

# **Bodenpolitik und Gemeinwohl im Rheinischen Revier**

**Beispiel Morschenich-Alt**

# Impressum

Lehr- und Forschungsschwerpunkt  
*Zukunftsfähige Transformation*

Prof. Isabel Maria Finkenberger

FH Aachen – FB1 Architektur

Grundlagen der Stadtplanung, urbane  
Transformation und innovative Prozess-  
gestaltung

Bayernallee 9  
52066 Aachen

Gefördert durch die Sonderförderung  
Strukturwandel im Rheinischen Revier an  
der FH Aachen.

Aachen, den 06.03.2023

Konzeption, Organisation und Doku-  
mentation

Prof. Isabel Maria Finkenberger

Dr. Sabine Horlitz

Henrik Vervoorts

Abbildungen

Fotografie Angela Graumann  
(<https://angela-graumann.com/>)

Alle anderen Abbildungen: Lehr- und  
Forschungsschwerpunkt *Zukunftsfähige  
Transformation*

Digitale Dokumentation

Stefan Fischer, FH Aachen – DoLL

Vorträge abrufbar unter: <https://www.fh-aachen.de/menschen/finkenberger/symposium-2022-bodenpolitik-und-gemeinwohl-im-rheinischen-revier>

# Inhaltsverzeichnis

Impressum / Inhaltsverzeichnis	2	• Rolf Novy-Huy, Mit-Gründer der Stiftung trias	38
Einführung Prof. Isabel Maria Finkenberger	6	• Dr. Matthias Nagel, Klosterkammer Hannover – Liegenschaften	42
Eigentumsmodelle und Zukunftsszenarien Dr. Sabine Horlitz	10	Lokale Positionen aus Politik und Strukturwandel	48
Positionen Bodenpolitik und Gemeinwohl	16	• Georg Gelhausen, Gemeinden Merzenich – Bürgermeister	49
• Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Universität Bonn – Städtebau und Bodenordnung	18	• Dirk Jansen, BUND – Landesverband NRW e.V.	52
• Mona Gennies, Stadt- und Regionalplanerin und Bauassessorin	22	Debatte	56
• Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier – Steuerlehre und Ökologische Ökonomik	26	Zusammenfassung und Ausblick	62
Beispiele guter Praxis. Zum Verhältnis von Gemeinwohl und Eigentumsstrukturen	32	Teilnehmende	70
• Ulrich Soldner, Stadt Ulm – Beauftragter des Oberbürgermeisters für regionale Netzwerke und Bodenstrategie	34	Weiterführende Literatur – Auswahl	72







## Einführung

Das Lehrgebiet *Stadtplanung, Transformation und Prozessgestaltung* am Fachbereich Architektur und der dazugehörige Lehr- und Forschungsschwerpunkt *Zukunftsfähige Transformation* lehrt und forscht zu Herausforderungen und Transformationsaufgaben in Zeiten der Klimakrise zum Erreichen des 1,5°-Zieler. Aus disziplinärer Sicht sind hierfür insbesondere die drei großen Ambitionen Gemeinwohl, Suffizienz und Netto Null<sup>1</sup> zu nennen. Gemeinwohl, das auf Werte wie „Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe“<sup>2</sup> setzt und kontinuierlich über gesellschaftliche und kulturelle Aushandlungsprozesse neu verhandelt wird, das im Art. 14 Abs. 2 GG verankert ist mit „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“, und das in der *Neuen Leipzig Charta*<sup>3</sup> als eines von fünf Prinzipien guter Stadtentwicklungspolitik formuliert wird. Suffizienz als jene zentrale Prämisse, die den geringeren Verbrauch von Ressourcen durch eine verringerte Nachfrage nach Gütern, aber auch nach Dienstleistungen anstrebt, wenn diese Energie und Material verbrauchen. Und Netto Null als das von der Europäischen Kommission und der Bundesregierung angestrebte Ziel, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen ab 2050 über eine Flächenkreislaufwirtschaft zu organisieren.

Auf operativer Ebene thematisiert der Lehr- und Forschungsschwerpunkt insbesondere Stadt|Land-Kontexte und deren komplexe Wechselwirkungen, Themen und Räume des Alltagsurbanismus und der Alltagspraxis, sowie den *Aufbruch in das Bestehende*<sup>4</sup> als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den anstehenden Transformationsaufgaben und den hierfür notwendigen transformativen Planungsprozessen und Narrativen.

Nicht erst seit der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank 2009 und dem seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des preisgünstigen Segments, ist die Bodenfrage wieder erneut in den Fokus gerückt. In den vergangenen Jahren haben sich zahlreiche Expert\*innen intensiv damit auseinandergesetzt und beispielsweise 2017 die *Bodenpolitische Agenda 2020-2030*<sup>5</sup> oder aber *Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl*<sup>6</sup> 2021 formuliert. Und auch Hans-Jochen Vogel sieht sich mit 93 Jahren 2019 noch einmal herausgefordert, für *Mehr Gerechtigkeit!* und eine neue Bodenordnung zu plädieren. Erkennen und Benennen ist dabei eine notwendige, aber nicht hinreichende Voraussetzung für das Erreichen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik – entscheidend ist zudem jedoch die Umsetzung, bzw. im Fall des durchaus von mächtigen Interessen durchzogenen Immobiliensektors, die Durchsetzung des Wissens.

Das Rheinische Braunkohlerevier – die größte Landschaftsbaustelle Europas und mit den Tagebauen die zentrale klima- und energiepolitische Herausforde-

zung für die gesamte Republik und die direkt angrenzenden Nachbarländer, verknüpft besagte Themen exemplarisch. Besonders sichtbar wird die Bodenfrage am Tagebau Hambach. Durch die Proteste um den Hambacher Forst – ein über den eigentlichen Ort hinausgehendes Pendant kristallisiert sich derzeit um Lützerath am Tagebau Garzweiler heraus – wurde ab 2018 eine Bund-Länder-Einigung zum Kohleausstieg verhandelt, welche das Ende der Kohleverstromung bis 2038 festschreibt. Teil dieser Regelung waren u.a. die Sicherung der restlichen Fragmente des einst 5.500 ha umfassenden Stieleichen- und Hainbuchenwaldes und, als räumliche Konsequenz dessen, die Nichtinanspruchnahme des dahintergelegenen Dorfes Morschenich-Alt sowie weiterer Teile des südlichen Tagebauvorlandes.

Morschenich-Alt, deren Bewohner\*innen bereits größtenteils umgesiedelt sind, weist eine ganze Reihe von Alleinstellungsmerkmalen auf: Die Leitentscheidung 2021 des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen sieht „neue Abbaugrenzen, Erhalt von Wald und Morschenich“<sup>8</sup> vor und erklärt, „Morschenich soll zu einem ‚Ort der Zukunft‘ werden können, der Raum für Innovationen bieten kann. [...]“<sup>9</sup>. Das Tagebauvorland – planerisch über Jahre hinweg aufgrund der zu erwartenden bergbaulichen Inanspruchnahme ein „weißer Fleck“<sup>10</sup>, eröffnet mit der Nichtinanspruchnahme die Möglichkeit, raumplanerische Setzungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen neu zu entwickeln, flankierende Instrumentarien

zu implementieren und Verantwortlichkeiten und Kooperationen neu zu verhandeln. Insbesondere die fast alleinige Eigentümerschaft durch den Energiekonzern RWE Power AG bietet die Möglichkeit zur Realisierung einer die ganze Ortslage und dessen direktem Umfeld umfassenden Strategie. Der weitestgehende Leerstand und die maroden Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen erfordern einen differenzierten Umgang mit dem Bestand und neue Formate von Partizipations-, Teilhabe- und Umsetzungspraxen. Und nicht zuletzt ermöglicht die besondere Strahlkraft und internationale Aufmerksamkeit einen hohen Wirkungsgrad, den es auch aufgrund der potenziellen Übertragbarkeit auf andere ländliche Kontexte, auch über das Rheinischen Revier hinaus, auszufüllen gilt.

Seit 2020 setzt sich der Lehr- und Forschungsschwerpunkt mit Fragen um eine mögliche Transformation von Morschenich-Alt zu einem *Ort der Zukunft* und des dazugehörigen Tagebauvorlandes zum *Zukunftsvorland* auseinander. Analytische Methoden wie eine Bestandsaufnahme des Tagebauvorlandes über einen *Atlas Zukunftsvorland*, Visualisierungen und Thesen von sich aus unterschiedlichen Quellen und Gesprächen heraus entwickelnden Themen und die Darstellung von planungsrelevanten Fragestellungen in so genannten Rahmenbedingungsplänen werden gekoppelt mit der Entwicklung von Szenarien, Entwürfen und Instrumenten für Morschenich-Alt und dessen kontextueller Einbettung. Neben strukturellen und institutionellen Instrumenten und der Definition einer differenzierten Projekttypologie schlägt der



Lehr- und Forschungsschwerpunkt auch die Entwicklung informeller Instrumente vor. Diese Instrumente sind bisher vor allem als Struktur angedacht, jedoch noch nicht mit spezifischen Inhalten gefüllt. Um eine gemeinwohlorientierte Entwicklung von Morschenich-Alt zu gewährleisten, sollte die räumliche Transformation mittels eines *Dynamischen Masterplans* prozesshaft gesteuert werden. Dieser würde durch die Entwicklung einer *Transformationsfibel*, welche die Spielregeln der zukünftigen Transformation formuliert, und von einer *Bodenpolitische Agenda* flankiert, welche die bodenpolitischen Maßnahmen für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik beispielsweise hinsichtlich der Fragen von Eigentum, Vergabemodalitäten und Finanzierung der zukünftigen Entwicklung definiert.

Im Symposium *Gemeinwohl und Bodenpolitik im Rheinischen Revier. Beispiel Morschenich-Alt* steht die Bodenfrage im Mittelpunkt. Die Veranstaltung versammelt Positionen, welche die Relevanz von Bodenpolitik und Gemeinwohl für das Rheinische Revier anhand unterschiedlicher Eigentumsmodelle und lokaler Positionen erörtern. Im Zentrum steht dabei die Diskussion der Strategien, Strukturen und Akteure, mit denen ein am Gemeinwohl orientierter Transformationsprozess von und in Morschenich-Alt auf den Weg gebracht und dauerhaft gesichert werden kann.

Ermöglicht wird die Veranstaltung durch die Sonderförderung Strukturwandel im Rheinischen Revier an der FH Aachen, vertreten durch den begrüßenden Dezentralen für Innovationstransfer Dr.-Ing.

Johannes Mandelartz. Der Dank gilt zudem den Studierenden des 1. Semesters Masters aus dem Modul Stadt|Land, wie auch der die Veranstaltung als Fortbildung für Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen anerkennenden Architekt\*innenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW).

<sup>1</sup> Vgl. Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags: Flächenverbrauch in Deutschland (2017) und Die Bundesregierung (Hrsg.): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021.

<sup>2</sup> BBSR im BBR (Hrsg.): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (2020), S. 70.

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.): Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Informellen Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020 (2020).

<sup>4</sup> Vgl. Olaf Bahnner, Matthias Böttger, Laura Holzberg (Hrsg.) für den Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA: Sorge um den Bestand. Zehn Strategien für die Architektur (2020).

<sup>5</sup> difu, vhw: Bodenpolitische Agenda 2020-2030 (2017).

<sup>6</sup> Bündnis Bodenwende: Bodenpolitische Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl (2021).

<sup>7</sup> Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar (2019).

<sup>8</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (MWIDE) des Landes Nordrhein-Westfalen: Leitentscheidung 2021. Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohlerevier. Kohleausstieg entschlossen vorantreiben, Tagebaue verkleinern, CO2 noch stärker reduzieren. Beschluss der Landesregierung vom 23. März 2021, S. 20.

<sup>9</sup> Ebd., S. 34.

<sup>10</sup> Informeller Planungsverband Team Hamburg: Raumentwicklungsperspektive für die Tagebaufolgelandschaft Hamburg. Dokumentation der Planungsworkstatt (2019), S. 5.



## Eigentumsmodelle und Zukunftsszenarien

Das Symposium und der vorbereitende Expert\*innenworkshop setzen an der Frage des Bodens als zentraler Ressource an. Anhand verschiedener Eigentumsmodelle sollen mögliche Szenarien für eine zukünftige Transformation von Morschenich-Alt von einem größtenteils leerstehenden Ort am Tagebauwand zu einem möglichen Modellprojekt für die ländliche Entwicklung sowie für weitere Orte im Rheinischen Revier erarbeitet werden. Im Zentrum steht dabei die Diskussion der Rahmenbedingungen, Strategien und Strukturen, mit denen ein am Gemeinwohl orientierter Transformationsprozess von und in Morschenich-Alt auf den Weg gebracht und dauerhaft gesichert werden kann.

### Warum Boden?

Grund und Boden sind ein besonderes Gut. Anders als andere Waren ist dieses begrenzt und kann nicht hergestellt oder vermehrt werden. Hinter dem spröden Begriff der Flächenkonkurrenz verbirgt sich ein Kampf um die Ressource Boden, bei der Viele nicht mehr mithalten können. Insbesondere in den letzten 10 Jahren sind Immobilien und Grundstücke Objekte globaler Investitionen geworden. Die Bodenpreise sind infolge dessen stark gestiegen und mit ihnen der Druck auf Städte und Kommunen – auch im ländlichen Bereich. Der Bodenpreis

erhält eine verteilende und alloкатive Funktion und entscheidet letztlich über die auf dem Grundstück möglichen Nutzungen. Weniger zahlungskräftige und sozial orientierte Nutzungen können sich auf dem Markt oftmals nicht mehr durchsetzen. Die Bodenfrage entwickelt sich so zu einem Schlüsselfaktor nachhaltiger und sozial gerechter Stadtentwicklung und steht weit oben auf der politischen Tagesordnung.

Ein Faktor ist die Frage der Verfügungsgewalt über die Ressource Boden, ob auf diesem eine – im weitesten Sinne – am Gemeinwohl orientierte Entwicklung stattfinden oder ob dieser gemäß der Prämisse der Gewinnmaximierung genutzt wird. Zwar ist die Verpflichtung zum Gemeinwohl im Grundgesetz festgelegt (§14 (2) definiert die Sozialpflichtigkeit des Eigentums) und findet Anwendung im Baugesetzbuch (§1 (5) regelt die sozialgerechte Bodennutzung in der Bauleitplanung). Und auch das Eigentum der Städte und Gemeinden unterliegt der Gemeinwohlpflicht. Doch oftmals wird diese dem Finanzdruck untergeordnet und kann ohne entsprechende Absicherungen nicht dauerhaft durchgesetzt werden.

### Eigentumsmodelle

Gesellschaftliche Entwicklungen und Aktivitäten verorten sich immer auch im Raum und benötigen Zugriff auf die Ressource Boden. Dabei stellt sich die Frage, wer Anspruch darauf hat, wie dieser Anspruch entsteht und wie das Recht an und die Verfügungsgewalt über diese Ressource ausgehandelt werden. Über hunderte von Jahren beispielsweise war

der Hambacher Bürgewald im Eigentum von Morschenich-Alt und der umliegenden Dörfer und wurde vom Mittelalter bis in die Neuzeit hinein gewohnheitsrechtlich als Allmende und Gemeinschaftseigentum für den Viehauftrieb wie auch die Holzgewinnung, später auch für den Ackerbau genutzt. Im Zuge der fortschreitenden Planungen für den Tagebau Hambach verkauften die am Bürgewald beteiligten Gemeinden sowie private Eigentümer\*innen nach und nach zwischen 1967 und 1971 ihre Waldstücke an die damalige Rheinbraun AG und verzichteten damit auf sämtliche Nutzungsrechte.

