



Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung - Eine Zutatenliste

**Zukunftsschutzgebiet Stadtraum Konferenz // 20.06.2019
Mona Gennies // Auszüge aus einer Masterarbeit**

„Die wichtigsten Themen sind für uns
[..] die **Gemeinwohlorientierung**“
(Lüscher 2017)

„Bayern ist ein Rechts-,
Kultur- und Sozialstaat.
Er dient dem **Gemeinwohl**.“
(Bayerische Verfassung)

„Generell [ist die] Liegenschaftspolitik
zentrale[s] Element nachhaltiger und
gemeinwohlorientierter räumlicher
Entwicklung“ (Bunzel et al. 2017)

„Die Förderung des
Gemeinwohls ist
notwendiges Ziel jeder
staatlichen Aktivität.“
(Bundesverfassungsgericht
2003)

„Angesichts einer
Begrenztheit öffentlicher
Güter und Ressourcen
wird die Bedeutung einer
gemeinwohlorientierten
Stadtentwicklung in
Zukunft stark zunehmen.“
(Overmeyer 2018)

„In der Schaffung beziehungsweise
Beibehaltung einer dem **Gemeinwohl**
verpflichteten Stadt haben die Architekten
und Stadtplaner mit ihrer Fachexpertise
eine zentrale Rolle“ (Farwick 2016)

Genau!

JUHU!

JA!

TOLL!

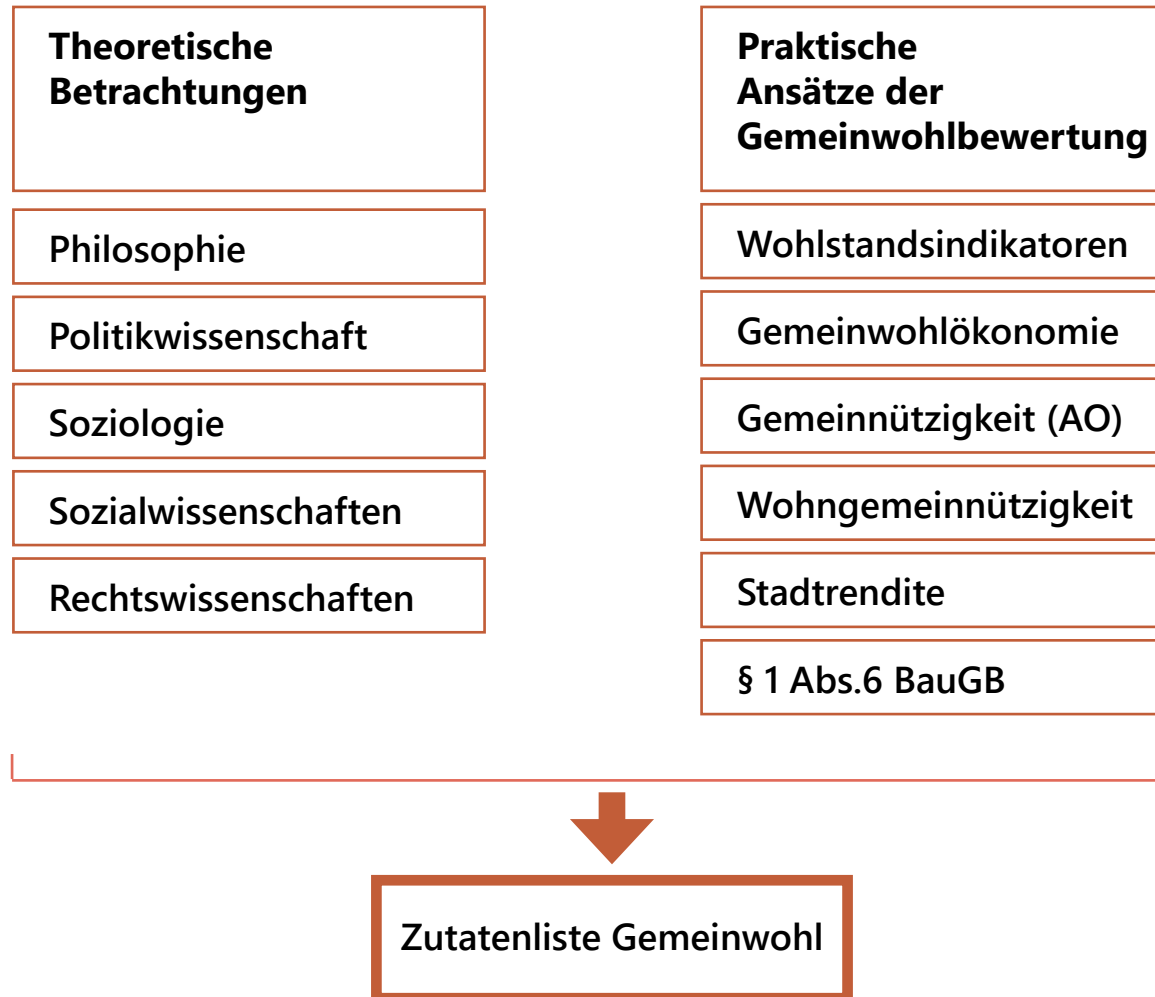
Auf jeden Fall!

