiten Teilen noch heute die Rechtsprechung der ordentlichen Gerichte zu Entschädigungsfragen und infolge dessen auch das Planungsverständnis gründet. Dieses stellt sich dem grundgesetzlichen Eigentumsbegriff und dem daraus abzuleitenden Planungsverständnis entgegen und versperrt so den Weg zu deduktiver Planung! als dem Kernstück aktiver Stadtentwicklungspolitik und -politik.

Nach dem tradierten Eigentumsbegriff, wie er der früheren Rechtsprechung des BGH entspricht, wird in nahezu jeder Begrenzung gegebener Eigentümerbefugnisse schon ein eigenständiger Eingriff erkannt. Das *Bundesverfassungsgericht* hat zuletzt in seiner Entscheidung vom 15. Juli 1981 diese Auffassung im grundsätzlichen korrigiert und somit aktiver Stadtentwicklungspolitik den notwendigen Handlungsspielraum verschafft, denn mehr Begrenzungen der Eigentümerbefugnisse als nach der bisherigen Anpassungsplanung in der Wachstumsphase üblich waren, sind im allgemeinen Interesse in Zukunft notwendig.

Eine solche Begrenzung in Gestalt eines Verwaltungsaktes kann aber schon mit Rücksicht auf das Übermaßverbot nicht willkürlich erfolgen. Vielmehr hat deduktive Planung nachzuweisen, auf welche Weise sie einem in Form von Zielen konkretisierten allgemeinen Bedürfnis dient, bzw. besser dient als andere Planungsmaßnahmen. Eine solche *Deduktion des Verwaltungshandelns aus allgemeinen Bedürfnissen als den politischen Zielen* zu leisten, gehört noch lange nicht zum täglichen Planerhandwerk. In der Planungspraxis dominiert noch allzu sehr *pragmatische Planung* und ein dementsprechend privatrechtlich-kaufmännischer Umgangsstil mit den Investoren. Beides hatte seine Berechtigung, als es im wesentlichen darum ging, einen allgemeinen Investitionsdruck auf reichlich vorhandener Fläche und mit reichlich fließenden öffentlichen Haushaltsmitteln in städtebaulich einigermaßen geordnete Bahnen zu lenken.

Mit den Investoren, der Fläche und den Haushaltsmitteln ist der pragmatischen Anpassungsplanung aber ihr Gegenstand abhandeln gekommen. So vorteilhaft ein „gesunder Pragmatismus“ auf dem Hintergrund eines schlüssigen, und daher auch Rechtskraft verleihenden Handlungskonzepts ist, so wenig vermag pragmatische Planung *ohne* dieses Konzept zu bewirken, denn ihr fehlt mit dem Ziel stets auch die rechtliche Begründung, gegenüber dem einzelnen im ja nicht erwiesenen Allgemeininteresse etwas anderes durchzusetzen, als dieser ohnehin zu tun gewillt ist. Weil pragmatische Planung also mit dem Konzept auch das Rückgrat fehlt, dem allgemeinen Interesse in hoheitlicher Funktion Geltung zu verschaffen, versucht sie nach wie vor, ihr Ziel der Stärke des Verhandlungspartners angemessen entweder autoritär oder anbiederisch durch kaufmännisch-privatrechtlichen Verhandlungsstil zu erreichen. Die Verfassungswirklichkeit bringt sie damit dem Verfassungsideal kein Stück näher. Das ist aber, wie jeden staatlichen Handelns, ihr Auftrag. Aktive Stadtentwicklungspolitik im Sinne der neuen Aufgabenstellung scheitert daher vermutlich in nicht geringem Umfang am tradierten Planungsverständnis, seiner Methodik und dem daraus entspringenden Umgang mit dem Bürger.

Die Handlungskonzepte solcher Planung, ihre einzelnen Umsetzungsschritte und damit auch irgendwo die Denkweise der entsprechenden Akteure als Planer werden, verfolgt vom Rotstift, immer bescheidener, um nicht zu sagen immer kleinkariierter, wo doch nur komplexe, systematische und bis ins Detail nonkonformistische Planungsansätze Besserung zu versprechen hoffen.

#### Anmerkung:

- 1) Deduktive Planung ist die planerische Ableitung und Begründung eines Verwaltungsaktes aus allgemeinen Bedürfnissen als den Planungszielen.