Die dargestellte Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen ist ein, wenn auch nicht aktuelles, aber doch plastisches Beispiel für die möglichen Wechselwirkungen von Eigentum und Nutzungsmöglichkeiten – auch wenn dabei keine zwingende Kausalität behauptet werden soll.

In dem Symposium sollen genau diese Wechselwirkungen zwischen Eigentümer\*innenschaft und dörflicher Entwicklung perspektivisch diskutiert werden. Dieses geschieht beispielhaft an unterschiedlichen idealtypischen Eigentumsmodellen für die Siedlungsfläche in Morschenich-Alt:

- Die Siedlungsfläche bleibt in Privatbesitz einer oder mehrerer Eigentümer\*innen und die Kommune nimmt Ihre Rolle als Planungshoheit wahr.
- Die Kommune wird (Zwischen-)Eigentümerin und entwickelt den Ort im Sinne der kommunalen Bodenvorratspolitik – Modell ‚Ulm‘.
- Der Boden wird genossenschaftliches

Eigentum – Modell ‚Bodengenossenschaft‘.

- Eine private oder öffentliche Stiftung wird Eigentümerin – Modell ‚Bodenstiftung‘.

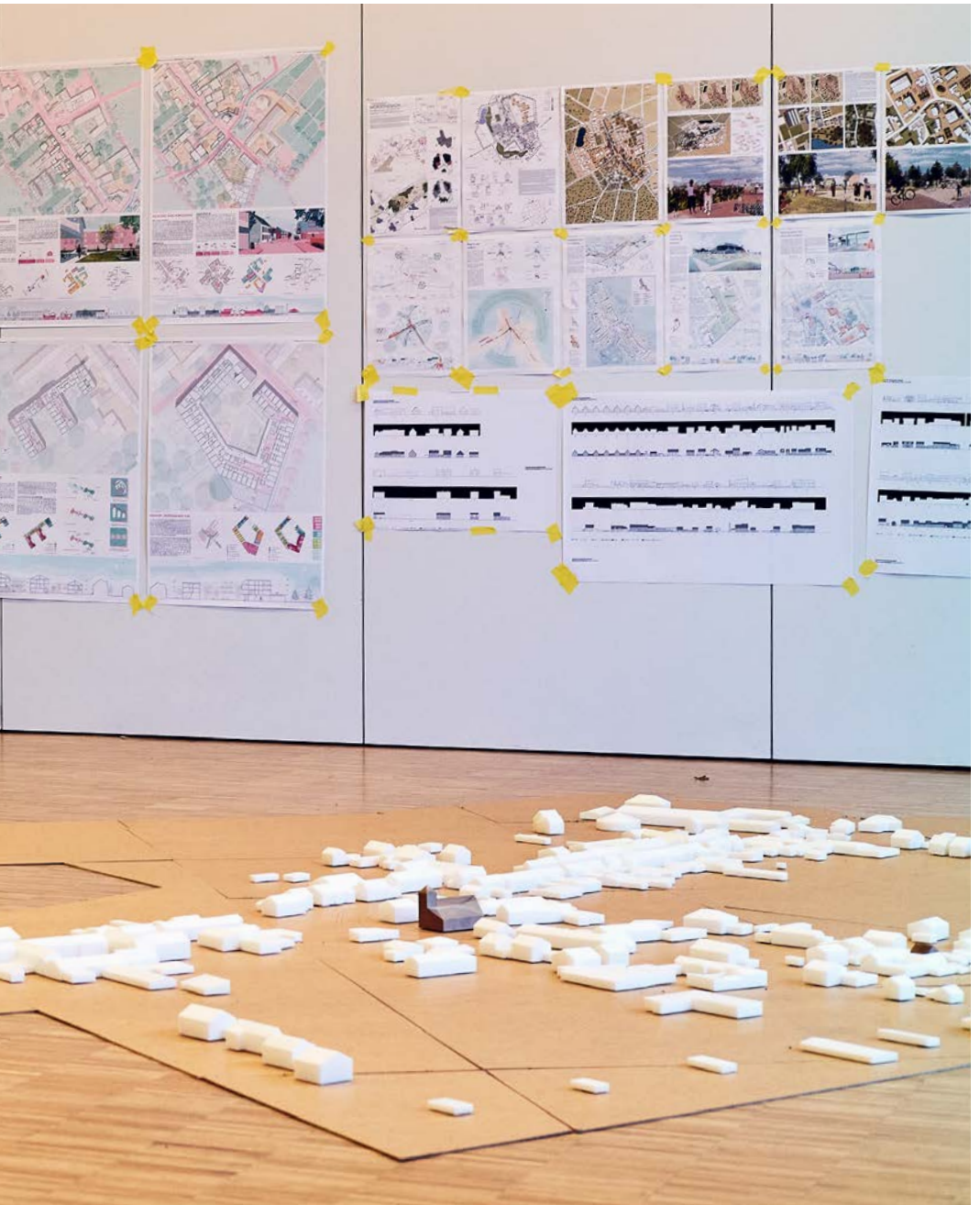
Im Symposium ging es vor allem darum, die unterschiedlichen Modelle auf ihre Logiken und die Auswirkungen auf den Transformationsprozess und die langfristigen Sicherungsmöglichkeiten gemeinwohlorientierter Ziele zu befragen:

- Welche Governance-Modelle kommen in den jeweiligen Eigentumsmodellen zum Tragen? Wie sehen die Entscheidungsstrukturen im Umgang mit dem Boden und hinsichtlich der Transformation des Ortes aus?
- Welche Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten hat die öffentliche Hand? Welche planerischen Instrumente können zum Einsatz kommen?
- Wie können Spekulation langfristig verhindert und gemeinwohlorientierte Ziele gesichert werden?

Isabel Maria Finkenberger ist Professorin für *Grundlagen der Stadtplanung, urbane Transformation und innovative Prozessgestaltung* an der FH Aachen und Inhaberin von *STUDIO if+. Büro für Stadtplanung und räumliche Transformation* in Köln. Im Rahmen ihres Lehr- und Forschungsschwerpunktes *Zukunftsfähige Transformation* beschäftigt sie sich seit 2019 mit Transformationsthemen rund um das Rheinische Revier, insbesondere mit Fokus auf Morschenich-Alt und in Bezug auf bodenpolitische und gemeinwohlorientierte Fragestellungen.

Dr. Sabine Horlitz ist Architektin und Stadtforscherin. Ihre Schwerpunkte liegen in der kritischen Stadtforschung und politischen Ökonomie der Stadt, mit besonderem Interesse für Wohnungsbau und nicht gewinnorientierte Eigentumsmodelle. Sie ist Mitbegründerin der vom Community Land Trust Modell inspirierten Berliner Stadtbodenstiftung und Mitglied des Stiftungsvorstands.





# **Positionen Bodenpolitik und Gemeinwohl**



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter ist seit 2003 Professor für Städtebau und Bodenordnung an der Universität Bonn. Er arbeitete mehrere Jahre bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsträgern und kann daher seine theoretischen Ansätze und konzeptionellen Entwicklungen auch auf umfassende planungspraktische Erfahrungen in der Entwicklung, Erneuerung und Revitalisierung von neuen bzw. bestehenden Stadtquartieren sowie in der Infrastrukturentwicklung stützen. Die Schwerpunkte aktueller Forschungsprojekte liegen auf den Themen der resilienten Stadt, ihrer Robustheit und Anpassungsfähigkeit im Hinblick auf sozioökonomische Krisen und natürliche Katastrophen sowie auf der städtischen Bodenpolitik zur Schaffung einer sozialgerechten und klimasensiblen Bodennutzung mit kooperativen, hoheitlichen und fiskalischen Instrumenten. Weiterhin gehören stadregionale Transformations- und Anpassungsprozesse für wachsende und schrumpfende Stad-Umland-Regionen. Dabei spielt die Entwicklung innovativer bodenpolitischer Strategien und Ansätze vor allem für bezahlbares Wohnen und sozialgemischte Quartiere sowie für die Transformation der Siedlungs- und Infrastruktur in Zeiten des demografischen, wirtschaftlichen und technischen Wandels als Querschnittsaspekt eine zentrale Rolle bei der Stadtforschung. Die Arbeiten sind sowohl grundlagen- als auch anwendungsorientiert und auf Lösungen für aktuelle Zukunftsaufgaben in den Städten und Regionen ausgerichtet.

Mona Gennies engagiert sich sowohl beruflich als auch ehrenamtlich in einer Vielzahl kooperativer Stadtentwicklungsprozesse. Sie hat Stadt- und Regionalplanung in Kassel, Lissabon und Berlin studiert und war für die Montag Stiftung Urbane Räume gAG und die Koordinierungsstelle des bundesweiten Netzwerks Immobilien e.V. tätig. Sie ist Alumna der Urbanen Liga und hat hier an der Erarbeitung des Kodex Kooperative Stadt sowie am *Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung* mitgewirkt. Jüngst hat sie ihre Masterarbeit *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung* veröffentlicht und ihr städtebauliches Referendariat beim Land NRW als Bauassessorin abgeschlossen. Seit 2023 ist sie als Referentin für Gemeinwohl bei der Montag Stiftung Urbane Räume gAG.

Prof. Dr. Dirk Löhr ist Wirtschaftswissenschaftler und Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier. Forschungsschwerpunkte sind Bodenpolitik und steuerliche Themen. Er ist nebenberuflich als Steuerberater tätig und u.a. Mitglied der Akademie für Städtebau und Landesplanung und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz. Löhr war Mitinitiator des Aufrufes „Grundsteuer: Zeitgemäß!“, der sich für eine Bodenwertsteuer einsetzt.



## Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik als Antwort auf die Bodenfrage

In den vergangenen Jahren hat die Boden- und Wohnungsfrage Konjunktur. Boden- und Wohnungspreise steigen kontinuierlich und der Zugang zu angemessenem Wohnraum gestaltet sich für die breite Bevölkerung immer schwieriger. Gerade diese Entwicklung macht es notwendig, neu über die Bodenfrage nachzudenken und diese insbesondere über eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zu steuern.

In den Diskussionen zur Bodenfrage wird immer wieder auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von 1967 verwiesen. Dieser betont den besonderen Charakter des Guts Boden: „[...] Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. [...] Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung,

in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat. [...]“<sup>1</sup>

Strategische Ziele einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zielen darauf ab, Städte und Gemeinden bodenpolitisch handlungsfähig zu machen, die entstehenden Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Kosten der Stadtentwicklung und Infrastruktur einzusetzen und den weiteren Bodenpreis- und Wohnkostenanstieg zu dämpfen. Den Kommunen soll zudem der Zugriff auf Flächen für beispielsweise Wohnungsbau, Arbeitsstätten und Gemeinbedarf ermöglicht, und gleichzeitig sollen spekulative Grundstücksgeschäfte verhindert und eine sozialgerechte Bodennutzung verwirklicht werden.

Um die kommunale bodenpolitische Handlungsfähigkeit gemeinwohlorientiert auszurichten, braucht es verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlagen. Durch langfristige Ziele, Konzepte und verbindliche Planungen können Belange wie räumliche Gerechtigkeit, die Abwägung öffentlicher und privater Interessen oder ein flexibler Umgang mit veränderten quantitativen und qualitativen Anforderungen an den Grund und Boden berücksichtigt werden. Partizipative Verfahren wie auch durchsetzungsfähige Verfahren und Instrumente für die Umsetzung sind ebenfalls von zentraler Relevanz.

Mit kommunalen Baulandmodellen wiederum können operative Ziele einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik umgesetzt werden: wohnungspolitische Ziele beispielsweise über die Schaffung

von bezahlbarem Wohnraum, ökonomische Ziele beispielsweise über die Nutzung der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die Finanzierung der Entwicklungskosten oder die Grundstücksnutzung, und umweltpolitische Ziele beispielsweise über Umweltstandards, die Ressourcennutzung oder die Sicherung von Baukultur. Ebenfalls kann in diesen die gemeinwohlorientierte Bodennutzung durch das Instrument der Konzeptvergabe, durch die Vergabe von Erbbaurechten oder an Baugemeinschaften, durch Innenentwicklungsmaßnahmen oder innovative Siedlungsmodelle im Bestand oder im Außenbereich gesteuert werden.

Konzeptvergaben sind Ausschreibungsverfahren für Baugrundstücke, welche diese nach Qualitätskriterien und nicht nach Höchstgebot vergeben. Kriterien können das Nutzungskonzept, die Anfangsmiete, Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, energetische Standards oder die Baugestaltung sein. Bindungen, die Bauverpflichtung oder ein Bauantragsvorentwurf können im Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag verankert und so die Baugebiete qualifiziert werden. Die Entscheidung für die Vergaben erfolgt durch ein kommunales Gremium. Nachteilig ist lediglich, dass Konzeptvergaben einen höheren Verfahrensaufwand durch Ausschreibung, Auswahl und Umsetzungsbegleitung erfordern.

Das Erbbaurecht ist ein gemeinwohlorientiertes Instrument der Daseinsvorsorge. Flächen können dadurch dauerhaft als städtisches Eigentum gesichert, eine

strategische Zielgruppensteuerung durch die entsprechende Vergabe angewandt, eine Gemeinwohlorientierung durch die Vergabe an Baugenossenschaften erzielt und eine nachhaltige und niederschwellige Bodennutzung festgeschrieben werden. Der anfallende Erbbauzins kann für Haushalte mit geringem Einkommen sozialverträglich gestaltet werden. Nach Heimfall<sup>2</sup> kann die Kommune wieder über das Grundstück verfügen. Erbbaurechte können auch als Modell auch für institutionelle und private Erbbaurechtsgeber\*innen angewandt werden.

Die Vergabe an Baugemeinschaften ermöglicht es, individuelles und gemeinschaftliches Bauen für (kleine) Haushalte in der Stadt zu ermöglichen, die durch Nutzer\*inneninitiativen entstehen und oft unterschiedliche Bewohner\*innengruppen und Haushaltstypen mischen. Das zweistufige Verfahren wird zentral koordiniert, durch die Stadt begleitet und durch ein kommunales Gremium entschieden: zunächst über die Auswahl durch ein Konzeptverfahren und anschließend über die Anhandgabe<sup>3</sup> für die Hochbauplanung. Über diese besondere Vergabe können beispielsweise Ankerbauherr\*innen für Gemeinschaftsanlagen<sup>4</sup> gewonnen und eine sozial stabile Bewohner\*innenstruktur gesichert werden.

Die Innenentwicklung zielt auf die „Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung“<sup>5</sup> ab. Als (bauliche) Maßnahmentypen werden Mobilisierung und Nutzung, Nachverdichtung und Flächenrecycling

angewandt. Die Anforderungen für die Entwicklung innovativer Siedlungsmodelle umfassen Multifunktionalität, Multioptionalität, Flexibilität, Multicodierung, soziale und funktionale Mischung, lebenslanges Wohnen, Flächeneffizienz und ökologisches, klimaneutrales Bauen. Konzeptionelle Anforderungen einer mehrdimensionalen Innenentwicklung wiederum sind ein systematischer gebietsbezogener und integrierter Ansatz und die Gleichzeitigkeit von strategischer Ausrichtung und operativer Umsetzung. Die hierfür notwendigen Instrumente sind im Baugesetzbuch (BauGB) – im Allgemeinen und Besonderen Städtebaurecht – verankert.

Zusammenfassend können die folgenden sechs Thesen formuliert werden:

- Boden ist eine unverzichtbare Ressource für eine strategische Stadtentwicklung.
- Die zweckmäßige und gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens erfordert eine aktive kommunale Bodenpolitik.
- Die Bereitstellung von Grundstücken für die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Grün etc. zu tragfähigen Preisen, in ausreichender Menge, in der nachgefragten Qualität und zum richtigen Zeitpunkt erfordert eine zielgerichtete Mobilisierung von Flächen und den Zugriff der Gemeinden auf den Boden.
- Es gibt keine Blaupausen für die kommunale Boden- und Wohnungspolitik und die dazu passende Baulandstrategie.
- Eine effiziente kommunale Boden- und Wohnungspolitik nutzt ein Bündel von unterschiedlichen hoheitlichen, koopera-

tiven und fiskalischen Instrumenten und Maßnahmen.