APPLAUS!

Machen wir!

SUPER!

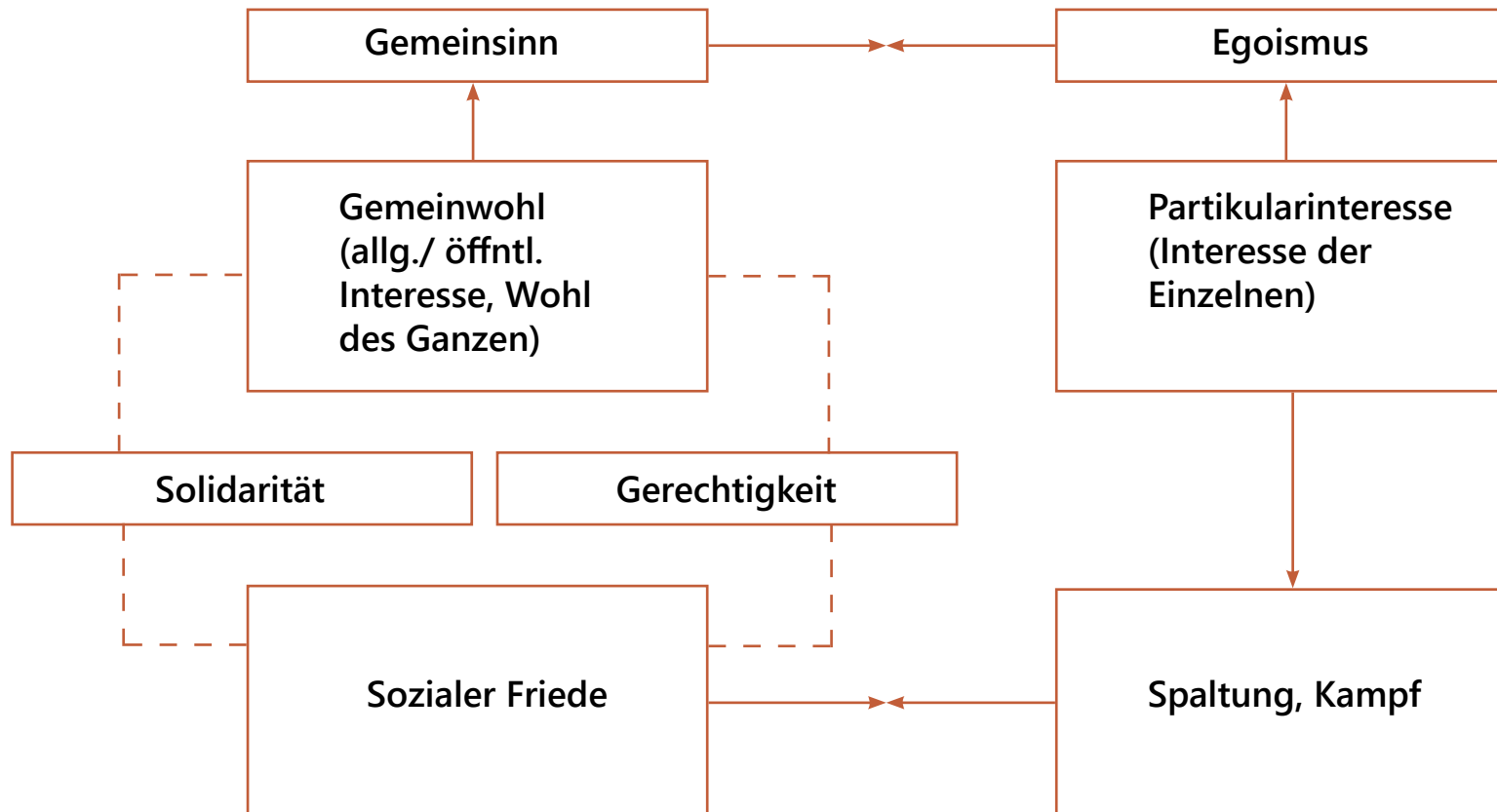
?



