

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 17.11.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.12	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 04.08.2021: Berichte Bau- und Gewerbegebiete, Erstellung Vermarktungskonzept, Erstellung Liegenschaftskataster		Datum: 18.11.2021
Vorlage-Nr: VO/0322/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	30.11.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 04.08.2021 folgenden Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg gestellt:

- I. Regelmäßige Berichterstellung im Fachausschuss Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe zur Kosten- und Bauzeitenplanung der Erschließungsmaßnahmen städtischer Bau- und Gewerbegebiete*
- II. Erstellung eines professionellen städtischen Vermarktungskonzeptes und regelmäßige Berichterstattung zu den Vermarktungs- und Interessenstand zu den laufenden und zukünftigen Maßnahmen.*
- III. Erstellung und Pflege eines Liegenschaftskatasters mit freien Bau- und Gewerbeflächen zur Information der Politik*

Der Antrag ist als Anlage 1 beigelegt.

Zu I.

Regelmäßige Berichterstellung im Fachausschuss Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe zur Kosten- und Bauzeitenplanung der Erschließungsmaßnahmen städtischer Bau- und Gewerbegebiete

Aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 01.09.2020 erfolgt seit Februar 2021 bereits in jeder Sitzung des Fachausschusses eine Mitteilung zum aktuellen Stand der laufenden Bauleitplanverfahren in Tabellenform. Die Tabelle „Liste der laufenden Bauleitplanverfahren“ ist jeweils Anlage zur allgemeinen Mitteilungsvorlage im öffentlichen Teil der Sitzungen. Hierdurch wird der Fachausschuss laufend über den aktuellen Stand der Bauleitplanverfahren informiert.

Nach Herbeiführung des jeweiligen Satzungsbeschlusses zu den Bebauungsplänen kann die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Bezüglich dieser baulichen Umsetzungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Haushaltsanmeldungen / Haushaltsberatungen durch den Fachbereich Umwelt, Abwasser, Verkehr eine Anmeldung der benötigten Haushaltsmittel aufgrund einer Kostenabschätzung. Zu den einzelnen Erschließungsmaßnahmen werden jeweils Erläuterungen im Haushaltsplan aufgeführt.

Eine weitere detailliertere Vorstellung der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen inklusive Kostenberechnung und Kostenanschlag ist aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll. Im Gegensatz zu den üblichen städtischen Hochbaumaßnahmen erfolgt die Vergabe der Tiefbauleistungen an nur ein Unternehmen. Eine öffentliche Berichterstattung zur Kostenberechnung, die in der Regel anhand eines bepreisten Leistungsverzeichnis ermittelt wird, ist in Bezug auf die öffentlichen Ausschreibungen kritisch zu sehen.

Die Verwaltung schlägt daher in Bezug auf den Antrag der CDU Fraktion vor, die Liste der aktuellen Bauleitplanverfahren auch für die Zeit der Erschließungsmaßnahmen fortzuführen. Es können stichpunkthaft die einzelnen Schritte zur Umsetzung der Erschließung aufgeführt werden.

Beispielsweise könnte für das Neubaugebiet BP III-4C „Auf dem Kamp“ der folgende aktuelle Stand in die Liste aufgenommen werden:

- Die Ausschreibungsunterlagen wurden erstellt.
- Das Vergabeverfahren wurde durchgeführt.
- Die Beauftragung des Tiefbauunternehmens erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des SEWG-Aufsichtsrates am 02.12.2021.
- Der Baubeginn ist für Januar / Februar 2022 geplant. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich sechs Monate.

Zu II.

Erstellung eines professionellen städtischen Vermarktungskonzeptes und regelmäßige Berichterstattung zu den Vermarktungs- und Interessenstand zu den laufenden und zukünftigen Maßnahmen.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich seit geraumer Zeit in einer durchgreifenden strukturellen Umbruchphase. Das bestehende Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist knapp und deckt nicht die ungebrochen hohe Nachfrage. Die mangelnde Verfügbarkeit in Verbindung mit den hohen Preisen für geeignete Baugrundstücke stellen in diesem Zusammenhang eine besondere Herausforderung sowohl für die Kommunen, als auch für die Bauwilligen dar.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Baulandes sowie zur Sicherung der unterschiedlichsten Nutzungsbedürfnisse sollen Grundstücke für Einzel-/ Doppelhäuser aber auch für Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.

Um als Kommune auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt einwirken zu können und den Wohnungsbau, sowie die Schaffung von Eigentum aktiv zu fördern, entwickelt die Stadt Wegberg selbst bzw. die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH (SEWG) Wohnbaugebiete, die sich in kommunaler Hand befinden.

Ein professionelles Vermarktungskonzept ist notwendig, um die große Anzahl der Interessenten mit Grundstücken zu versorgen und das knappe Gut „Baugrundstück“ gerecht und nachvollziehbar aufzuteilen.

In Kürze wird der 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Auf dem Kamp“ im Stadtteil Arsbeck erschlossen und die dort entstehenden Baugrundstücke werden einer Vermarktung zugeführt. Es folgen die Neubaugebiete „Hessenfeld“ in Dalheim-Rödgen, „Barbarastraße“ in Uevекoven und „Wohnen an der Schwalm“ in Harbeck. Das „Maaseiker Dreieck“ wird durch die PEG GmbH (eine Projektentwicklungsgesellschaft aus Gronau-Gruppe und Volksbank Mönchengladbach) entwickelt.