- Die Innenentwicklung als wichtige Zukunftsaufgabe im Städtebau ist kein Selbstläufer und benötigt strategische und operationelle Konzepte und durchsetzungsfähige Instrumente für einen gebietsbezogenen Ansatz.

<sup>1</sup> BVerfG: Beschluss vom 12.01.1967 – 1 BvR 169/63.

<sup>2</sup> Heimfall bedeutet die Rückübertragung des mittels Erbbaurecht vergebenen Nutzungsrechtes an den oder die Eigentümer\*in.

<sup>3</sup> Für einen Zeitraum zwischen ein bis max. zwei Jahren bietet die Kommune das Grundstück keiner anderen Interessent\*in an. Für diese Zeit der Anhandgabe werden Meilensteine vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren.

<sup>4</sup> Ein Ankerprojekt übernimmt Querschnittsaufgaben für Nachbarprojekte und erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten und die Basis für eine gemeinsame Ankerkonzeption entwickeln zu können.

<sup>5</sup> Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau (2004); § 1a BauGB.



### Fünf Thesen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung von Morschenich-Alt

In den vergangenen Jahren gab es zahlreiche Aufrufe, Politikpapiere und Publikationen in den räumlichen Fachdisziplinen zum Gemeinwohl: *Die Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*<sup>1</sup>, das *Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung*<sup>2</sup> oder *Gemeinwohl. Konsequenzen für die Planung*<sup>3</sup>. Auch in den stadtpolitischen Initiativen wird häufig auf den Begriff Bezug genommen. Gefordert werden beispielsweise eine „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ als „Basis einer nachhaltigen und sozial gerechten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“<sup>4</sup> oder bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung<sup>5</sup>. In diesen Stellungnahmen wie auch den weiteren Studien zum Thema Bodenpolitik ist die Referenz auf das Gemeinwohl gleichermaßen omnipräsent wie unbestimmt.

Was also bedeutet Gemeinwohl, und wer definiert dieses? Gemeinwohl ist gesellschaftlich als Ziel verankert. Dies manifestiert sich in Kernaussagen wie „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“<sup>6</sup>, „Die Förderung des Gemeinwohls ist notwendiges Ziel jeder staatlichen Aktivität [...]“<sup>7</sup>, „Angesichts einer Begrenztheit öffentlicher Güter und Ressourcen wird die Bedeutung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in Zukunft stark zuneh-

men.“<sup>8</sup>, „Bayern ist ein Rechts-, Kultur und Sozialstaat. Er dient dem Gemeinwohl.“<sup>9</sup>, Generell [ist die] Liegenschaftspolitik zentrale[s] Element nachhaltiger und gemeinwohlorientierter räumlicher Entwicklung.“<sup>10</sup> oder „In der Schaffung beziehungsweise Beibehaltung einer dem Gemeinwohl verpflichteten Stadt haben die Architekten und Stadtplaner mit ihrer Fachexpertise eine zentrale Rolle.“<sup>11</sup>

Im Rahmen der Masterarbeit zum Thema *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung*<sup>12</sup> wurde der Frage nach der Definition von Gemeinwohlkriterien auf zwei Ebenen nachgegangen : über eine theoretische Betrachtung von Forschungsfeldern unterschiedlicher Disziplinen und über aktuelle praktische Ansätze der Gemeinwohlbewertung.

Aus der theoretischen Betrachtung lassen sich Ansätze einer Gemeinwohldefinition ableiten: Gemeinwohl wird zunächst einmal als etwas grundsätzlich Positives wahrgenommen. Beispielsweise werden im *GemeinwohlAtlas*<sup>13</sup> im Rahmen einer repräsentativen Befragung deutsche sowie internationale Organisationen und Institutionen auf ihren gesellschaftlichen Nutzen untersucht und Feuerwehr, Technisches Hilfswerk oder soziale Träger als jene Institutionen benannt, die einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. In der Politikwissenschaft gilt Gemeinwohl als eine Richtschnur des richtigen Verhaltens anhand von gemeinsamen Zielen und Wertvorstellungen, während in der Theologie Gemeinwohl als der Himmel auf Erden verstanden wird. Die Soziologie wiederum sieht Gemeinwohl im Zusam-

menhang mit Begriffen wie Gemeinsinn, sozialem Frieden, Gerechtigkeit und Solidarität und in Abgrenzung zu Egoismus, Spaltung und Partikularinteressen. Während Aristoteles noch den Staat als jene Institution benennt, die für das Gemeinwohl verantwortlich ist, hat sich der Begriff über die Zeit verändert: Heute wird Gemeinwohl als gesamtgesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen, die im Zusammenspiel von Staat, Wirtschaft und Zivilgesellschaft entsteht. Dabei wird Gemeinwohl immer raumbezogen, und damit in Bezug auf eine bestimmte Gemeinschaft wie bspw. die Familie, das Quartier, die Stadt oder die Weltengemeinschaft definiert. Ebenfalls ist Gemeinwohl immer inklusiv. Es kann nicht erreicht werden, wenn nur dem Wohl der Mehrheit Sorge getragen wird, sondern bezieht grundsätzlich das Wohl aller, also auch jener ein, die sich nicht selbst in den Aushandlungsprozess einbringen können. Damit in Zusammenhang steht die Notwendigkeit, dass Gemeinwohl grundsätzlich offen, erweiter- und veränderbar ist. Gesellschaftliche Transformationsprozesse und sich ändernde Rahmenbedingungen verlangen kontinuierlich Aushandlungsprozesse, wie das bestmögliche Gemeinwohl für die jeweilige Gemeinschaft erreicht werden kann.

In den praktischen Ansätzen der Gemeinwohlbewertung - Wohnungsgemeinnützigkeit, Stadttrendite, § 1 Abs. 6 BauGB (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung), Wohlstandsindikatoren, Gemeinwohlökonomie und Gemeinnützigkeit im Rahmen der Abgabenordnung, die gemeinnütziges Verhalten gegenüber der Gesellschaft steuerlich begünstigt - kristallisieren sich vor allem die drei Kriterien Soziales, Mitwirkung und Ökologie heraus: Soziales wie beispielsweise Gemeinschaftlichkeit und Bezahlbarkeit, um am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen, Mitwirkung und Partizipation als gemeinschaftliche Aushandlungspraxis der Definition von Gemeinwohl für eine spezifische Gemeinschaft, und Ökologie als Kriterium für eine intakte Umwelt, die das Wohl der Menschheit sichert. Als weitere Kriterien, die immer wieder auftauchen, gelten Ökonomie, Gesundheit, Bildung, Sicherheit, Kultur und technische Infrastruktur.

Übertragen auf Morschenich-Alt, und in Bezug auf die im Entwurf des Regionalplan Köln formulierte Aussage „Die Ortslage Morschenich und ihre umgebenden Landschafts- und Agrarräume sollen auf Grundlage regional abgestimmter Konzepte zu einem Ort der Zukunft und Anwendungsraum für nachhaltige Projekte zur Agrar- und Klimazukunft entwickelt werden.“, können die folgenden fünf Thesen aufgestellt werden:

Übertragen auf Morschenich-Alt, und in Bezug auf die im Entwurf des Regionalplan Köln formulierte Aussage „Die Ortslage Morschenich und ihre umgebenden Landschafts- und Agrarräume sollen auf Grundlage regional abgestimmter Konzepte zu einem Ort der Zukunft und Anwendungsraum für nachhaltige Projekte zur Agrar- und Klimazukunft entwickelt werden.“, können die folgenden fünf Thesen aufgestellt werden:

- Eine gemeinwohlorientierte Entwicklung ist das Beste für ALLE. Sie ermöglicht ein gesundes Leben und ein freies Handeln unserer Gesellschaft. Sie liegt in der Verantwortung aller Akteure<sup>14</sup> gemeinsam und sollte als Ziel vereinbart werden.
- Es braucht ein gemeinschaftlich diskutiertes Zielbild für ein gemeinwohlorientiertes Morschenich-Alt. Der Prozess dahin sollte JETZT starten.
- Wer ist die Gemeinschaft, für deren Gemeinwohl Morschenich-Alt entwickelt



wird? Sind es Menschen die vor Ort leben, forschen oder arbeiten werden? Oder ist die Entwicklung eher ökologisch statt menschenzentriert ausgerichtet und dient einem größeren Gemeinwohlkreis?

- Gemeinwohl ist inklusiv. Bei einer Debatte um ein gemeinwohlorientiertes Morschenich-Alt müssen auch Menschen, die sich weniger einbringen (können), mitgedacht und gezielt einbezogen werden.<sup>15</sup>
- Die Lage und aktuelle Situation von Morschenich-Alt spricht dafür, nicht mehr Fläche in Anspruch zu nehmen, sondern den Bestand umzunutzen und weiterzuentwickeln. Die Gemeinwohlaspekte Ökologie, Gesundheit und technische Infrastruktur (Energiesicherheit) sind hier besonders relevant.

<sup>9</sup> Verfassung des Freistaates Bayern vom 11.11.2013 (15.12.1998).

<sup>10</sup> Arno Bunzel, Michael Groß, Michael Krautzberger, Martin zur Nedden: Bodenpolitik und Bodenrecht gemeinwohlorientiert gestalten (PDF 2017).

<sup>11</sup> Heiner Farwick: Wert und Gemeinwohl. Wege aus der Ökonomisierung der Stadt. In: der architekt 1/2016 (2016), S. 16-17.

<sup>12</sup> Mona Gennies: Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (PDF 2021).

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.gemeinwohlatlas.de/de>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>14</sup> Alle Akteure umfassen hier Gemeinde, Kreis, Land, Zivilgesellschaft, Flächeneigentümer\*innen etc.

<sup>15</sup> Vgl. Urbane Liga: Macht Stadt Solidarisch. Denkanstöße für eine solidarische Urbane Praxis (PDF 2022).

<sup>1</sup> Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim informellen Ministertreffen zur Stadtentwicklung der EU (PDF 2020).

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (PDF 2020).

<sup>3</sup> Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 5.2018: Gemeinwohl. Konsequenzen für die Planung? (PDF 2018).

<sup>4</sup> Bündnis Bezahlbares Wohnen e.V. et al.: Ein soziales Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik (PDF 2017).

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.netzwerk-immobilien.de/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>6</sup> Grundgesetz Art. 14 (2).

<sup>7</sup> BVerfG: Beschluss vom 17.07.2003 – 2 BvL 1/99.

<sup>8</sup> Klaus Overmeyer: Gemeinwohl neu verhandeln. Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 5.2018: Gemeinwohl. Konsequenzen für die Planung? (PDF 2018), S. 66-71.



## Das Potenzial der Bürger\*innen-Bodengenossenschaft

Eine Bürger\*innen-Bodengenossenschaft zur Entwicklung von Morschenich-Alt kann eine Möglichkeit sein, die Interessen von Bürger\*innen zu bündeln und sie auf diese Weise die Zukunft der Ortslage mitgestalten zu lassen. Im Folgenden wird das Potenzial einer ebensolchen Bürger\*innen-Bodengenossenschaft thesenhaft skizziert.

Ein gemeinsamer Aufbruch und die gemeinsame Gestaltung von Morschenich-Alt, bspw. durch Energieautarkie durch erneuerbare Energien oder als Entlastung für den Einzugsbereich Köln, benötigt eine gemeinsame Anstrengung. Etwaigen NIMBY<sup>1</sup>-Aktivitäten muss der Wind aus den Segeln genommen werden. Ebenfalls bedarf es auch einer wirtschaftlichen Interessenkonvergenz. Das Vehikel dafür könnte eine gemeinwohlorientierte Bürger\*innen-Bodengenossenschaft darstellen. Diese würde sämtliches Land aufkaufen, das sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befindet. Das besondere an einer Genossenschaft ist, dass sie die Marktgegenseiten zwischen Eigentümerin und ‚Kunden‘ (Identitätsprinzip) überwindet. Sie ist zugleich Wirtschaftsbetrieb wie Selbsthilfeeinrichtung. Die Gewinnerorientierung ist für Genossenschaften im Gegensatz zu Bauträger\*innen ein nachrangiges Ziel (sollte aber wegen der Bildung von Rücklagen nicht ausgeschlossen werden). Zweck

einer Genossenschaft ist immer die Förderung ihrer Mitgliedschaft. Diese sollte bei einer Bürger\*innen-Bodengenossenschaft idealerweise aus vielen Bürger\*innen und Anwohner\*innen bestehen.

Jede\*r Bürger\*in und Anwohner\*in hat das Recht auf Mitgliedschaft. Nach dem Demokratieprinzip und im Gegenteil zum Mehrheitsanteilprinzip erhält jedes Mitglied gleichberechtigt eine Stimme. Die Genossenschaftseinlage ist klein zu halten und nach oben zu deckeln. Gegebenenfalls bedarf es einer neu zu entwickelnden, ergänzenden Landesförderung für den Anteilserwerb nach dem Vorbild der KfW-Förderung oder Kreditierung durch die Genossenschaft. Die Kommune erhält eine feste Quote mit entsprechendem Stimmgewicht im Aufsichtsrat der Genossenschaft. Der Bodenerwerb der Genossenschaft könnte zudem durch ein Nachrangdarlehen des Landes finanziert werden, falls die Genossenschaft alleine mit dem Erwerb größerer Flächenanteile finanziell überfordert ist. Hierfür ist eine beihilferechtliche Prüfung erforderlich. Die Konditionen müssen die Gemeinwohlorientierung der Bürger\*innen-Bodengenossenschaft festschreiben und langfristig sichern. Der Boden würde anschließend über Erbbaurechts- und Pachtverträge an die (zukünftige) Einwohner\*innen, Investor\*innen und Wirtschaftsunternehmen (Windenergie, Solar) vergeben. Auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum und die Rentierlichkeit von Wirtschaftsbetrieben sowie auf ökologische Belange wird dabei besondere Rücksicht genommen, bspw. über die Bauleitplanung der Kommune oder die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge.

Gemeinnützigkeit kann, muss aber nicht angestrebt werden (wenn doch, siehe Stadtbodenstiftung Berlin<sup>2</sup>), zumal die Gewinnerzielung ohnehin nachrangig und das Handling der Genossenschaft ohne Gemeinnützigkeit einfacher ist. Um auch die Kommune zu beteiligen, sind auch gesellschaftsrechtliche Lösungen über eine typische stille Beteiligung der Kommune<sup>3</sup> möglich.

Der Genossenschaft könnten noch weitere Aufgaben übertragen werden, wenn die Kommune eigene städtische Gesellschaften nicht gründen will oder kann, bspw. für den Bau oder die Vermietung von (gemeinnützigem) Wohnraum. Hierbei wird die größere Flexibilität einer privaten Organisation genutzt. Diese kann die Genossenschaft selbst oder – besser – im Rahmen einer Tochtergesellschaft erfüllen. Die Planungshoheit der Kommune bliebe dabei unberührt. Über städtebauliche Verträge, vorhabenbezogene Bebauungspläne etc. entwickelt die Genossenschaft zusammen mit der Gemeinde die Ortschaft aktiv. Vorteile für die Kommune ergeben sich aus der Letztentscheidung über die Bodennutzung über die Bauleitplanung, der Entlastung durch die Auslagerung der Managementaufgaben bei der Landentwicklung an die Genossenschaft und durch die Entschärfung von Konfliktpotenzialen durch die Gleichrichtung der Interessen und entsprechend weniger NIMBY-Effekten. So können z.B. bei der Verortung von Windkraftanlagen Bodenblockaden durch Einzeleigentümer\*innen vermieden werden. Nicht zuletzt besteht auch die Möglichkeit der finanziellen Partizipation der Gemeinde bspw. über Grundsteuer,

Gewerbesteuer oder direkte Erträge aus einer stillen Beteiligung.