Welche Definitionsansätze gibt es?



grundsätzlich Positiv



Gemeinwohltopos - eigene Darstellung nach Neidhardt 2015

Theoretische Betrachtungen



offene Definition

"Das Reizvolle an dem Begriff Gemeinwohl ist, dass er nicht eindeutig zu packen - deswegen aber auch entwicklungsfähig ist. Er kann sich mit der Gesellschaft und ihrer Kultur verändern und muss immer wieder neu mit konkreten Inhalten gefüllt werden."

(Burgdorff 2016)

Theoretische Betrachtungen



inklusiv

Ein erfolgreiches Gemeinwohl schützt kleine Gruppen und setzt das Wohl Einzelner voraus, denn wenn es einem Teil der Gemeinschaft schlecht geht, kann es auch der Gesamtheit nicht gut gehen.

(vgl.: Krings et al. 2011 / Hibst 1991)

Theoretische Betrachtungen

Staat +
Zivilgesellschaft + Wirtschaft **gesamtgesellschaftliche Verantwortung**

Klassisch
hierarchische
Vorstellung
(*u. a. Aristoteles*)

vs.

Egalitäre
moderne
Vorstellung

Theoretische Betrachtungen



Räumlicher Bezugsrahmen?

GesamteMenschheit? Familie? Quartier? Stadt? Land?

-> Vor einer Definition festlegen!

Theoretische Betrachtungen



grundsätzlich Positiv

Staat +
Zivilgesellschaft +
Wirtschaft

gesamtgesellschaftliche Verantwortung



offene Definition (Diskussionsgrundlage), erweiter- & veränderbar, abhängig v. zeitlichem & räumlichen Kontext



nicht das Wohl der Mehrheit, inklusiv (besonders auch Wohl „schwächerer“ Gemeinschaftsmitglieder)



Räumlicher Bezugsrahmen

Theoretische Betrachtungen

Direkter Stadtbezug

1. § 1 Abs.6 BauGB
2. Stadttrendite
3. Wohngemeinnützigkeit

Indirekter Stadtbezug

4. Wohlstandsindikatoren
5. Gemeinwohlökonomie
6. Gemeinnützigkeit (AO)

Welche Zutaten für Gemeinwohl haben diese Ansätze gemeinsam?

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Bau GB §1 Abs. 6

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Baukultur, Denkmalschutz, -pflege
Sicherheit	Gottesdienst und Seelsorge
Wohnbedürfnisse	Umweltschutz, Naturschutz, Landschaft
sozial stabile Bewohnerstrukturen	Wirtschaft
Eigentumsbildung	Mobilität (Vermeidung v. Verkehr)
kostensparendes Bauen	Verteidigung, Zivilschutz
soziale & kulturelle Bedürfnisse	Entwicklungskonzept, Planung
Familien, Jungen, Alten, Behinderten	Küsten, Hochwasserschutz
Bildungswesen	Flüchtlinge, Asylbegehrende
Sport, Freizeit, Erholung	
zentrale Versorgungsbereiche	

Stadtrendite

Wohnraumversorgung
Soziale Infrastruktur
Maßnahmen aus Förderprogrammen
Nahversorgung
Energetische Sanierung
Ökologie
Lokaler Arbeitsmarkt
Technische Infrastruktur

Wohngemeinnützigkeit

Abstellung auf Bedürftige
Gewinnverzicht
Dauerhafte Mietpreisbindung
Mitbestimmungsmöglichkeiten
Zweckbindung der Mittel
Bauverpflichtung

Gemeinnützigkeit (AO)

Wissenschaft, Forschung	Feuer-, Katastrophenschutz
Religion	Völkerverständigung
öffentliche Gesundheit	Entwicklungszusammenarbeit
Jugend- und Altenhilfe	Tierschutz
Kunst, Kultur	Verbraucherschutz
Denkmalschutz	Strafgefangene
Bildung	Gendergerechtigkeit
Naturschutz	Ehe, Familie
Wohlfahrt	Sport
Behinderte, Flüchtlinge, Opfer, ...	Heimatspflege
Rettung aus Lebensgefahr	Kriminalprävention
Brauchstum	Demokratie, bürgerschaftliches Engagement

