

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

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
Der Vorsitzende

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, 04.08.2021

Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg stellt hiermit folgenden Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

I. Regelmäßige Berichterstellung im Fachausschuss Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe zur Kosten- und Bauzeitplanung 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

Begründung:

In der aktuellen Hochkonjunktur im Baugewerbe, besteht seit langer Zeit eine verstärkte Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der zeit einigen Jahren guten konjunkturellen Situation in der Industrie, besteht ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach guten und bezahlbaren Gewerbeflächen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Wegberg dazu entschieden, diverse Bau- und Gewerbegebiete zu erschließen und zu vermarkten. Aufgrund der schwierigen Haushaltssituation ist eine schnelle Erschließung und Vermarktung wünschenswert um einerseits einen Überschuss aus der Vermarktung der zu erschließenden Flächen zu generieren und andererseits langfristig an den Grundsteuern und Gewerbesteuern zu partizipieren. Zu den geplanten Maßnahmen wird je nach Fortlauf der Planungen im Ausschuss diskutiert und abgestimmt. Den Ausschussmitgliedern ist aus Sicht der CDU-Fraktion aufgrund des aktuellen Vorgehens allerdings nicht bekannt, welchen Planungs- und Umsetzungsstand die Maßnahmen haben und wie die ursprünglich verabschiedete Kostenplanung für die jeweilige Erschließungsmaßnahme eingehalten wird. Bei einem Investitionsvolumen von rd. 10,0 Mio. für Erschließungsmaßnahmen hat die Einhaltung dieser Budgets aus haushaltstätscher Sicht für die laufende Planung des Haushaltes eine hohe Relevanz.

CDU FÜR
WEGBERG

Neues
Miteinander.
Neues
Vertrauen.

CDU- Wegberg
Bahnhofstr. 43
41844 Wegberg

info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

Aus den vorab aufgeführten Gründen, beantragt die CDU Maßnahme I + II+III wie im Folgenden Dargestellt, auszuarbeiten, im Fachausschuss zu beraten und für alle laufenden und zukünftigen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Wegberg umzusetzen.

Zu I:

Der zuständige Fachbereich soll für alle laufenden und zukünftigen Bau- und Gewerbegebiete eine Bauzeit (Termin Baubeginn/ Termin geplante Fertigstellung) und auch Kostenplanung erstellen und diese bei allen Änderungen fortführen und ergänzen. Aufgrund der Übersichtlichkeit ist eine Darstellung in Tabellenform wünschenswert. Dem Fachausschuss sind diese Unterlagen regelmäßig aber mindestens vierteljährlich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die zu erstellende Vorlage ist vom zuständigen Fachbereich zu entwerfen und vor Einführung und Erstellung für die laufenden und zukünftigen Maßnahmen im Ausschuss zu beraten und zu verabschieden.

Zu II:

Nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist eine schnelle und zielgerichtete Vermarktung der Wohn- und Gewerbeflächen wünschenswert. Aus diesem Grunde sollte in der Verwaltung eine Interessentenliste für grundsätzliches Interesse an städtischen Bau und Gewerbegebieten, aber auch speziell für die laufenden Maßnahmen geführt werden. Dies wird in benachbarten Kommunen ebenfalls praktiziert und der Vermarktungserfolg gibt diesen Kommunen recht.

Aus Sicht der CDU-Fraktion ist für die Vermarktung der Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Wegberg eine professionelle Vermarktungsstruktur zu entwickeln um ein zielgerichtetes Vorgehen und eine damit verbundene schnelle Vermarktung der aktuellen und zukünftigen Bau- und Gewerbegebiete zu gewährleisten. Die CDU-Fraktion beauftragt die Verwaltung daher dieses professionelle Vermarktungskonzept für die Stadt Wegberg zu erarbeiten und dem Ausschuss zur Beratung und Einführung vorzulegen. Ein Austausch mit Nachbarkommunen zu deren Vorgehen, im Rahmen eines Best Practice Beispiel wäre wünschenswert.

Zudem ist der Ausschuss regelmäßig, mindestens aber in vierteljährlichen Abständen über den Vermarktungsstand und den aktuellen Interessentenstand zu informieren.

Zu III:

Den politischen Entscheidungsträgern ist aus Sicht der CDU-Fraktion aktuell nicht ausreichend bekannt, welche freien und veräußerbaren Liegenschaften (Wohnungsbau und Gewerbe) aktuell in städtischem Besitz oder im Besitz der SEWG sind und zur Vermarktung bereitstehen. Aus diesem Grund wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der SEWG beauftragt, ein Kataster über alle freien und zur Vermarktung bereitstehenden Wohn- und Gewerbeflächen zu erstellen und der Politik vorzulegen (wünschenswert in Kartenform). Das erstellte Kataster ist zukünftig zu pflegen, um neue Flächen zu ergänzen und dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe regelmäßig, mindestens halbjährlich, zur Verfügung zu stellen. In diesem Kataster sollten auch die Grundstücke markiert werden, die in naher Zukunft erworben werden sollen, um perspektivisch z.B. weitere Baugebiete zu erschließen. Durch dieses Kataster wird den politischen Entscheidungsträgern ein Überblick über die zur Verfügung stehenden Flächen verschafft. Es können somit auch auf politische Initiative rechtzeitig Flächenentwicklungen angestoßen oder forciert werden. Zudem kann über den Kontakt zu den Bürger*innen ggfs. eine Vermarktung und Kontaktherstellung zwischen Stadt und Interessent ermöglicht werden.

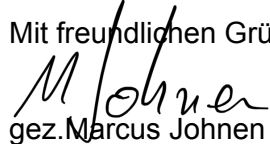
Neues
Miteinander.
Neues
Vertrauen.

CDU- Wegberg
Bahnhofstr. 43
41844 Wegberg

info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

Wir sind uns bewusst, dass die Vorbereitung und Umsetzung der beiden gestellten Anträge mit großem Aufwand für die Fachbereiche verbunden sind. Wir glauben allerdings durch die zielgerichtete Aufarbeitung der Informationen und durch Implementierung eines professionellen Vermarktungskonzeptes eine größtmögliche Transparenz für die politischen Entscheidungsträger und auch die Bürgerschaft sowie eine schnellere und ertragreichere Vermarktung für unsere Stadt Wegberg erzielen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



gez. Marcus Johnen
(Fraktionsvorsitzender)



Neues
Miteinander.
Neues
Vertrauen.

CDU- Wegberg
Bahnhofstr. 43
41844 Wegberg

info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