Mehrwerte für die Bürger\*innen und Einwohner\*innen entstehen aus der aktiven Partizipation aller Interessierter, die durch attraktive Konditionen bei Erbbaurechtsverträgen und Mieten, der Möglichkeit der finanziellen Partizipation an den Bodenerträgen oder über eine höhere Akzeptanz durch Ausgleichsmechanismen wie bspw. eine gleiche Rückverteilung möglicher Ausschüttungen abseits der anhand der Lagegunst spezifizierten Erbbauzinsen.

Die Bodengenossenschaft ist jedoch nur eine Möglichkeit von mehreren. Bspw. könnte eine Stiftung eine adäquate Alternative darstellen. Stiftungen sind zunächst unflexibler, wenn der Stiftungszweck einmal festgelegt ist, und ermöglichen in ihrer Organisationsstruktur eingeschränktere Partizipationsmöglichkeiten, die aber nach dem Vorbild der Stadtbodenstiftung Berlin gestaltet werden können. Andererseits sind Stiftungen strukturell resistenter, da sie, einmal gegründet und inhaltlich über den Stiftungszweck definiert, nicht wie eine Genossenschaft mit Mehrheitsbeschluss transformiert werden können. Welches Modell für die weitere Entwicklung von Morschenich-Alt und andere vergleichbare Ortslagen in Frage kommt, ist situativ zu klären. Ziel sollte aber immer die Gemeinwohlorientierung mit einem möglichst hohen Grad an demokratischer, aber auch finanzieller, Teilhabe sein.

<sup>1</sup> NIMBY steht als englischsprachiges Akronym für not in my backyard = nicht in meiner Nachbarschaft.

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.stadtbodenstiftung.de/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>3</sup> Vgl. Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.: Zur Zulässigkeit der Beteiligung einer Kommune an einer Genossenschaft im Rahmen des § 103 GemO im Bereich der Daseinsvorsorge (2017).





# **Beispiele Guter Praxis. Zum Verhältnis von Gemeinwohl und Eigentumsstrukturen**



Ulrich Soldner arbeitete von 1982 bis zu seiner Pensionierung 2022 bei der Stadt Ulm. Zunächst war er persönlicher Referent des Oberbürgermeisters in einer Zeit, in der sich die Industriestadt Ulm erfolgreich zum Standort für Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung wandelte. Seit 1991 war er Leiter für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und war maßgeblich für die erfolgreiche Umsetzung der international bekannten Ulmer Bodenbevorratungspolitik verantwortlich. Seit 2000 war er zudem Geschäftsführer des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm, der eine kooperative und strategische Flächenvergabe verfolgt. 2019 wurde er zum Stadtdirektor ernannt und seit 2020 ist er Beauftragter des Oberbürgermeisters für regionale Netzwerke und Bodenstrategie.

Rolf Novy-Huy ist gelernter Bankkaufmann und hat von 1995 bis 2006 bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum die Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten betreut. 2002 gründete er die Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen an der Ruhr, die er bis Mitte 2022 als Geschäftsführer leitet. Als selbstständiger Experte bleibt er auch zukünftig der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und Projektentwicklung verpflichtet.

Dr. Matthias Nagel ist Jurist und Abteilungsleiter für Liegenschaften in der Klosterrkammer Hannover. In seiner Abteilung wird der Grundbesitz von vier historisch öffentlich-rechtlichen Stiftungen mit ca. 17.000 Erbbaurechten und ca. 12.000 ha landwirtschaftlichen Flächen verwaltet.

Weiter ist er Geschäftsführer der LIEMAK IT GmbH, die eine eigene Software zur Verwaltung von Erbbaurechten anbietet und Erbbaurechte für öffentliche und private Erbbaurechtsausgeber\*innen verwaltet, wie auch Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e.V. Ergänzend hält Matthias Nagel Vorträge und Seminare zum Erbbaurecht und ist Mitherausgeber der Zeitschrift für das Erbbaurecht, sowie Herausgeber eines neuen Kommentars zum Erbbaurechtsgesetz.



## Die kommunale Bodenvorrat- spolpolitik der Stadt Ulm

Die Ulmer Bodenpolitik beginnt Ende des 19. Jahrhunderts mit der Industrialisierung. Für expandierende Unternehmen mussten Unterkünfte für die Arbeiter\*innen bereitgestellt werden. Die Stadt beschloss, selbst als Bauherrin aufzutreten, erwarb dafür die notwendigen Grundstücke im Außenbereich, errichtete die Wohnungen und verkaufte oder vermietete die Immobilien weiter. Seitdem betreibt die Stadt eine systematische Boden- und Baulandpolitik. Organisatorisch ist das kontinuierlich mit 16 Millionen Euro gesicherte Politikfeld Bodenpolitik direkt dem Oberbürgermeister zugeordnet.

Der systematische Flächenerwerb führte zu einem reichen Grundstock an stadteigenen Flächen mit insgesamt über 4.600 ha Grundbesitz (entspricht 38% der Gesamtfläche der Stadt Ulm; davon 1.500 ha im Besitz der Hospitalstiftung Ulm<sup>1</sup>), die für Bebauung, Tausch, Ausgleich und Ökologie eingesetzt werden können und welche die Durchsetzungsfähigkeit einer strategischen Ausrichtung der städtischen Planungshoheit garantiert. Diese gute (Verhandlungs-)Position am Markt wird von der Stadt aktiv und selbstbewusst wahrgenommen, indem sie grundsätzlich nur neues bzw. erweitertes Baurecht schafft, wenn sie im vollständigen Besitz der Flächen ist. Durch diese Maßnahmen wird eine zielgerichtete Stadtentwicklung bspw. bei der Umnutzung von Indust-

riebranchen und ehemaligen Militärräumen, der Neugestaltung von Ortskernen oder der Neuordnung von Stadtquartieren möglich.

Die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 GG stellt die Planungshoheit der Gemeinde sicher und ermöglicht die Erstellung von Bauleitplänen. Flächen kann die Gemeinde durch rechtzeitige freiwillige Verhandlungen am besten auf Vorrat oder auch in seltenen Ausnahmefällen durch Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts (§§ 24–28 BauGB) erwerben. Der Flächennutzungsplan, neben dem Bebauungsplan eines der formalen Instrumente der Bauleitplanung, ist gleichzeitig auch das zentrale Element der strategischen Stadtentwicklung. Durch ihn können Flächen für Natur und Klima, gewerbliche Ansiedlungen, Infrastruktureinrichtungen und die Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Prozessual erfolgt die Entwicklung in drei Schritten. Zunächst entwickelt die Stadt eine Zukunftsvision und erstellt einen Masterplan bzw. formuliert die Bedarfe im Rahmen des Flächennutzungsplanes. Anschließend tritt die Gemeinde mit den Eigentümer\*innen der Bedarfsflächen in Verhandlung und erwirbt die Grundstücke. Landwirte und andere Eigentümer\*innen der öffentlichen Hand wie Bund, Land, Kirchen oder Bahn sind dabei die wichtigsten Ansprechpartner\*innen. Erst bei vollständigem Eigentum wird Baurecht geschaffen und die Grundstücke entweder weiterverkauft oder über Erbbaurechte vergeben. Die Baurechtschaffung erst im zweiten Schritt ermöglicht es der Stadt Ulm, die

Bodenwertsteigerungen, die durch die Schaffung von Baurecht entstehen, abzuschöpfen und für die Entwicklungskosten zu verwenden und gleichzeitig der Spekulation durch die Eigentümer\*innen vorzugreifen. Bei Verkauf der Grundstücke wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch eingeräumt.

Von der Bodenvorratspolitik profitiert u.a. die Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS), die eine 100%ige-Tochter der Stadt Ulm ist und mit anderen Wohnungsgenossenschaften ca. 35% (ca. 11.000 Wohneinheiten) aller Mietwohnungen auf der Gemarkung Ulm besitzt. Dies schlägt sich in Mietpreisen, die deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen, wie auch dem hohen Anteil sozial geförderter Wohnungen in einer Durchschnittsmiete von 6,5 €/m<sup>2</sup> nieder. Der durchschnittliche Mietspiegel der Stadt Ulm liegt bei 8,5 €/m<sup>2</sup>.

Die Stadt Ulm orientiert sich bei der Vergabe im Geschosswohnungsbereich an dem Verfahren der Konzeptvergabe. Die Grundlage der Quartiersentwicklung ist dabei immer eine Zukunftsvision, welche die weitere Planung definiert. Mindeststandards werden allgemein, aber auch spezifisch für das jeweilige Gebiet definiert und in der Ausschreibung berücksichtigt. Dabei spielen soziale, wirtschaftspolitische und umweltpolitische Vergabekriterien eine zentrale Rolle. Interessent\*innen werden nach einem vorher definierten Punktesystem bewertet. Gepunktet werden kann in den drei Bereichen Wohnungspolitik (100 Punkte), Städtebau, Architektur und Ökologie (50 Punkte) und Energie und Technik

(50 Punkte). Das Grundstück wird über Festpreis durch eine neutrale Vergabekommission vergeben. Zusätzliche Punkte können für besondere Beiträge für Nachbarschaft, Quartiersvernetzung und Stadtgesellschaft erzielt werden. Die aus den Konzepten resultierende Baugenehmigung ist ein fest verankerter Teil des Notarvertrages zwischen der Stadt Ulm und den höchstbewerteten Interessent\*innen.

Neben der strategischen Entwicklung der eigenen Flächen besteht mit der Nachbarstadt Neu-Ulm eine enge Kooperation. Die beiden Städte verfolgen inzwischen mit vier weiteren Kommunen eine gemeinsame regionale Gewerbepolitik, die es ihnen ermöglicht, den Gewerbetreibenden passgenau Flächen mit unterschiedlichen Lagequalitäten anzubieten. Weiter planen die Städte Ulm und Neu-Ulm in den kommenden Jahren im Rahmen der Ulm-Neu-Ulmer Geschoßbau-Offensive 7.000 Wohneinheiten zu realisieren. Ebenfalls sichert eine Allianz für Boden und Natur die Nachhaltigkeitsziele der Stadt Ulm, indem sie in enger Zusammenarbeit mit den Landwirten die im Rahmen der baulichen Entwicklung erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen realisiert und nachhaltige Landwirtschaft ermöglicht.

Zusammenfassend lassen sich folgende Leitsätze aufstellen:

- Ein solides Grundvermögen der Kommune bedeutet Flexibilität. Die kommunalen Liegenschaftler\*innen wissen heute nicht, für welchen dringenden Grunderwerb sie morgen welche Tauschfläche anbieten können müssen – deshalb gilt

stets: Je grösser und je vielfältiger unser verfügbares Grundvermögen ist, desto eher hilft es täglich, die Aufgabenerfüllung zu unterstützen.

- Eine vorrausschauende Bodenvorratspolitik ermöglicht eine nachhaltige städtische Entwicklung.
- Die Kommune soll das Bauplanungsrecht nutzen, um im Rahmen der besonderen Situation vor Ort selbstbewusst Ziele vorzugeben und zu verfolgen. Letztlich müssen gem. Art. 28 GG alle Aufgaben vor Ort von der Kommune erledigt werden. Mit Ausübung der Planungshoheit bestimmt die Kommune, wo wieviel Flächen für welche Nutzungen beansprucht werden: Beispielsweise entscheidet der Gemeinderat durch Abwägung, ob und in welchem Umfang künftige Gewerbegebiete oder/und Wohngebiete aktuell dringender kommunaleigene Flächen benötigen, ob und wo aufgeforstet wird oder ob naturschonende Maßnahmen wie Flüsse- oder Tälerprogramme verfolgt werden. Das ist eine herausragend starke Position der Kommunalpolitik!
- Bodenvorratspolitik bedeutet Nachhaltigkeit. Bei verlässlich stets verfügbarem Grundvermögen kann auch langfristig mit einer zuverlässigen Erfüllung kommunaler Aufgaben gerechnet werden. Dies ist ein wesentlicher Standortfaktor und macht eine Kommune bspw. attraktiv bei der Standortauswahl von arbeitsplatzbietenden Wirtschaftsunternehmen.
- Bodenvorratspolitik ist pure Sozialpolitik. Das verfügbare Grundvermögen garantiert, sofern erforderlich, den Bau günstiger Wohnungen der kommunalen

Wohnungsunternehmen und der örtlich verwurzelten Genossenschaften. Ferner können unzählige sozialen Aufgaben wie bspw. Kinderbetreuung, Bildung, Unterbringung von Flüchtlingen, betreutes Senior\*innenwohnen, Gesundheitsfürsorge zeitgerechter erfüllt werden.

- Die Kriterien der Vergabe von Grundstücken sind die Umsetzer der Politikziele.

<sup>1</sup> Vgl. Satzung über die Hospitalstiftung Ulm (1979).



## Bodenstiftungen als Chance für das Gemeinwohl

Die 2002 gegründete gemeinnützige Stiftung trias arbeitet zu den Themen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen. Ziel ist es, Grundstücke der Spekulation zu entziehen und die Erlöse mittels Erbbaurecht dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zuzuführen. Dazu zählen neben bezahlbaren Mieten auch Werte wie Solidarität, Miteinander, Nachhaltigkeit, Kultur und der Erhalt lokaler Infrastrukturen. Die Stiftung trias handelt dabei nach dem Grundsatz, dass Grund und Boden Gemeingut ist und er für alle Menschen zugänglich sein muss.

Die Stiftung trias knüpft in ihrem Handeln an den seit Jahrhunderten geführten Diskurs über Bodeneigentum an. Sie folgt der Prämisse, dass Grund und Boden keine Ware ist. Häuptling Seattle (um 1786–1866) beschrieb den Boden als „Mutter Erde“, Karl Marx (1818–1883) als eines der drei wesentlichen Elemente neben Arbeit und Kapital und der Sozialwissenschaftler und Reformpädagoge Christoph Strawe (\*1948) formuliert, dass „Jeder Mensch [...] das gleiche Recht [hat], die Erde zu bewohnen und an ihren Früchten teilzuhaben.“

Diese Zielsetzung ist nur erreichbar, wenn Bodeneigentum und Gemeinwohl unmittelbar miteinander verwoben sind. Sie müssen im Dreiklang von Öffentlicher Hand, Wirtschaft und privaten Akteuren anhand von durchaus auch widersprüch-

lichen Themen wie bspw. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Kultur, Stadtgestaltung und klimagerechte Stadt immer wieder neu verhandelt werden. Die Bodeninitiative Basel *Boden behalten – Basel gestalten*<sup>1</sup> hat gezeigt, dass gesellschaftliche Reformen und eine andere Bodenpolitik durchaus möglich sind: „Das kantonseigene Land soll in Zukunft nicht mehr privatisiert werden, sondern in öffentlichem Besitz bleiben. Mit einer Ausnahme: wenn ein Verkauf innerhalb von fünf Jahren durch Zukauf anderer Flächen ausgeglichen wird.“<sup>2</sup> Die Vergabe erfolgt im Baurecht, denn Land im Baurecht (wie das hiesige Erbbaurecht in der Schweiz genannt wird) macht das Wohnen darauf bezahlbar und bringt langfristige Erträge aus Baurechtzinsen.

Das Konzept des Erbbaurechts geht auf den Erlass der Erbbaurechtsverordnung 1919<sup>3</sup> zurück. Ziel war damals die „Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“<sup>4</sup>. Das Erbbaurecht ist also auch ein sozialpolitisches, gemeinwohlorientiertes Instrument, das jedoch sehr stark davon abhängt, wem der Boden gehört und wer die Erbbaurechte mit welchen Zielvorgaben vergibt.