Gemeinwohlökonomie

Kooperation
Menschenwürde
Solidarität
Gerechtigkeit
ökologische Nachhaltigkeit
demokratische Mitentscheidung

Wohlstandsindikatoren

Wohnen	Freizeit und Kultur
Einkommen	Infrastruktur (Verkehr)
Beschäftigung	
Gemeinsinn	
Bildung	
Umwelt	
Zivilengagement	
Gesundheit	
Zufriedenheit	
Sicherheit	
Work-Life-Balance	

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

§1 Abs. 5 Baugesetzbuch

„Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“

(§1 Abs.5 Satz 1 BauGB)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Zutaten: **Soziales** (enthält unterschiedliche soziale Bedürfnisse, Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale Beratungs- und Betreuungsangebote), **Mitwirkung**, **ökologische Nachhaltigkeit** (enthält Auswirkungen auf Tiere, Auswirkungen auf Pflanzen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Auswirkungen auf Luft und Klima, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie), **Ökonomie** (enthält Schaffung von Arbeitsplätzen, verbrauchernahe Versorgung), **Gesundheit** (enthält Sport, Freizeit und Erholung, Bauliche Maßnahmen), **Bildung**, **Kultur** (enthält Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege, kulturelle Nutzung), **Technische Infrastruktur** (enthält Mobilität (besonders Verkehrsverringerung), **Sicherheit** (enthält Schutz vor Umweltereignissen)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Stadttrendite

Versuch, Leistungen von Wohnungsunternehmen in den Bereichen Soziales, Stärkung der lokalen Wirtschaft, Versorgung und Wohnumfeld, die einen Mehrwert für die Stadt darstellen und sich nicht positiv auf „klassische“ Bilanz auswirken, in Zahlen auszudrücken.

(vgl. Heitel 2010)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Stadttrendite

Zutaten: **Soziales** (enthält Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen, Soziales Management), **ökologische Nachhaltigkeit** (enthält ressourcenschonendes Bauen, Müllvermeidung, sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Auswirkungen auf Pflanzen), **Ökonomie** (enthält Sicherung von Arbeitsplätzen, verbrauchernahe Versorgung, Zusammenarbeit mit lokalen Wirtschaftspartner*innen), **Bildung** (enthält Bildungsangebote, soziale Infrastruktur), **Kultur**, **Technische Infrastruktur** (enthält Mobilität (besonders Verkehrsverringerung))

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Wohngemeinnützigkeit

1930-1990

Vier Grundprinzipien:

1. Gewinnverzicht (Dividenden durften 4% nicht überschreiten),
2. Abstimmung auf Bedürftige (lediglich Bau von Kleinwohnungen mit maximal 120m²)
3. Bauverpflichtung (erwirtschaftete Mittel verpflichtend in Neubau zu investieren)
4. Zweckbindung der Mittel(auch im Falle der Auflösung eines Wohnungsunternehmens)
(vgl.: *Wissenschaftliche Dienste 2013*)

Heute:

Debatte um Wiedereinführung + Mitbestimmung und mit anderer Grundlage für „Bedürfnisprüfung“

(vgl.: *Kuhnert und Leps 2015 / Holm et al. 2017*)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Wohngemeinnützigkeit

Zutaten: **Soziales** (enthält Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen, Dauerhaftigkeit der sozialen Bindungen), **Mitwirkung**, **Ökonomie** (enthält Kostendeckungsprinzip, Bauverpflichtung)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Gemeinnützigkeit nach AO

Organisationen, die sich in Deutschland für „die Förderung der Allgemeinheit (kein abgeschlossener Kreis)“ einsetzen -> gemeinnützig = Steuererleichterungen und -befreiungen (Finanzamt entscheidet)

§52 Abs. 2 AO: Auflistung aller gemeinnützigen Tätigkeiten

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Gemeinnützigkeit nach AO

Zutaten: **Soziales** (enthält Unterschiedliche soziale Bedürfnisse, Wohnbedürfnisse insbesondere für benachteiligte Gruppen, soziale Beratungs- und Betreuungsangebote), **Mitwirkung** (enthält Bürgerschaftliches Engagement), **Ökologische Nachhaltigkeit** (enthält Tierschutz, Schutz von Pflanzen, Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft), **Bildung** (enthält Bildungsangebote, Wissenschaft und Forschung), **Gesundheit** (enthält Sport, Freizeit und Erholung, Nutzungen mit Gesundheitsbezug), **Kultur** (enthält Denkmalschutz und Denkmalpflege, kulturelle Nutzung), **Sicherheit** (enthält Schutz vor Umweltereignissen, Kriminalprävention)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Gemeinwohlökonomie

Quelle: Internationaler Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie e.V. o. J.

