

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 03.09.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.8	Bezeichnung der Vorlage: Wege für eine nachhaltigere Wohnungs- und Bodenpolitik hier: Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und Die Linke vom 05.05.2022 -Wege für eine nachhaltigere Wohnungs- und Bodenpolitik-		Datum: 12.11.2025
Vorlage-Nr: VO/0139/23-1			Bürgermeister: Gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	09.12.2025	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Personal & Digitalisierung	

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf eine mündlich vorgetragene Mitteilung (2022) sowie auf die Vorlage VO/0139/23 im Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften am 26.09.2023.

Die Vorlage VO/0139/23 wurde vom Fachausschuss an die Verwaltung zurückgewiesen.

Im Vorgriff auf diese Vorlage (VO/0139/23-1) gab es eine Befassung in der Interfraktionellen Runde am 28.08.2025.

Nachhaltige Bodenpolitik

Der Boden soll als endliche Ressource geschützt werden, er soll für zukünftige Generationen erhalten werden.

Es gilt, die Funktion des Bodens zu sichern, Bodenerosion und -degradation zu minimieren und die Artenvielfalt sowie die Wasseraufnahmefähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Auf den übergeordneten Planebenen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Flächennutzungsplan) ist ein Gesamtausgleich zwischen den verschiedenen Bodenfunktionen herzustellen. Hierzu einher gehen sehr konkrete Vorgaben zu Siedlungsflächen, Grün-, Wald- und Gewerbeflächenanteilen etc..

Die Stadt Wegberg hat wie alle Kommunen die übergeordneten Vorgaben zwingend einzuhalten und steht diesbezüglich auch im engen Austausch mit der Bezirksregierung in Köln.

Die Erhaltung der Bodenressourcen auf der einen Seite und die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten auf der anderen Seite stehen zwangsläufig in einem steten Spannungsfeld.

Dennoch können Lösungen gefunden werden, welche die unterschiedlichen Belange gleichermaßen berücksichtigen:

- Verdichtung im Innenringbereich, dennoch Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität (Grüngürtel mit Schutzfunktion)
- Bereitstellung von Gewerbeflächen / konzentrierte Bereiche
- Beibehaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Hoher Anteil von Waldflächen – Naherholung

Nachverdichtung

Aktuell stehen im Stadtgebiet von Wegberg keine großflächigen Brachen zur Umwandlung in Wohnquartiere an. Der Fokus liegt daher auf der Nachverdichtung in bereits gewachsenen wohnbaulichen Strukturen bzw. auf die Ausweisung neuer Wohngebiete.

Neue Wohngebiete sind zwangsläufig mit der Versiegelung von Flächen (Neuversiegelungen) verbunden. Diese Neuversiegelungen stehen in engem Bezug zur Wohnflächenbedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln.

Insoweit eine Umlegung der Flächen erfolgen soll (Lage), sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche an anderer Stelle zurückzunehmen. Dies zeigt deutlich auf, wie eng bei der Ausweisung von Wohnbauflächen der Gestaltungsrahmen gesteckt ist.

Erbbaupacht

Die Haushaltslage der Stadt Wegberg macht es erforderlich, den Verkaufserlös eines Grundstücks unmittelbar nach erfolgter Erschließung herbeizuführen, um Zins- und Tilgungslasten für vorfinanzierte Grundstücksankäufe und Erschließungsarbeiten zu minimieren.

Bisherige Erbbaupachtverträge (99 Jahre) werden von den „Erbbaupächtern“ oder ihren Erben oft als Problemfälle an die Verwaltung herangetragen, weil der Wunsch besteht, den Erbbaupachtvertrag vorzeitig aufzulösen und das Erbbaupachtgrundstück in privaten Besitz zu erhalten (vorzeitiger Besitzübergang).

Auch bei Grundstücksgeschäften auf der Basis eines Erbbaurechtes fallen Notar- und Gerichtskosten an, genauso wie die Grunderwerbssteuer. Hinzu kommen die

regelmäßigen Erbbaupachtzahlungen, welche sich über eine Wertsicherungsklausel über die Laufzeit erhöhen.

Bei einem Verkauf, der auf einer Erbbaufläche stehenden Immobilie, beginnt der Erbbaupachtvertrag nicht erneut. Gleiches gilt bei einer Übertragung der Immobilie innerhalb der Familie bzw. in einem Erbfall.

Das Erbbaurecht ist jedoch ein sinnvolles und praktikables Instrument bei städtischen Einzelobjekten (Museen, Freie Waldorfschule, Haus Wildenrath, Pfadfinder oder gemeindliche Bedarfsflächen). Hierdurch kann die Stadt gemeinschaftlich unterstützend tätig werden.

Stadteigenes Wohneigentum

Es stellt sich regelmäßig die Frage, ob die Stadt Wegberg eigenes Wohneigentum neu errichten bzw. wie in der Vergangenheit praktiziert, vorhandenes Wohneigentum abstoßen soll. Die städt. Haushaltslage gibt die Schaffung von Wohneigentum bzw. die dazugehörige Vorfinanzierung kaum her.

Investitionsprojekte könnten über eine stadtnahe bzw. stadteigene Gesellschaft (z.B. über die SEWG) entwickelt werden. Der Mietpreis müsste sich aber den marktüblichen Preisen anpassen (anders wird eine Realisierung nicht möglich). Die Chance zur Nutzung von gefördertem Wohnraum kann dabei eruiert werden.

Es werden daher zeitnah Möglichkeiten geprüft, ob und in wieweit Projekte durch die SEWG realisierbar sind.

Die Verwaltung wird anschließend berichten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Personal & Digitalisierung nimmt Kenntnis.

Anlage/n:

keine

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Neumann FB 301

Gez. Bieker FBL 301

Gez. Neudek Techn. Beigeordnete