Bodenstiftungen oder bspw. kommunale Sondervermögen sind eine Möglichkeit, Boden als Gemeingut oder auch als gemeinschaftlich und demokratisch verwaltetes Gut zu sichern. Die Bodenstiftungen verwalten die Gesamtheit der Erbbaurechtnehmer\*innen und erhalten von diesen Erbbauzinsen (=Bodenrenten),

die sie wiederum in das Gesamtprojektmanagement investieren oder anderen gemeinnützigen bzw. gemeinwohlorientierten Zwecken zukommen lassen. Das Eigentum am Boden wirkt dabei getrennt vom Eigentum am Gebäude inklusive der Nutzung des Grundstücks – letzteres gehört den Nutzenden, über das Sie unter Einhaltung der Vorgaben in den Erbbaurechtsverträgen selbstständig verfügen können.

Die Stiftung trias ist seit Gründung an 47 Projekten beteiligt. In der *Alten Schule Karlsruhorst* in Berlin bspw. leben seit 2007 Menschen mit Wohnberechtigungsschein, mit und ohne Behinderung und Pflegebedürftige sowie Jung und Alt unter einem Dach in dem Gebäude einer denkmalgeschützten ehemaligen Gemeindeschule und seit 2013 auch in der dazugehörigen Turnhalle zusammen und bieten zudem Raumressourcen für das Quartier an.<sup>5</sup> Aber auch andere Stiftungen leisten Erstaunliches. Die *Bürgerstiftung Rohrmeisterei für Schwerte* und die *Region* hat bspw. über ein Erbbaurecht von der Stadt Schwerte – die Zweckbindung gibt eine kulturelle Nutzung vor – in einem ehemaligen Industriedenkmal einen Ort besonderer gesellschaftlicher und gemeinnütziger Innovation entwickelt, der Kulturförderung, Denkmalpflege, Naturschutz und Stadtentwicklung verbindet.<sup>6</sup>

Bodenstiftungen sind in ihren Inhalten variabel und können Ihre Satzung kontextabhängig gestalten. Die Stiftung trias reinvestiert ihre Erträge in die Themen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen und die Stiftung Edith Maryon

aus Basel in Kunst und Kultur. Die Stadtbodenstiftung Berlin wiederum bietet bspw. Hilfe für Verfolgte und Flüchtlinge, Bildung und Naturschutz an und kombiniert das Modell des Community Land Trust mit jenem der Bürgerstiftung. Und die Montag Stiftung Urbane Räume widmet sich der ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Andere Projekte gründen ihre eigene Einzel-Bodenstiftung, die ausschließlich diesen zugutekommen.

Für das Rheinische Revier bietet das Modell einer Bodenstiftung eine einmalige Chance, dieses gemeinwohlorientiert und nachhaltig zu entwickeln. Und die Instrumente sind schon da, um mit der notwendigen Zeitenwende auch eine Bodenwende einzuleiten. Unter dem Motto ‚RWE-Land in Bürgerhand in Stiftungsland‘ wird Mut zu Neuem und zum Handeln verbunden: Die Nutzer\*innen erhalten Erbbaurechte und sichere Investitionsbedingungen. Die Kommune und Community legen die Ziele der Entwicklung wie bspw. Bodenschonung, naturnahe Bepflanzungen und Regenwasserwirtschaft fest. Die Bodenrente fließt in das Gemeinwohl zurück, bspw. durch einen Verfügungsfonds für die Gemeindeentwicklung oder durch Investitionen in öffentliche Einrichtungen, Kultur oder Landschaftspflege. Die städtebauliche Entwicklung kann immer wieder neu gedacht werden, weil es immer wieder auslaufende Erbbaurechte gibt. Und die Qualifizierung der Bodenstiftung als Community Land Trust wirkt als Chance zur Demokratieentwicklung, indem eine Gewaltenteilung zwischen den Betroffenen (= den Erbbaurechtsnehmer\*innen),



der Nachbarschaft und Neutralen erfolgt.

Die Preisentwicklung im Bodenmarkt hat mittlerweile ein Ausmaß erreicht, welches staatliches Handeln, Regulierung und Rückbesinnung auf das Gemeinwohl notwendig macht. Besondere Zeitfenster bieten die Möglichkeit zur Neugestaltung von Verhältnissen zugunsten Aller. Nutzen wir sie!

<sup>1</sup> Vgl. <https://neue-bodeninitiative.ch/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>2</sup> Benjamin Rosch: Wie die Basler Bodeninitiative in Deutschland zum Exempel wurde. In: bz - Zeitung für die Region Basel vom 15.12.2019.

<sup>3</sup> Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG (1919).

<sup>4</sup> Helmut Oefele, Karl Winkler: Handbuch des Erbbaurechts (1987).

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.stiftung-trias.de/projekte/projektportraits/karlshorst-alte-schule/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.netzwerk-immoveliien.de/immoveliien/rohrmeisterei-schwerte/>, abgerufen am 01.02.2023.



Dr. Matthias Nagel

## Klosterkammer Hannover und Allgemeiner Hannover- scher Klosterfonds

Die Klosterkammer Hannover ist eine Sonderbehörde im Geschäftsbereich des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur. Sie verwaltet ehemals kirchlichen, mediatisierten Besitz und unterhält Kirchen und Klöster. Außerdem verwaltet sie als Stiftungsorgan vier selbstständige öffentlich-rechtliche Stiftungen.

Sie wurde 1818 von Prinzregent Georg, dem späteren König Georg IV., als Institution des Königreichs Hannover durch Gründungspatent gegründet. Das Patent besagt, dass das Vermögen der Stiftung getrennt vom Staatsvermögen zu verwalten ist. Der mittelalterliche Stiftungszweck legt fest, dass die Grundstücke nicht weiterverkauft werden können. 1840 nimmt das eigenständige Königreich Hannover diesen Grundsatz in die Landesverfassung mit auf, der sich bis heute im niedersächsischen Landesrecht findet.

Der Klosterkammer stehen eine Verwaltungs-, eine Liegenschafts- und eine Bauabteilung sowie der Klosterkammerforstbetrieb, der von den Klosterforstämtern in Soltau und Westerhof verwaltet wird, zur Verfügung. Das umfangreiche Stiftungsvermögen besteht hauptsächlich aus rund 40.000 Hektar Grundbesitz mit Landwirtschafts- und Forstflächen, Kiesgruben, Naturschutz- und Freizeiflächen. Nach dem Land ist sie damit die zweitgrößte Flächenbesitzerin in Niedersachsen und

die größte nichtstaatliche Waldbesitzerin in Deutschland. Die Klosterkammer ist außerdem die größte Ausgeberin von Erbbaurechten und finanziert sich zu drei Vierteln aus den Einnahmen der rund 17.000 Erbbaurechts-Grundstücken. Darüber hinaus gehören ihr etwa 800, zumeist unter Denkmalschutz stehende Gebäude, sowie etwa 12.000 Kunstwerke.

Obwohl sie eine Landesbehörde ist, wird sie nicht aus dem Landeshaushalt finanziert. Die von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen haben ein Bilanzvolumen von ca. 760 Millionen Euro. Der Gesamtumsatz liegt bei etwa 52 Millionen Euro. Die Erträge werden überwiegend aus Erbbauzinsen mit einer Laufzeit von in der Regel 80 Jahren, daneben aus dem nachhaltig wirtschaftenden Forstbetrieb von rund 25.000 Hektar in elf Klosterrevierforstereien und der Verpachtung von ca. 12.000 ha landwirtschaftlicher Flächen mit etwa 2.000 Fischerei- und Jagdpachtverträgen und 15 Klostergütern, wie auch über die Flächenbewirtschaftung durch Windkraft- oder PV-Anlagen und Kiesabbau, erzielt. Durch den langfristigen Erhalt der Grundstücke und die Vergabe durch Erbbaurecht sieht sich die Stiftung als Partnerin der Kommunen vor Ort zur Umsetzung der kommunalen Ziele.

Zu der Verwaltung der oben genannten vier Stiftungsvermögen durch die Klosterkammer gehört auch die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen gegenüber zahlreichen evangelischen und katholischen Kirchengemeinden. Diese haben u.a. den Vorhalt und Erhalt von Kirchengebäuden für 50 Kirchengemeinden,

ggfs. auch die Übernahme von Personalkosten, zum Gegenstand. Die Unterhaltskosten belaufen sich auf ca. sieben Mio. Euro jährlich.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.klosterkammer.de/foerderungen/ehrenwert-programm/>, abgerufen am 01.02.2023.

Aufgrund der reinen Vermögensverwaltung wirtschaftet die Klosterkammer marktwertorientiert auf der Einnahmenseite, während sie auf Ausgabenseite gemeinwohlorientiert agiert. Nach Erfüllung der genannten Leistungsverpflichtungen vergibt die Klosterkammer aus Wirtschaftsüberschüssen aus der Vermögensverwaltung Fördermittel in Höhe von etwa drei Millionen Euro pro Jahr. Sie unterstützt damit mehr als 200 gemeinwohlorientierte Projekte entsprechend ihrem Stiftungszweck in den Bereichen Kirche, Bildung und Soziales auf dem Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover in Niedersachsen sowie in einem kleinen Bereich des heutigen Thüringens, dem Fördergebiet des Stifts Ilfeld. Gefördert werden bspw. Programme wie ehrenWERT<sup>1</sup> zur Förderung von Qualifizierungsmaßnahmen für Ehrenamtliche.

In Bezug auf Morschenich-Alt lassen sich folgende Thesen formulieren:

- Bodenstiftungen sichern langfristig den Grund und Boden für die öffentliche Nutzung im Dienste der Allgemeinheit.
- Das Erbbaurecht bietet sich als optimale Vergabe der Bodennutzung an.
- Der Erbbaurechtsvertrag muss aber so gestaltet sein, dass politische Ziele und finanzielle Umsetzbarkeit sich nicht widersprechen
- Erträge aus Bodenstiftungen können für die Allgemeinheit über Jahrhunderte gesichert werden.







# Lokale Positionen aus Politik und Strukturwandel



# Georg Gelhausen, Gemeinde Merzenich – Bürgermeister Status Quo Morschenich-Alt

Georg Gelhausen formuliert klare Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Merzenich. In den vergangenen Jahrzehnten haben die vom Bergbau betroffenen Kommunen im öffentlichen, überlokalen Interesse Land für die Energiegewinnung und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen verloren – teilweise mit der Konsequenz massiver Bergbauschäden. Demgegenüber sollen die Kommunen und deren Bürger\*innen zukünftig an der weiteren Entwicklung (auch finanziell) partizipieren und diese mitbestimmen. Als ersten Schritt in diese Richtung versteht Georg Gelhausen die Gründung des Zweckverbandes Neuland Hambach<sup>1</sup>, in dem die sechs Anrainerkommunen um den Tagebau Hambach gleichberechtigt beteiligt sind. Unter anderem wird dort durch die Erarbeitung einer gemeinsamen Raumentwicklungsperspektive Einfluss auf die Ausformulierung des sich in der Aufstellung befindenden Regionalplanes genommen, in dem das südliche Tagebauvorland Hambach den kommunalen Gebietskörperschaften wieder rückübertragen werden soll. Noch ist der *Braunkohleplan Teilplan 12/1 Hambach* von 1976 gültig und definiert das Areal als Abbaufläche.

Seit 2019 wurden eine Reihe von Grundlagen gelegt, Konzepte entwickelt und wegweisende Beschlüsse durch den Gemeinderat gefasst: die Umbenennung

von Morschenich-Alt in Bürgewald nach Ende der Umsiedlung, die denkmalpflegerische Analyse zur Dorferneuerung *Zurück in die Zukunft*<sup>2</sup>, die klimaneutrale Transformation von Morschenich-Alt durch Bauen im Bestand mit Orientierung Richtung Tagebaukante, das fortschreibende Strategiepapier *Lust auf eine gute Zukunft. Leitideen und Visionen für den Ort der ‚Zukunft‘* oder die gemeinsame Antragstellung für eine *Kompetenzagentur für klimaschonendes, ressourceneffizientes und kreislaufgerechtes Bauen im Revier* beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) durch die drei Tagebaumfeldinitiativen Landfolge Garzweiler, Neuland Hambach und Entwicklungsgesellschaft indeland. Zudem wurden mit der Realisierung der ersten Agri-PV Forschungs- und Demonstrationsanlage im Rheinischen Revier im Rahmen der Strukturwandelinitiative BioökonomieREVIER u.a. durch das Forschungszentrum Jülich erste Prototypen umgesetzt. Nun gilt es, über weitere konkrete Projekte Pflöcke einzuschlagen und in den kommenden zwei Jahren gemeinsam mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen in die Umsetzung zu kommen. In enger Kooperation soll zeitnah der nächst Schritt Richtung *Ort der Zukunft* angegangen und die Entwicklung eines dynamischen Masterplans auf den Weg gebracht werden, der ein integriertes und nachhaltiges Lebens- und Arbeitsumfeld mit hohen Klimaschutzstandards vorsieht. Dabei soll sich der Ort zukünftig autark mit Blick auf die

Energieversorgung sowie Wasserver- und -entsorgung ausrichten.

RWE AG zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier (PDF 2022), S. 4.

Wichtige zukünftige Meilensteine sind zudem die Internationale Bau- und Technologieausstellung (IBTA) Rheinisches Revier, die 2032 im NEULAND HAMBACH/KRAFTRAUM :terra nova<sup>3</sup> als erste (Zwischen-)Bilanz stattfinden soll, sowie die Verankerung von Morschenicht-Alt als Marke im Rahmen des Bauhaus Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup>. Eine wesentliche Grundlage für die Erreichung dieser Ziele und einer gemeinwohlorientierten Entwicklung ist das *Eckpunktepapier zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier*, in dem „nicht mehr benötigte [...] Flächen des 3. Umsiedlungsabschnittes, und darauf befindliche Immobilien, sowie [der] nicht mehr bergbaulich in Anspruch genommene [...] Ort Morschenich dem Land NRW, der Kommune oder von diesen beauftragten Dritten zur Entwicklung und Revitalisierung zu angemessenen Konditionen [durch die Bergbautreibende] zur Verfügung“<sup>5</sup> gestellt werden sollen.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.neuland-hambach.de/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>2</sup> LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland: Zurück in die Zukunft. Eine Denkmalpflegerische Analyse zur Dorferneuerung von Morschenich (PDF 2021).

<sup>3</sup> Region Köln/Bonn e.V. (Hrsg.): Memorandum zur Internationalen Bau- und Technologieausstellung (IBTA) Rheinisches Zukunftsrevier (PDF 2022), S. 86. Vgl. <https://ibta.tech/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.bauhaus.nrw/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>5</sup> Politische Verständigung zwischen dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der



Dirk Jansen, BUND – Landesverband NRW e.V.

## Status Quo Bund für Umwelt und Naturschutz in Deutschland

Der BUND ist eine der größten Naturschutzorganisationen in Deutschland. Welche Themen vor Ort konkret angegangen werden und wo und wie BUND-Aktive sich einmischen, entscheiden diese eigenständig und basisdemokratisch in Mitgliederversammlungen und Aktiven-Treffen. Der gemeinnützige Verein verbindet mit dem BUND Landesverband NRW e.V. und die BUND NRW Naturschutzstiftung die Vorzüge einer Stiftung mit dem Engagement eines lebendigen Umwelt- und Naturschutzverbandes. Insbesondere die Flächensicherung und Unterstützung der Entwicklung und Rückgewinnung von Naturschutzflächen sind wichtige Themen im Rheinischen Braunkohlerevier. Ein zentraler Meilenstein war der Erfolg u.a. der juristischen Aktivitäten, die zu dem politischen Beschluss für den Erhalt der Restflächen des Hambacher Forstes und der dahinter gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wie auch der Ortslage Morschenich-Alt geführt haben.