WERT	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
BERÜHRUNGSGRUPPE				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	B4 Eigentum und Mitentscheidung
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	E2 Beitrag zum Gemeinwesen	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

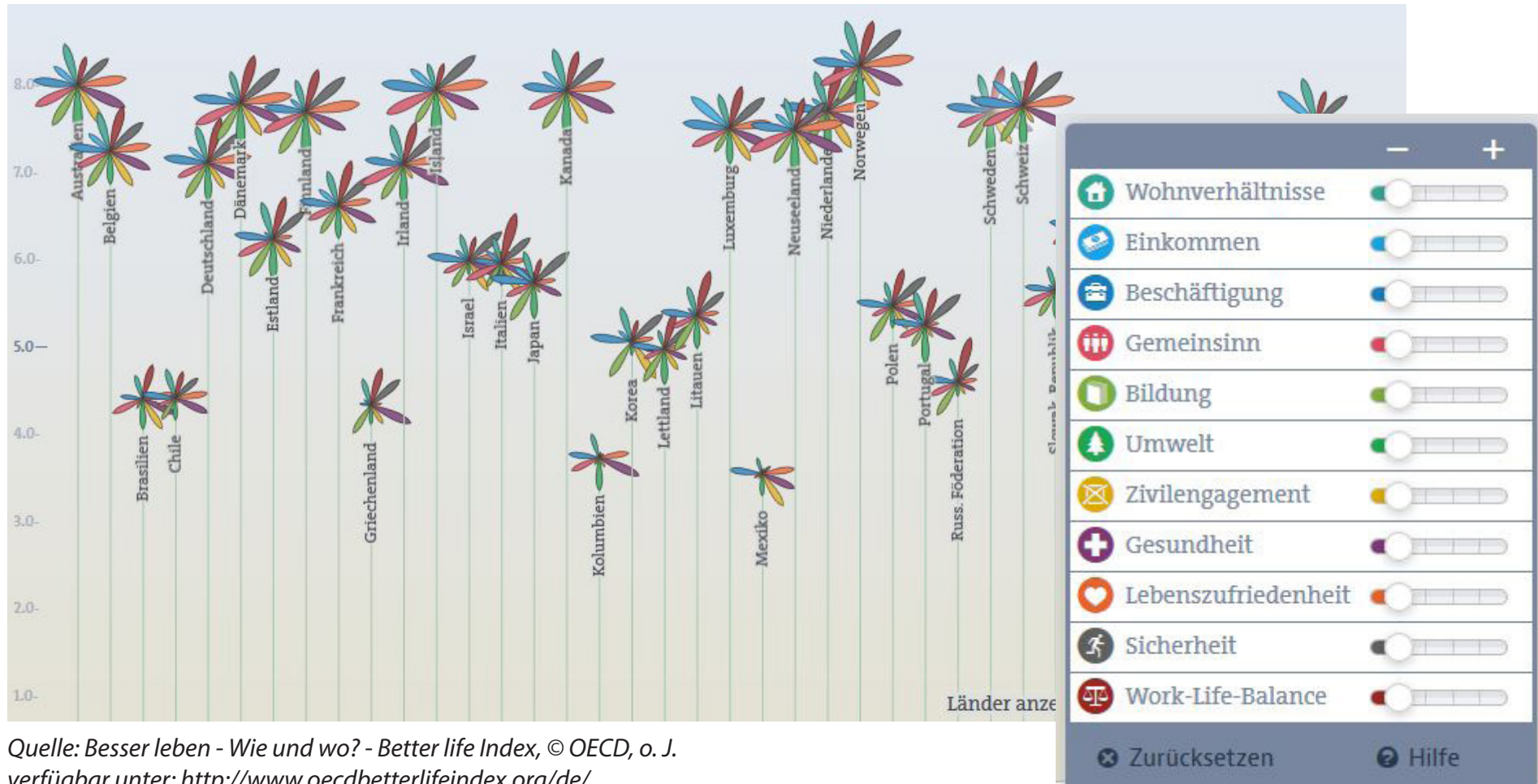
Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Gemeinwohlökonomie