Für die anstehenden Vermarktungen der stadteigenen und SEWG-eigenen Baugrundstücke wurden die eingehenden Anfragen von Grundstückssuchenden gesammelt und in einer Interessentenliste erfasst. Auf dieser Interessentenliste sind über 500 bauwillige Personen bzw. Familien erfasst, welche sich für eines der Neubaugebiete bzw. für ein konkretes Neubaugebiet interessieren.

Aktuell sind rund 300 Interessenten allein für das Baugebiet „Auf dem Kamp III“ erfasst.

Die Interessenten kommen aus Wegberg, dem Kreisgebiet, aber auch aus den Bereichen Mönchengladbach, Aachen, Düren, Neuss, Düsseldorf, dem Ruhrgebiet und Krefeld.

Um eine gerechte und transparente Vergabe der Baugrundstücke im Rahmen eines Vermarktungskonzeptes zu gewährleisten, sind durch die Politik neben den Quadratmeterpreisen auch allgemeingültige Veräußerungsbedingungen und Zuteilungskriterien zu definieren (Kriterienkatalog).

Bei der Formulierung der einzelnen Kriterien können neben den sozialen Aspekten (z. B. bereits vorhandenes baureifes Grundeigentum, vorhandenes Wohneigentum, Anzahl der Kinder etc.) auch nachgelagert die Dauer der Ortszugehörigkeit bzw. Ortsbezogenheit (Vereinszugehörigkeit, Arbeitsplatz, Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr o.ä.) miterfasst werden.

Wichtig ist, dass insbesondere zuzugswillige Familien gegenüber Ortszugehörigen bzw. Ortsbezogenen nicht unangemessen benachteiligt werden.

Ein professionelles Vermarktungskonzept definiert darüber hinaus sämtliche notarvertraglich geregelte Auflagen, wie z.B.:

- Bauverpflichtung (Baubeginn innerhalb eines Jahres, Baufertigstellung innerhalb von 3 Jahren)
- Verpflichtung zur Selbstnutzung (Vermeidung von Spekulationsobjekten)
- Veräußerungsverbot (zur Vermeidung einer frühzeitigen Weiterveräußerung des Grundstücks an einen nichtberechtigten Personenkreis)

Neben einer Ausschreibung der Grundstücke auf der Homepage der Mühlenstadt Wegberg und auf geeigneten Vermarktungsplattformen, werden zu Vermarktungsbeginn die gelisteten Interessenten / Bauwilligen angeschrieben bzw. angemailt und explizit auf die Vermarktung hingewiesen. Die Verkäufe erfolgen im Anschluss unter Berücksichtigung des aufgestellten Kriterienkataloges.

Zu III.

Erstellung und Pflege eines Liegenschaftskatasters mit freien Bau- und Gewerbeflächen zur Information der Politik

In der Anlage ist ein Plan des Stadtgebietes beigelegt, welcher die städtischen und SEWG-eigenen unbebauten Grundstücke darstellt, welche im Flächennutzungsplan in einem Bereich mit der Darstellung „W - Wohnbauflächen“, „M – Gemischte Bauflächen“ oder „G – Gewerbliche Bauflächen“ liegen. Der Darstellung liegt der Grundstücksbestand zum November 2019 zugrunde. Eine Aktualisierung erfolgt zurzeit.

Eine Unterscheidung zwischen Gebieten mit und ohne Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nicht vorgenommen. Dies ist grundsätzlich jedoch auch möglich.

Von einer Darstellung der Grundstücke, welche in naher Zukunft erworben werden sollen wurde abgesehen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht zielführend, da sich dies vermutlich negativ auf die Grundstücksverhandlungen der Finanzwirtschaft bzw. SEWG mit den jeweiligen Grundstückeigentümern auswirken wird.

Generelles Ziel ist jedoch insbesondere der Ankauf von unbebauten Grundstücken in Bereichen, die eine der oben genannten Darstellung im Flächennutzungsplan aufweisen und für die aktuell kein verbindliches Baurecht besteht.

Zusätzlich ist stets der Ankauf von landwirtschaftlich und ähnlich genutzte Flächen außerhalb der oben genannten Darstellungen im Flächennutzungsplan interessant. Diese Grundstücke bieten sich insbesondere zur Nutzung als Ausgleichflächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren für andere Baugebiete an.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt zu I. die Erweiterung und Fortschreibung der Tabelle „Liste der laufenden Bauleitplanverfahren“ für den Zeitraum der Erschließungsmaßnahmen wie im Vorlagentext beschrieben. Die Tabelle ist für jede Sitzung des Fachausschusses aufzubereiten.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt zu II. die Verkäufe der städtischen Grundstücke unter Berücksichtigung des im Vorlagentext aufgeführten Kriterienkataloges durchzuführen. Die Verwaltung hat dem Fachausschuss regelmäßig über den Vermarktungsstand und den Interessentenstand zu informieren.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt zu III. einen Übersichtsplan entsprechend der Anlage zu dieser Vorlage halbjährlich dem Fachausschuss zur Kenntnis zu geben.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine

Anlage/n:

1. Antrag der CDU-Fraktion vom 04.08.2021
2. Darstellung der städtischen und SEWG-eigenen „Bau- und Gewerbeflächen“

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Bieker	FBL 301	Gez. Gaspers	FBL 302
Gez. Thies	Techn. Beige.	Gez. Neumann	Stellv. FBL 102