Die Rheinischen Tagebaue haben bisher rund 330 km<sup>2</sup> Land in Anspruch genommen und dabei das Lebensumfeld der Menschen vor Ort maßgeblich verändert. Jetzt gilt es, diesen Menschen wieder etwas zurückzugeben und die Schwarminelligenz der Zivilgesellschaft und vieler Initiativen zu nutzen, um das Revier klimagerecht zu transformieren. Daher ist

es dringend notwendig, die Flächen der Bergbautreibenden wieder in öffentliche und damit in Bürger\*innenhand rückzuübertragen. Hierfür braucht es kluge Modelle, welche trotz hoher Nutzungskonkurrenzen klar den Naturschutz mit der entsprechenden Flächensicherung gegenüber weiterer Flächenversiegelung bspw. durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete priorisieren.

Für Dirk Jansen ist das Rheinische Revier das Brennglas, in dem die drei großen Krisen – Klima-, Biodiversitäts- und Ressourcenkrise – offensichtlich werden. Die notwendige sozialökologische Transformation kann daher nur im Zusammenspiel von Ökologie (und dem Schutz der Natur als Lebensgrundlage) und Mensch gelingen. Bspw. gilt es, den Begriff der Ausgleichsflächen, welche zunächst Konsequenzen eines erfolgten Eingriffes sind, neu zu interpretieren und die räumliche, ökonomische und infrastrukturelle Entwicklung grundsätzlich synergetisch mit dem Naturschutz zu denken.

Gemeinsam mit anderen anerkannten Naturschutzvereinen erarbeitet der BUND derzeit ein Grundlagenkonzept für ein großräumiges Biotopverbundsystem im Rheinischen Revier, welches den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und die Wiederinwertsetzung der Natur durch die Sicherung von Wald- wie auch Offenlandflächen zum Ziel hat. Ein erster Schritt könnte die Gründung einer Bürger\*innenstiftung *Hambacher Zukunftswald* sein, die mindestens über die Flächen der Hambacher Restwälder verfügt und an deren zukunftsfähiger Entwicklung die Zivilgesellschaft, die zahl-

reichen Initiativen wie selbstverständlich auch die Bergbautreibende teilhaben können – und die als demokratische Struktur auch zur Befriedung der Region beitragen kann. Ebenfalls sollen die Restwälder als Wildnisentwicklungsgebiete/Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) gesichert werden. Weiter gilt zu prüfen, wie erneuerbare Energiequellen naturschutzverträglich im Raum implementiert und dadurch Flächen für regionale Wertschöpfungsketten in Wert gesetzt werden können, von denen die Bevölkerung wie auch die Kommunen in besonderem Maße profitieren – bspw. über (gemeinnützige) Bürger\*innenenergiegenossenschaften oder die Entwicklung energieautarker Zukunftsdörfer im Bestand.

Für den weiteren Prozess ist zudem zentral, die vielen, bereits vorhandenen guten Ideen und das Engagement ganz unterschiedlicher Akteure zusammenzuführen. Diese sollten von der Landesregierung und der Zukunftsagentur Rheinisches Revier unterstützt und mit einer entsprechenden Förderung ausgestattet werden, um schnell und mit einer sinnvollen Träger\*innenschaft die bislang wenig gewürdigten Vorhaben insbesondere mit Fokus auf den Umwelt- und Naturschutz sowie Kultur und Soziales umsetzen zu können.





# Debatte

Im Anschluss an die Beiträge wurden zentrale Fragestellungen einer möglichen Transformation von Morschenich-Alt diskutiert. Diese werden im Folgenden zusammengefasst.

## Kommunale Selbstverwaltung und Partizipation

Georg Gelhausen sieht mit Verweis auf das verfassungsrechtlich verankerte Recht auf Selbstverwaltung die Gemeinde Merzenich und deren politische Gremien als jene Gemeinschaft, die die Aufgabe hat, die zukünftige Entwicklung von Morschenich-Alt zu gestalten. Dabei betont er, dass insbesondere die Gemeinde und der Gemeinderat samt Fachausschüssen in der Verantwortung stünden, Partizipation und Teilhabe im Rahmen einer strukturierten Bürger\*innenbeteiligung und unter Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen zu gewährleisten.

Für Mona Gennies ist die Kommune nicht nur als Gebietskörperschaft, sondern vor allem über ihre Bürger\*innen als Teil der Zivilgesellschaft jene Gemeinschaft, welche gemeinsam den *Ort der Zukunft* neu denkt und umsetzt. Um die Menschen vor Ort zu erreichen und an der Planung und Umsetzung zu beteiligen, braucht es allerdings einen sehr guten koproduktiven Prozess. In diesem sollte zunächst ein gemeinsames Zielbild und eine Definition von Gemeinwohl erarbeitet wie auch

klare Regeln für den entsprechenden Entwicklungsprozess definiert werden. Ebenfalls müssen Menschen und Akteure in den Prozess einbezogen werden, die vor Ort tätig werden und bspw. über gemeinwohlorientierte Projekte, nachhaltige Landwirtschaft oder alternatives Wirtschaften einen Mehrwert für die Ortsentwicklung leisten.

Auch Dirk Jansen und Rolf Novy-Huy plädieren dafür, neue Wege bei der Zielfindung und Umsetzung zu gehen. Am Tagebau Garzweiler haben sich bspw. Bewohner\*innen der vor dem Tagebau Garzweiler II geretteten Dörfer Keyenberg, Berverath, Kuckum, Oberwestrich und Unterwestrich zur Dörfergemeinschaft *KulturEnergie – Dörfer der Zukunft*<sup>1</sup> zusammengeschlossen, um gemeinsam Visionen für die Zukunft ihrer Orte zu entwickeln und an der Umsetzung interessierte Kooperationspartner\*innen zu finden. Solches Engagement muss im Rahmen einer Teilteilungsarchitektur berücksichtigt werden. Auch, da die herkömmlichen Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen durch bürokratische Fallstricke, mangelhafte Ausstattung oder fehlende Sachlichkeit zugunsten von politischen oder Lobbyinteressen eine zukunftsweisende Entwicklung bisweilen erschweren, während sich in zivilgesellschaftlichen Organisationen (wie bspw. Vereinen, Genossenschaften oder Stiftungen) oft Idealisten engagieren, die die Kommune unterstützen können.

Antje Grothus, Landtagsabgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen, wirbt für mehr direkte Bürger\*innenbeteiligung und Transparenz, da Strukturwandel ein



gesamtgesellschaftlicher Prozess ist. Sie fordert eine breite Beteiligungsarchitektur und mehr Ressourcen für Beteiligungsprozesse. Gemeinsam mit Nicole Koster, Projektmanagerin für „Energie und Bürgerbeteiligung“ bei der Zukunftagentur Rheinisches Revier, verweist sie auf die *Bürgerbeteiligungscharta Rheinisches Revier*<sup>2</sup>, in der sechzig durch Los ausgewählte Bürger\*innen – die sogenannte Spurgruppe – von 2020 bis 2021 Leitlinien guter Beteiligung abseits der gesetzlich vorgeschriebenen formalen Bürger\*innenbeteiligung entwickelt haben. Diese wurden im *Wirtschafts- und Strukturprogramm 1*.<sup>3</sup> verankert, fanden jedoch (da unverbindlich) bislang kaum Anwendung. Darüber hinaus hat 2021 ein breiter Bürger\*innenbeteiligungsprozess im Rahmen des Verbundprojekts BioökonomieREVIER mit Fokus auf nachhaltige Bioökonomie und Flächennutzung stattgefunden, in dessen Rahmen 21 Empfehlungen durch eine Bürger\*innenversammlung beschlossen wurden.<sup>4</sup>

Rolf Novy-Huy schlägt als ersten Schritt Richtung gemeinwohlorientierte Umsetzung einen politischen Grundsatzbeschluss für eine\*n Bodenträger\*in durch die Neuland Hambach vor. Anschließend sind die zu beteiligenden Akteure (u.a. Kommune und Zivilgesellschaft) zu benennen und ebenfalls durch Beschluss fest im Prozess zu verankern. Im dritten Schritt sollte gemeinsam mit der Landesregierung die Grundlagen zur Gründung einer oder mehrerer Stiftungen vorangetrieben und ein gemeinsamer Entwicklungsprozess auf den Weg gebracht werden. Wesentlich sind die Verankerung der Zivilgesellschaft in der Ent-

scheidungsstruktur der Stiftung bzw. der Stiftungen wie auch die Zusammenarbeit mit Akteuren, welche die Beschlüsse anschließend umsetzen. Anstelle von Vermittlungsagenturen sollten die Bürger\*innen durch direkte Teilhabe empowered und an der Umsetzung direkt beteiligt werden.

Berücksichtigung der Umsiedler\*innen

Der Umgang mit den ehemaligen Bewohner\*innen vom Morschenich, die beim Wegzug von der Inanspruchnahme des Dorfes durch den Tagebau ausgegangen sind, ist ein immer wiederkehrender Diskussionspunkt.

Das *Eckpunktepapier zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier* formuliert die „besondere Bedeutung des Rückkaufs für ehemalige Eigentümer“. Gleichzeitig haben sich viele der Umsiedler\*innen in Morschenich-Neu ein neues Zuhause aufgebaut und haben für den Verlust ihres ehemaligen Zuhauses eine über dem Verkehrswert der Immobilien liegende Entschädigung erhalten.

Mona Gennies formuliert ihre Haltung, dass die Umsiedler\*innen sich, wie alle anderen Akteure auch, in die zukünftige Entwicklung von Morschenich-Alt zu einem Ort der Zukunft einbringen können und sollen und dafür nicht notwendigerweise privilegiert werden müssen. Rolf Novy-Huy ergänzt die Notwendigkeit, möglichst alle Grundstücke in eine gemeinsame Bodeneigentümer\*innenschaft einfließen zu lassen, um die gemeinwohlorientierte Entwicklung zu sichern. Idealerweise würden sich die Umsiedler\*innen, welche zukünftig wie-

der am Standort wohnen und arbeiten möchten, als Erbbaurechtnehmer\*innen in einen koproduktiven Transformationsprozess einbringen. Hierfür müssen die notwendigen strukturellen Voraussetzungen unbedingt geschaffen werden.

Judith Schmidt, wissenschaftliche Referentin des LVR-Kooperationsprojektes *geSCHICHTEN Rheinisches Revier*<sup>5</sup> am LVR-Institut für Landeskunde und Regionalgeschichte betont in ihrem Diskussionsbeitrag die besondere Fähigkeit der Kultur, über Aushandlungs- und Erinnerungsprozesse die Zivilgesellschaft und Umsiedler\*innen wertschätzend in die zukünftige Entwicklung einbinden und damit die Lücke zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft schließen zu können.

### Genossenschaften und Stiftungen

Die in den einführenden Beiträgen vorgestellten Eigentumsmodelle Genossenschaft und Stiftung wurden in der Diskussion weiter erörtert. Die Genossenschaft gehört den Genoss\*innen und ist qua Satzung vor allem diesen verpflichtet. Die in der Satzung festgeschriebenen Ziele und Regelungen können dabei durch Mehrheitsentscheidung der Genoss\*innen geändert werden. Die Stiftung hingegen gehört sich selbst. Sie ist eine Organisation mit Ewigkeitscharakter, deren Zwecke in der Regel von individuellen und politischen Meinungswechseln unberührt bleiben.

Im Vergleich Genossenschaft versus Stiftung formuliert Dirk Löhr den Mehrwert einer finanziellen Teilhabe der Genoss\*innen, durch den bspw. Konflikte oder

NIMBY-Effekte wie die Verortung eines Windrades in der Nachbarschaft aufgelöst und somit Individual- und Gemeinschaftsinteressen zusammengeführt werden können. Für Rolf Novy-Huy ist die Genossenschaft wiederum ein sehr gutes Modell zur Realisierung von Projekten und Infrastrukturen im Erbbaurecht. Im Blick auf das Eigentum an Grund und Boden plädiert er jedoch für die Rechtsform der Stiftung, da diese das langfristig besser gesicherte Modell sei. Es besteht die Möglichkeit, eine Genossenschaft durch Mitgliederversammlung aufzulösen: Die Genossenschaftsanteile werden den Genoss\*innen ausgezahlt und die Immobilie wird wieder als Spekulationsobjekt in den Markt eingespeist. Im Falle einer Genossenschaftslösung wäre dringend eine Struktur zu entwickeln, die Wächter\*innen zur Verhinderung der Auflösung vorsieht. Dies kann eine private oder öffentliche Bodenstiftung, die Kommune als stille Teilhaberin oder eine andere Organisation mit Vetorecht (ähnlich dem Modell des Mietshäuser Syndikats) sein. Matthias Nagel benennt im Fall einer gemeinnützigen Bodenträger\*innenschaft als Argument zudem das Wissen der Erbbaurechtnehmer\*innen um den Einsatz des Erbbauzinses zu einem guten Zweck wie bspw. dem Erhalt von Kulturgut oder der Unterstützung sozialer und kultureller Projekte.

Stiftungen sind anders als Genossenschaften jedoch keine Organisationen mit Mitgliedschaft. Daher gilt es, diese um demokratische Elemente zu ergänzen. Ein Beispiel ist hier die Stadtbodenstiftung Berlin zu nennen, die, inspiriert vom Community Land Trust Modell, unter an-

derem mit Nutzer\*innen und Nachbar\*innen besetzte Organe geschaffen hat.

Je nach Zielsetzung müssen beide Eigentumsmodelle im Einzelfall geprüft, um Teilhabe- bzw. Sicherungsmechanismen ergänzt und auf den lokalspezifischen Kontext angepasst werden. Ziel muss eine pluralistische und demokratische Struktur sein, die Erträge für das Gemeinwohl erzielt und die Individualinteressen eindämmt.

### Finanzierung und Förderung

Ulrich Soldner betont, dass Kommunen unbedingt Chancen wahrnehmen sollten, ihren Grundbesitz zu vergrößern, um soziale, ökologische und ökonomische Ziele selbstbewusst verfolgen und das Gemeinwesen fördern zu können. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik kann die Kommune ihre Standortpolitik langfristig und zukunftsorientiert ausrichten, wie bspw. bei Grundstücksvergaben an bestimmte Zielgruppen oder bei der Entwicklung überlokaler Zielsetzungen wie der Wissenschaftsstadt Ulm. Der Kauf sollte keine Frage des Geldes sein, sondern als finanzielle Umschichtung von Mitteln in Grund und Boden definiert werden, von dessen Wertzuwächsen die Kommune letztendlich wieder profitiert.

Bodenwertsteigerungen entstehen durch die Schaffung von neuem Planungsrecht, insbesondere durch die Ermöglichung anderer Nutzungen oder höherer baulicher Dichten. Über städtebauliche Verträge können diese in Form eines Planungswertausgleiches von der Gemeinde abgeschöpft und u.a. für Infrastruktur und Einrichtungen des Gemeinbedarfs einge-

setzt werden. Ohne die Schaffung neuen Planungsrechts (also bei Bauvorhaben, die nach §34 BauGB genehmigt werden) gibt es diese Möglichkeit des finanziellen Ausgleichs hingegen nicht und die Kommunen müssen eventuelle Kosten zur Erneuerung oder Implementierung von Infrastrukturen alleine finanzieren.

Im Rheinischen Revier müssen jedoch nicht nur die Kosten für soziale und technische Infrastrukturen, sondern auch die massiven Folgekosten durch den Braunkohleabbau mitgedacht werden. Daher sollte laut Rolf Novy-Huy eine zukünftige Bürger\*innenstiftung unbedingt von der Bergbautreibenden bezuschusst werden, um gemeinsam mit der Kommune die drängenden Probleme wie Trockenheit, Sumpfungs- oder Bergschäden anzugehen und nachhaltige, örtliche Lösungen implementieren zu können. Dirk Jansen ergänzt, dass sich der derzeitige Fokus der Förderung von Leuchtturmprojekten, die mit teilweise fragwürdigen Kriterien ausgewählt wurden, unbedingt verschieben und zur Stärkung der Kommunen und von dezentralen, zukunftsweisenden Projekten verschoben werden muss.