Zutaten: Soziales, Mitwirkung (enthält Kooperation, Mitentscheidung), **Ökologische Nachhaltigkeit**

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Wohlstandsindikatoren



Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Wohlstandsindikatoren

Zutaten: **Soziales** (enthält UWohnbedürfnisse insbesondere für benachteiligte Gruppen z. B. Mietkosten, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen), **Mitwirkung** (enthält Mitentscheidung, Beteiligung an den Rahmenbedingungen), **Ökologische Nachhaltigkeit** (enthält Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern), **Bildung, Ökonomie, Gesundheit** (enthält Sport, Freizeit und Erholung), **Kultur, Infrastruktur, Sicherheit** (enthält Kriminalprävention)

Ansätze der Gemeinwohlbewertung

Gemeinwohl

Zutaten: 100% Soziales, 83,33 % Mitwirkung, 83,33% Ökologische Nachhaltigkeit

50% Bildung, 50% Ökonomie, 50% Gesundheit, 50% Kultur, 50% Infrastruktur, 50% Sicherheit

Zutaten für Gemeinwohl

Vielen Dank für Eure Aufmerksamkeit!

**Jetzt unterstützen
und Mitglied werden im:**



www.netzwerk-immovielien.de/
kontakt@netzwerk-immovielien.de
Facebook: @NetzwerkImmovielien
Twitter: @NetzImmovielien

Fragen?

- AO**, vom 18.12.2018: Abgabenordnung.
- BauGB**, vom 03.11.2017: Baugesetzbuch. Verfügbar: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, zuletzt geprüft am 10.02.2019.
- Bundesverfassungsgericht** 17.07.2003 - 2 BvL 1/99
- Bunzel, Groß et al.** (2017): Bodenpolitik und Bodenrecht gemeinwohlorientiert gestalten
- Burgdorff, Frauke** (2016): Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen. In: StadtBauwelt 107, S. 14–21. Verfügbar: <http://www.bauwelt.de/das-heft/heftarchiv/Das-Gemeinwohl-ein-altes-Fundament-fuer-neue-Entwicklungen-Gemeinwohlorientierte-Stadtentwicklung-2601116.html>.
- Farwick, Heiner** (2016): Wert und Gemeinwohl. Wege aus der Ökonomisierung der Stadt. In: der architekt, S. 16–17.
- Felber, Christian** (2018): Gemeinwohl-Ökonomie.
- Heitel, Stephanie** (2010): Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen - Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden. Hg. v. Andreas Pfnür. Verfügbar: www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/arbeitspapier22_heitel_100617.pdf.
- Hibst, Peter** (1991): Utilitas publica - gemeiner Nutz - Gemeinwohl. Untersuchungen zur Idee eines politischen Leitbegriffes von der Antike bis zum späten Mittelalter.
- Holm, Andrej; et al.** (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. Verfügbar: https://www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_2.Aufl.pdf, zuletzt geprüft am 24.05.2019.
- Internationaler Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie e.V.** (o. J.): Gemeinwohl-Matrix - Aktuelle Version Matrix 5.0. Verfügbar: <https://www.ecogood.org/de/unsere-arbeit/gemeinwohl-bilanz/gemeinwohl-matrix/>
- Krings, Hermann; et al.** (2011): Neues Handbuch philosophischer Grundbegriffe. Absicht-Gemeinwohl.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof** (2015): Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG). Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohngemeinnützigkeit 2.0). Hg. v. Bundestagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen. Hannover. Verfügbar: https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/18-59-Neue_Wohngemeinn%C3%BCtzigkeit_web_download.pdf, zuletzt geprüft am 24.05.2019.
- Neidhardt, Friedhelm** (2015): Öffentlichkeit und Gemeinwohl. Gemeinwohrrhetorik in Pressekommentaren. In: Herfried Münkler und Karsten Fischer (Hg.): Gemeinwohl und Gemeinsinn.
- OECD** (Hg.) (o. J.a): Better-live-Index. Verfügbar: <http://www.oecdbetterlifeindex.org>, zuletzt geprüft am 23.03.2019.
- Overmeyer, K.** (2018): Gemeinwohl neu verhandeln. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR): 66–71.
- Pesch, F./Zlonicky, F.** (2017): Stadt im Fokus. Perspektiven der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Positionen des Kuratoriums. Bonn.
- Verfassung des Freistaates Bayern** vom 11.11.2013 (15.12.1998)

Literatur