<sup>1</sup> Vgl. <https://dgkulturenergie.de>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>2</sup> Zukunftsagentur Rheinische Revier, Zebralog: Charta Bürgerbeteiligung Rheinisches Revier (PDF 2020).

<sup>3</sup> Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH: Wirtschafts- und Strukturprogramm (WSP) für das Rheinische Zukunftsrevier 1.1 (PDF 2021).

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.biooekonomierevier.de/buergerbeteiligung\\_biooekonomie](https://www.biooekonomierevier.de/buergerbeteiligung_biooekonomie), abgerufen am 01.02.2023.

<sup>5</sup> Vgl. <https://geschichten-rheinisches-revier.lvr.de/>, abgerufen am 01.02.2023.





# Zusammenfassung und Ausblick

Morschenich-Alt wird in den Debatten zum Kohleausstieg und den anstehenden Transformationsaufgaben im Rheinischen Revier als besonderer, beispielhafter Ort wahrgenommen. Auch wenn bislang noch kein gemeinsames *Zukunftsbild* und die damit einhergehenden Formen von Leben und Wirtschaften vor Ort verhandelt wurden, ist klar, dass das gewählte Vorgehen und dessen Prozessgestaltung eine Bedeutung über den eigentlichen Ort hinaus besitzen und Morschenich-Alt als Prototyp eine Vorreiterrolle bei der Transformation weiterer vergleichbarer Ortslagen einnehmen wird. Die politische Grundlage hierfür wurde u.a. in der *Leitentscheidung 2021* des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen geschaffen, in der formuliert ist, dass unter „Berücksichtigung der besonderen Situation und Lage von Morschenich-Alt [...] die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige, nachhaltige und innovative Nutzung als ein ‚Ort der Zukunft‘ zu schaffen“ sind.<sup>1</sup>

Noch nicht geklärt ist jedoch, wie und durch wen dieser Ort der Zukunft konzipiert und realisiert werden soll. In der o.g. Leitentscheidung heißt es lediglich: „Die Bergbautreibende ist als Grundstückseigentümerin dazu aufgerufen, an den Zukunftsplänen für Morschenich mitzuwirken und sie aktiv zu unterstützen.“ Auch das

*Eckpunktepapier zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier* enthält keinen entsprechenden Fahrplan. Es öffnet den Prozess jedoch, indem es erklärt, dass „nicht mehr benötigte Flächen des 3. Umsiedlungsabschnittes, und darauf befindliche Immobilien, sowie [der] nicht mehr bergbaulich in Anspruch genommene Ort Morschenich dem Land NRW, der Kommune oder von diesen beauftragten Dritten zur Entwicklung und Revitalisierung zu angemessenen Konditionen [durch die Bergbautreibende] zur Verfügung“ gestellt werden sollen.<sup>2</sup>

Ziel des Symposiums *Bodenpolitik und Gemeinwohl im Rheinischen Revier. Beispiel Morschenich-Alt* war es, ausgehend von der Bodenfrage, erste konzeptionelle Überlegungen für die Transformation von Morschenich-Alt zu diskutieren. Zentrale Aspekte waren dabei die Ermöglichung eines Planungsprozesses, an dem möglichst viele Menschen und Akteure teilhaben können, sowie die langfristige Sicherung gemeinwohlorientierter Ziele und die Verhinderung zukünftiger Spekulation mit der begrenzten Ressource Boden und mit Immobilien.

Im Folgenden werden grundlegende Themen und Fragestellungen, die im Symposium thematisiert wurden, zusammengefasst und nächste Schritte – für die wissenschaftliche Arbeit wie für die konkrete Praxis vor Ort – skizziert.

## Klärungsbedarf Planungsrecht

Morschenich-Alt und das südliche Tagebauvorland unterliegen bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplans Köln dem Bergbaurecht. Besagter Regional-

plan befindet sich derzeit in Aufstellung<sup>3</sup> – die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Jahr 2022 erfolgt. Im aktuellen Entwurf ist die Ortslage aufgrund seiner Fläche/Einwohnerzahl derzeit nicht als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Die Stellungnahmen der Gemeinde Merzenich und der Neuland Hambach GmbH regen an, dies zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die formulierten Zielvorstellungen und deren Umsetzung im Rahmen von Förderprojekten zu schaffen. Sie schlagen vor, Morschenich-Alt als *Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen* zu kennzeichnen, um ihn und seine angrenzenden Flächen zu einem Anwendungsraum für nachhaltige Projekte einer Agrar- und Klimazukunft zu transformieren und die Fortschreibung Richtung Tagebaukante zu ermöglichen. Im Sinne der Entwicklung eines besonderen Ortes mit überregionaler Strahlkraft solle zudem ein gesondertes Planzeichen *Ort der Zukunft* in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden.

Nach Bekanntmachung des Regionalplans Köln tritt das derzeit ausgesetzte Planungsrecht wieder in Kraft. Für Morschenich-Alt gilt demnach der Flächennutzungsplan von 1992 – Bebauungspläne wurden bislang nicht aufgestellt.

Perspektivisch soll das Planungsrecht den zukünftigen Ansprüchen entsprechend aktualisiert werden. Insbesondere müssen der zukünftige Siedlungsbereich und die für die weitere Entwicklung benötigten technischen, freiraumplanerischen und sozialen Infrastrukturbedarfe sowie die Nutzungsmischung, Dichte und Erschließung neu definiert werden. Für eine

integrierte und zukunftsfähige Entwicklung des Ortes ist die kritische Masse der zukünftigen Bewohner- und Nutzer\*innen wie auch die Art und Weise der baulichen Dichte entscheidend. Unter weitestgehender Beibehaltung des Siedlungskörpers hat dies eine höhere bauliche Dichte mit den entsprechenden Bodenwertsteigerungen zur Folge. Um die Spekulation mit Grund und Boden zu verhindern und um die aus dem neuen Planungsrecht resultierenden Planungsgewinne für die Allgemeinheit abschöpfen zu können, ist eine ganzheitliche bodenpolitische Lösung zwingend notwendig. In dieser gilt es, den Siedlungskörper, der sich eigentumsrechtlich fast ausschließlich in Hand der Bergbautreibenden befindet, als Ganzes einer neuen Eigentümer\*innenschaft zuzuführen, welche die Ziele der Gemeinde Merzenich als Planungshoheit und eine gemeinwohlorientierte und klimagerechte Entwicklung sichern.

Eine besondere Herausforderung liegt hierbei in der zeitlichen Entwicklung und dem jeweils geltenden parzellenscharfen Planungsrecht. Inwiefern für den gesamten Ort oder einzelne Teilbereiche Bebauungspläne aufgestellt werden, gilt es in dem weiteren Prozess zu prüfen. Grundlage hierfür soll ein Masterplan sein, welcher derzeit von der Gemeinde Merzenich in Abstimmung mit dem MHK-BD, der Starke Projekte GmbH<sup>4</sup> und weiteren Akteuren angedacht wird. Gerade der informelle Charakter dieses Instruments scheint für ein experimentelles, flexibles und immer wieder den aktuellen Erfordernissen anpassbares Vorgehen geeignet – auch, um eingetretene Pfade zu verlassen und Nutzungsüberlage-

rungen und Mehrfachcodierungen, ein schrittweises Vorgehen oder einen breiten Teilhabeprozess der Öffentlichkeit im Entwicklungsprozess zu ermöglichen.

Für eine zeitnahe Umsetzung von Pionierprojekten wie auch die Entwicklung von ersten katalysatorisch wirkenden Projekten gilt bis auf Weiteres § 34 BauGB. Dieser formuliert die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ als jene, die „sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und die „das Ortsbild“ nicht beeinträchtigen.

Unter welchen bodenpolitischen Rahmenbedingungen einzelne Teilbereiche entwickelt (und ob) und wie diese in die spätere ganzheitliche Lösung der Bodenfrage integriert werden, muss vorab dringend geklärt werden. Eine besondere Herausforderung liegt zudem in der Abwägung der Zulässigkeit von Vorhaben mit Blick auf eine in Zukunft deutlich höhere Dichte des Bestandes unter Integration neuer Bau- und Freiraumtypen und auf der Auswahl von Parzellen und Baufeldern, welche in ein zukünftiges robustes Raumgerüst des Masterplanes integriert werden können.

### Bekanntnis der Kommune

Eine zentrale Forderung des Symposiums, die sich – wenn auch mit unterschiedlichen Interpretationen und Schwerpunktsetzungen – durch alle Beiträge zog, war die Notwendigkeit einer sich am Wohl der Allgemeinheit orientierenden

Entwicklung. Auch wenn das Gemeinwohl ein nicht klar definierter Begriff ist, scheint doch Einigkeit darüber zu bestehen, dass dieses durch eine ausschließliche Lenkung der Entwicklung durch den freien Markt nicht zu erreichen ist.

Eine Möglichkeit der Kommune als Inhaberin der Planungshoheit hier Klarheit zu schaffen und die grundsätzlichen Eckpunkten zur Ausgestaltung einer zukünftigen kommunalen Bodenpolitik (im Sinne einer kommunalen Selbstverpflichtung) festzuschreiben, ist bspw. die Verabschiedung eines entsprechenden bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses. In diesem Grundsatzbeschluss können sowohl inhaltliche Ziele (Definition Gemeinwohl, Klimaschutzziele, soziale/gemeinwohlorientierte Nutzungen) als auch prozessorientierte Ziele (bspw. partizipatives Vorgehen bei der Planung) festgeschrieben und grundsätzlich politisch legitimiert werden. Dabei ist es auch möglich und sinnvoll, den Beschluss in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und passgenau weiterzuentwickeln.

Welche Form der Beschluss haben kann, und wie sich dieser in Verhältnis zu dem geplanten Masterplan setzt, gilt es weiter zu untersuchen – insbesondere mit Blick auf den Transformationsprozess und das jeweils geltende Planungsrecht.<sup>5</sup>

### Akteure und Verantwortlichkeit

Die Nutzung des Rheinischen Reviers war in den vergangenen Jahrzehnten durch eine Top-Down-Planung und die enge Verbindung von Staat und Wirtschaft gekennzeichnet. Die Bewohner\*innen der Region hatten wenig Mitsprache. Ihre



Interessen waren dem größeren Ziel der Schaffung von Energiesicherheit durch den Abbau von Braunkohle – die lange als primäres Gemeinwohlinteresse angesehen wurde – untergeordnet. Mit dem Strukturwandel und der Entwicklung einer Tagebaufolgelandschaft besteht nun die Chance, alternative Planungs- und Entscheidungsstrukturen zu erproben.

Dabei gilt es, abseits des bloßen Fokus auf wirtschaftlichen Interessen auch zivilgesellschaftliche Akteure und ihr Potenzial für den anstehenden Transformationsprozess zu erkennen, diesen Verantwortung zu übertragen und sie damit „zu Mitgestaltenden der Transformation zu machen“<sup>6</sup>. Die Entwicklung von Morschenich-Alt zu einem *Ort der Zukunft* könnte hier eine Pionierrolle einnehmen.

Noch ist nicht verhandelt, welche Rollen die vorhandenen Akteure – die Gemeinde Merzenich und der Kreis Düren als Planungshoheiten, die Anrainerkommunen, die Bergbautreibende als derzeitige Eigentümerin, aber auch Landwirt\*innen, zivilgesellschaftliche und Naturschutzorganisationen wie auch die Umsiedler\*innen und aktuelle wie zukünftige Nutzer\*innen – bei der Entwicklung des Dorfes und des Tagebauvorlandes einnehmen.

Angestrebt werden sollte ein möglichst breites Bündnis, dass auch über die engen Siedlungsgrenzen hinausblickt. Es gilt demnach einen breiten Entwicklungsprozess zu implementieren, der nicht nur die *Bürgerbeteiligungscharta Rheinisches Revier*<sup>7</sup> als Grundlage benennt, sondern vielmehr Teilhabe auf ganz unterschiedlichen Ebenen – infor-

mierend, diskutierend, investierend, kooperierend, verwaltend, verantwortend – und mit Blick auf die zukünftige Eigentümer\*innenschaft und ein gemeinsames *Zukunftsbild* für die Transformation, ermöglicht. Erstrebenswert ist auch eine Zusammenarbeit mit Naturschutz, Forst- und Landwirtschaft – vielleicht sogar in einer gemeinsamen Rechtsform<sup>8</sup>, damit Siedlungsstruktur, Naturraum, forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen keinen Gegensatz mehr bilden.

Hier könnte die Wissenschaft durch die Entwicklung prozesshafter Transformationsmodelle Unterstützung und Anregungen bieten.

#### Genossenschaft vs. Stiftung

Auf dem Symposium wurden die Rechtsformen Genossenschaft und Stiftung gegenübergestellt. Die Genossenschaft bietet als Mitgliederorganisation ein hohes Demokratisierungspotenzial. Dieses ist jedoch per Definition auf ihre Mitglieder beschränkt. Zudem beinhaltet das Modell Genossenschaft die Gefahr des Änderns der eigenen Regelungen qua Mehrheitsentscheid der Mitglieder. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, Grund und Boden dauerhaft vor Spekulation zu schützen.

Die Stiftung hingegen – vor allem die Stiftung bürgerlichen Rechts – bietet die Chance, Ziele ‚auf Ewigkeit‘ festzuschreiben. Hier ist es möglich, eine dauerhafte Unverkäuflichkeit und dauerhafte Sicherung gemeinwohlorientierter Ziele durchzusetzen. Dafür sind Stiftungen – im Gegensatz zu Genossenschaften und Vereinen – keine per se demokratischen

Organisationen. Derzeit gibt es jedoch eine Reihe von Stiftungen, die, in dem Bestreben die Rechtsform zu reformieren, eine basisdemokratische Besetzung der Organe und ein Äquivalent zur genossenschaftlichen Mitgliedsorganisation in das Rechtsmodell Stiftung integrieren (z.B. die Stadtbodenstiftung). Die Erfahrung nicht zuletzt der Stiftung trias hat gezeigt, dass eine Kombination beider Rechtsformen – Genossenschaft und Stiftung – die Vorteile beider Organisationen verbinden kann. Eine Genossenschaft verwaltet die baulichen Strukturen, eine Stiftung ist Eigentümerin des Bodens und über diesen Garantin einer dauerhaften Gemeinwohlorientierung.

Welche Form der Eigentümer\*innenschaft zukünftig die gemeinwohlorientierte Transformation von Morschenich-Alt ermöglichen kann, inwiefern Ort und Landschaftsraum eigentumsrechtlich verknüpft werden und wie ein breit aufgestellter Zukunftsbildprozess aussehen kann, sollte weiter erforscht werden.

### Zukunftsbildprozess

In beiden Rechtsformen – Genossenschaft und Stiftung – gilt es, so diese neu gegründet werden, gemeinsam verhandelte Ziele in den jeweiligen Satzungen festzuschreiben. Beispielsweise integriert die ‚ecovillage hannover e.G.‘<sup>9</sup> (als Wohnungsgenossenschaft Bodeneigentümerin und Entwicklerin zugleich) als Grundlage der Mitgliedschaft eine *Charta für die Genossenschaft Ecovillage Hannover*<sup>10</sup>, welche die Grundsätze der „Organisation des Zusammenlebens in jeder einzelnen Gemeinschaft unter

dem Dach von ecovillage hannover“ über die Grundwerte „Gleichwertigkeit, Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Vielfalt“ festschreibt. Stiftungen wie bspw. die ‚Stiftung trias. Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen‘ fördern Initiativen, die „Fragestellungen des Umganges mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens“<sup>11</sup> und des sozialen Miteinanders adressieren. Und die ‚Stadtbodenstiftung‘<sup>12</sup> „engagiert sich für eine sozial gerechte, diskriminierungsfreie, ökologische Stadt“ und „orientiert sich an den Zielsetzungen und der nachbarschaftlich-demokratischen Struktur des Community Land Trust Modells“. Dies soll u.a. „im Rahmen der Vermögensverwaltung durch die treuhänderische Verwaltung von Boden und seine Bereitstellung vorwiegend durch Erbbaurechte an gemeinwohlorientierte Träger ermöglicht werden“<sup>13</sup>.

Für die Entwicklung von Morschenich-Alt und die Konzeption der zukünftigen Rechtsform und Vergabearten ist es wesentlich, einen Zukunftsbildprozess aufzusetzen, der die gemeinwohlorientierten Ziele definiert. Welche menschenzentrierten oder übergeordneten ökologischen und infrastrukturellen Aspekte dieses *Zukunftsbild* beinhaltet, gilt es im Prozess zu verhandeln.

### Erbbaurecht

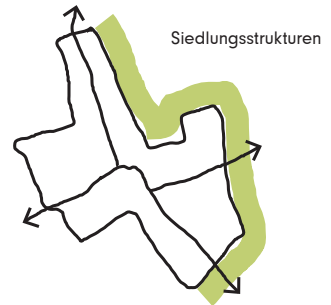
Ein wesentliches Instrument zu dauerhaften Sicherung gemeinwohlorientierter Ziele ist das Erbbaurecht. Dieses unterscheidet zwischen dem Eigentum am Boden und dem Eigentum an den darauf

befindlichen Gebäuden. Der Boden ist im Eigentum einer Stiftung, eines Community Land Trusts, einer Genossenschaft oder auch der Kommune, die Gebäude werden von den Nutzer\*innen erworben. Nutzer\*innen können dabei Einzelpersonen sein, aber auch Genossenschaften, Vereine, Wohnungsbaugesellschaften oder jede andere Rechtsform. Zwischen beiden wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Dieser enthält alle notwendigen Regelungen zur dauerhaften Gemeinwohlorientierung der Projekte (von möglichen Mietobergrenzen bis zu Nutzungsquotierungen) und gibt den Nutzer\*innen eigentumsgleiche Rechte. Dafür zahlen diese eine von der Bodenwertentwicklung abgekoppelten Erbbauzins sowie in der Regel eine einmalige Zahlung für die baulichen Strukturen.

Das Erbbaurecht bietet im Fall, dass die Kommune Eigentümerin des Bodens wird, auch für diese deutliche Vorteile. Während sich Kommunen beim Abschluss städtebaulicher Verträge im öffentlich-rechtlichen Bereich bewegen, befinden sie sich bei der Bestellung von Erbbaurechten in einem zivilrechtlichen Verhältnis. Dort kann die Kommune im Rahmen der auch ihr zustehenden Privatautonomie und Vertragsfreiheit Auflagen vereinbaren, die für die Erbbaurechtsnehmer\*innen Geltung haben. Anders als bei den städtebaulichen Verträgen gelten die im Erbbaurecht vereinbarten Regelungen für die gesamte Laufzeit des Vertrags - egal, ob dieser über 30 oder 99 Jahre abgeschlossen wird.

## Übertragbarkeit und Internationale Bau- und Technologieausstellung Rheinisches Revier

Neben Morschenich-Alt gibt es noch weitere Siedlungsstrukturen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen bspw. am Tagebau Garzweiler mit den Ortschaften Keyenberg, Kuckum, Oberwestrich, Unterwestrich und Berverath sowie den Holzweiler Höfen oder in anderen ländlich geprägten Kontexten. Hier gilt es Themen der (Wieder-)Besiedlung und Gemeinschaftsbildung, des Bodeneigentums und Umgangs mit dem Bestand, der Transformation, Nachverdichtung, Programmierung und Infrastrukturentwicklung wie auch einer möglichen energetisch autarken Transformation anzugehen.

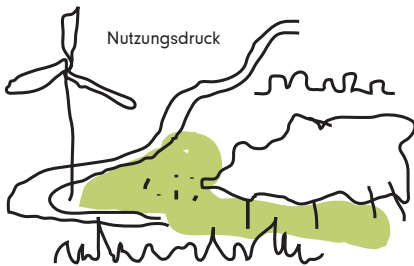


Im Rahmen der Umwidmung der ehemaligen Tagebau-Betriebsflächen sind nicht nur Fragen der Dezentralisierung der Energieinfrastrukturen und der klimaneutralen Transformation zu klären. Ebenfalls sollten Nachnutzungskonzepte formuliert werden, welche die vorhandenen Monostrukturen aufbrechen und die Standorte diversifizieren, dynamisieren und integriert mit einer deutlich höheren Dichte entwickeln.



Ehemalige Betriebsflächen

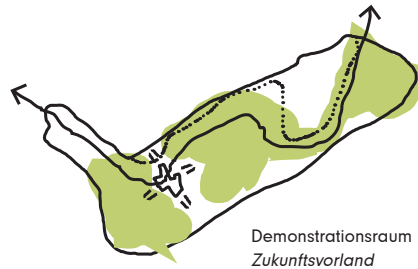
Dabei kann der hohe Druck auf die Flächen auch zu anderen Arten der Nutzungsüberlagerung, zu anderen Rechtslandschaften und politischen Abwägungsprozessen führen, die sich mit Mehrfachcodierung, Synergiebildung und Hybridisierung auseinandersetzen und ihre Basis in Klimaschutzzielen und Gemeinwohlorientierung finden.



Nutzungsdruck

Eine große Chance für das Rheinische Revier liegt in diesem Zusammenhang in der Internationalen Bau- und Technologieausstellung (IBTA), die 2026 beginnen soll. Ihr Ziel besteht laut dem 2022 veröffentlichten Memorandum darin, „ein grundsätzlich neues Bewusstsein und nachhaltiges Handeln im wertschätzenden und -schöpfenden Umgang mit dem uns zur Verfügung stehenden Raum und den Ressourcen auf den Weg zu

bringen und dabei die Akteur\*innen im Revier durch Teilhabe und Mitwirkung zu Mitgestaltenden der Transformation zu machen.“<sup>14</sup> In sogenannten Demonstrationsräumen sollen vielfältige Themen und Projektansätze im Raum miteinander verknüpft, Transformation prototypisch, integriert und sektorenübergreifend gestaltet und weitgehend normierungsarme Räume für ein kreativitäts- und innovationsförderndes Milieu entwickelt werden. Mit Blick auf die Bezeichnung als IBTA formuliert das Memorandum zudem dezidiert, dass die Begriffe des Bauens und der Technologie auch den Verzicht auf eben diese beinhalten können und damit die Strategie der Suffizienz als Entwicklungsmotor forcieren.



Demonstrationsraum Zukunftsvorland

Morschenich-Alt wie auch das südliche Vorland des Tagebau Hambach – das vom Lehr- und Forschungsschwerpunkt als *Zukunftsvorland* benannt wird – könnten bei der IBTA als ein ebensolcher Demonstrationsraum eine zentrale Stellung einnehmen. Zentrales Anliegen des Lehr- und Forschungsschwerpunktes ist es, dieses Vorhaben wie auch Fragen der Übertragbarkeit konzeptionell und wissenschaftlich zu begleiten.

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Leitentscheidung 2021. Neue Perspektiven für das Rheinische Braunkohlerevier – Kohleausstieg entschlossen vorantreiben, Tagebaue verkleinern, CO<sub>2</sub> noch stärker reduzieren. Beschluss der Landesregierung vom 23. März 2021, S. 34f.

<sup>2</sup> Stärkung von Versorgungssicherheit und Klimaschutz – Klarheit für die Menschen im Rheinischen Revier. Politische Verständigung zwischen dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der RWE AG zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier (PDF 2022), S. 4.

<sup>3</sup> Der Regionalrat Köln hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 die Neuaufstellung des Regionalplans Köln beschlossen und einen ersten Entwurf in die Öffentlichkeitsbeteiligung 2022 gegeben.

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.baulandleben.nrw/starke-projekte>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>5</sup> Ein Baulandbeschluss gilt nur für den Neubau von Gebäuden bzw. für Baugrundstücke mit geltenden Bebauungsplänen und haben keinen Einfluss auf die Bebauung von Baugrundstücken nach § 34 BauGB. Vgl. <https://nds.rosalux.de/news/id/42885/baulandbeschluss>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>6</sup> Region Köln/Bonn e.V.: Memorandum zur Internationalen Bau- und Technologieausstellung (IBTA) Rheinisches Zukunftsrevier (PDF 2022), S. 59.

<sup>7</sup> Zukunftsagentur Rheinische Revier, Zebralog: Charta Bürgerbeteiligung Rheinisches Revier (PDF 2020).

<sup>8</sup> In dem Eckpunktepapier zum vorgezogenen Kohleausstieg 2030 im Rheinischen Revier heißt es: Die Bergbautreibende „ist bereit, den Hambacher Wald dem Land Nordrhein-Westfalen oder einer Stiftung mit Landesbeteiligung zu übertragen. Dieser soll wichtiger Bestandteil eines gesamtheitlichen Biotopverbundes werden. [...]“.

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.ecovillage-hannover.de/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>10</sup> Vgl. <https://cloud.my-evh.de/s/s2E4YbZMmemGLQT>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>11</sup> Vgl. [https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/2017\\_trias\\_Satzung.pdf](https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/2017_trias_Satzung.pdf), abgerufen am 01.02.2023.

<sup>12</sup> Vgl. <https://www.stadtbodenstiftung.de/>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2021/05/20201216-satzung-stadtbodenstiftung-1.pdf>, abgerufen am 01.02.2023.

<sup>14</sup> Region Köln/Bonn e.V.: Memorandum zur Internationalen Bau- und Technologieausstellung (IBTA) Rheinisches Zukunftsrevier (PDF 2022), S. 59.

## Teilnehmende

Claudia Bosseler, Stadt Aachen – Wohnen, Soziales und Integration

Alejandra del Carmen Cordonero Gutiérrez, Kolping Hochschule für Gesundheit und Soziales

Carolin Derks, FH Aachen – Stadtplanung, Transformation und Prozessgestaltung

Carmen Eckhardt, SeeMoreFilm

Birgit Elsing, MHKBD NRW

Fabrice Emonts-Gast, RWTH Aachen

Jörg Figgenger, Stadt Mönchengladbach

Prof. Dr.-Ing. Anke Fissabre, FH Aachen – Geschichte und Theorie der Architektur

Ingo Frank, Zweckverband Landfolge Garzweiler

Jürgen Gerden, Umsiedler

Sylvia Gredigk-Hoffmann, FH Aachen – Netzmanagement

Antje Grothus, Bündnis 90/Die Grünen Landtagsfraktion

Anna Hecker, Gemeinde Merzenich – Strukturwandelmanagerin

Daniel Hofinger, Wiss. Referent für Antje Grothus MdL

Dr. Jan Hogen, MHKBD NRW

Simon Joußen, FH Aachen

Sibylle Kelp-Siekmann, Raumplanerin

Prof. Dr.-Ing. Karsten Kerres, FH Aachen – Netzmanagement

Peter Köddermann, Baukultur Nordrhein-Westfalen

Nicole Kolster, Zukunftsagentur Rheinisches Revier

Katharina Krause, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Dr. Christina Kuchendorf, Forschungszentrum Jülich GmbH

Philipp Kuhlenkötter, Starke Projekte GmbH

Dr. Sven Kuhrau, LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Dasha Kuletskaya, RWTH Aachen

Johannes Langer, De Zwarte Hond

Elisabeth Mayers-Beecks, RWE Power AG

Franz Meiers, Bauassessor und Stadtplaner

Lailly Miranda, RWTH Aachen

Jasmina Momen, Stadt Aachen

Frauke Morawski, Universität Bonn

Felix Museller, Kolping Hochschule für Gesundheit und Soziales

Anastasia Nevzorova, Architektin

Karin Piesch, LEADER-Region Rheinisches Revier an Inde und Rur

Hanno Rönfeld, Architekt

Dr. Judith Schmidt, LVR-Institut für Landeskunde und Regionalgeschichte – GESCHICHTEN Rheinisches Revier

Lennart Schminnes, Gemeinde Merzenich – Strukturwandelmanager

Katja Schotte, vk88 architekten

Marie Schuler, Neuland Hambach

Christiane Schwarz, Stadt Aachen

Diana Selo, Architektin

Florian Spieß, Stadt Mönchengladbach

Hendrik Sutor, NABU NRW

Dr. Ulrich Weiß, Kolping Hochschule für  
Gesundheit und Soziales

Mechthild Wieneke, Stadt Aachen

Studierende des 1. Semester MA, FH  
Aachen/FB1 Architektur – Stadt|Land:  
Vedat Akbulut, Akin Atik, Simon Beckers,  
Niklas Deckers, Sven Elsen, Fabian  
Endras, Sarah Ganser, Julius Gerrads,  
Malte Halfmann, Johanna Hanf, Gina  
Herling, Timo Hilden, Lukas Hollmann,  
Charulotta Hossain, Noel Huschke, Elena  
Konopka, Jasmin Kostka, Anton Krueger,  
Kevin Kulin, Bendix Loevenich, Anna Me-  
vissen, Verena Minov, Yaren Moustafa,  
Dilara Oezdemir, Nils Pesch, Kristina  
Rehm, Kim Rolshoven, Aris Safarikas,  
Mandy Schleicher, Antonia Schumacher,  
Anne Schwickerath, Celina Sodermanns,  
Maïke Swoboda, Rene Theer, Mari Vil-  
larroel Sosa, Moritz Wellemsen, Antonia  
Wieneke, Markus Fleuth, Lukas Gross,  
Melanie Heupel, Franz Plesch, Lorin  
Shabani, Danny Uwagboe.





# Weiterführende Literatur – Auswahl

## Gemeinwohl

- Netzwerk Immobilien e.V. (Hrsg.): Immobilien-Heft 2. Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl (PDF 2022)
- Netzwerk Immobilien e.V. (Hrsg.): Immobilien-Heft 1. Viele Stimmen für mehr Gemeinwohl (PDF 2021)
- Mona Gennies: Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (PDF 2021)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung (PDF 2020)
- Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim informellen Ministertreffen zur Stadtentwicklung der EU (PDF 2020)
- Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 5.2018: Gemeinwohl. Konsequenzen für die Planung? (PDF 2018)

## Bodenpolitik

- Karoline Meyer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, Architekturzentrum Wien (Hrsg.): Boden für alle (2020)
- Florian Hertweck (Hrsg.): Architektur auf gemeinsamem Boden. Positio-

nen und Modelle zur Bodenfrage (2020)

- Stefan Rettich, Sabine Tastel (Hrsg.): Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie, Gemeinwohl (2020)
- Werner Heinz, Bernd Belina: Die kommunale Bodenfrage (2019)
- Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hrsg.): Boden behalten – Stadt gestalten (2019)
- Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar (2019)
- ARCH+ 231: The Property Issue – Von der Bodenfrage und neuen Gemeingütern (2018)
- StadtBauwelt 6.2018: Die Bodenfrage (2018)
- Deutsches Institut für Urbanistik, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.: Roadmap Bodenpolitik. Bodenpolitische Agenda 2020-2030 (PDF 2017)
- Hans Bernoulli: Die Stadt und ihr Boden (1949)

## Morschenich-Alt

- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland: Zurück in die Zukunft Eine denkmalpflegerische Analyse zur Dorferneuerung von Morschenich (PDF 2021)
- FH Aachen/*Zukunftsfähige Transformation* > <https://www.fh-aachen.de/menschen/finkenberger/zukunftsfahige-transformation>

