

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Quartiersentwicklung	Datum: 13.09.2017	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Wohnbauland-Management		Datum: 15.09.2017
Vorlage-Nr: VO/4210/17			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
N	28.09.2017	Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen (2017)	

Sachverhalt:

Im Innenring verfügt die Stadt Wegberg nur über wenige Grundstücke, die in ihrem Eigentum liegen. Gleichzeitig hat die Frage nach bezahlbarem Wohnraum vor dem Hintergrund der Baulandpreise an Bedeutung gewonnen. Eine Möglichkeit hierauf Einfluss zu nehmen, ist es, die kommunale Aufgabe des Baulandmanagements stärker wahrzunehmen und steuernd auf die Baureifmachung Einfluss zu nehmen.

Am 01.02.2017 fand in Düsseldorf eine Tagung des Forums Baulandmanagement NRW und der NRW.Bank zum Thema „(Wieder-)Einstieg in das Baulandmanagement“ statt. Die Verwaltung in Vertretung von Herrn Stock, Herrn Neumann und Herrn Esser, hat daher hieran teilgenommen und das Thema intern diskutiert und aufbereitet.

Das Baulandmanagement befasst sich innerhalb der kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik insbesondere um Wohnbaulandstrategien sowie die Vorbereitung und Fortschreibung entsprechender Baulandbeschlüsse.

Das Thema wird in der Publikation „Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand“ dargestellt (<http://www.forum-bauland.nrw.de/downloads/kobolipo.pdf>). Viele Kommunen stehen hiernach vor der Aufgabe, die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich, etwa für eine Nachverdichtung, zu forcieren, aber auch neue Baulandpotenziale zu erschließen. Dabei gilt es u.a., den Zugang zu Wohnraum auch für niedrigere Einkommensgruppen sicherzustellen und die Planungsbegünstigten in rechtskonformer Weise an den Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen.

Ergebnis kann ein entsprechender Baulandbeschluss sein, der dann im Weiteren immer wieder an Erfordernisse und Aufgaben anpasst werden muss. Solche Beschlüsse können auch sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielsetzungen beinhalten. In der Publikation wird herausgestellt, dass letztlich „alle Kommunen gefordert [seien], die vorhandenen Instrumente auszuschöpfen und, um einen möglichst effektiven Einsatz zu erzielen, diese strategisch miteinander zu verknüpfen.“ Im Ergebnis sollen die Kommunen damit die Möglichkeit haben, das Baulandangebot aktiv mitzugestalten.

Beispiel aus der Praxis

Im Regierungsbezirk Köln hat beispielsweise die Stadt Würselen bereits 1997 einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach Planverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen und –gebieten nur eingeleitet bzw. weitergeführt werden, wenn alle Grundstückseigentümer sich durch ein notarielles Kaufangebot bereit erklärt haben, 25 % der zukünftigen Nettoneubaufläche der Stadt zum Erwerb anzubieten. Nettoneubauflächen bis zu 1.000 qm bleiben unberücksichtigt und nur der Anteil der Nettoneubaufläche über 1.000 qm muss zu 25 % abgetreten werden. Der jährlich neu festzulegende Kaufpreis, der von der Stadt zu zahlen ist, darf das 5-fache des Kaufpreises für landwirtschaftliche Flächen nicht überschreiten.

Der vom Rat der Stadt Würselen gefasste Beschluss bestimmt außerdem, dass die erzielten Erlöse aus der Veräußerung der Baugrundstücke in erster Linie für Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Kindergärten, Schulerweiterungen etc.) oder für den Flächenerwerb im Rahmen der Bodenvorratspolitik zu verwenden sind.

Bedeutung für Wegberg

Der Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen ist nach § 6 Zuständigkeitsordnung der Stadt Wegberg vom 05. April 2017 zuständig für die Vorberatung von Beteiligungsangelegenheiten und die Vorbereitung von Grundstücksgeschäften, soweit es sich bei den Grundstücksgeschäften nicht um Geschäfte der laufenden handelt.

Nach Auffassung der Verwaltung ist es von großer Bedeutung, dass Grundstücksgeschäfte auch unter strategischen Gesichtspunkten gesehen werden. Hier sind als Vorstufe Fragen wie die Bevorratung städtischer Grundstücke aber auch Fragen des Baulandmanagements zu behandeln. Mit einem ähnlichen Ratsbeschluss, wie er in Würselen gefasst wurde, könnte die Stadt zum Einen an den Gewinnen, die private Investoren / Bauträger bei Baugebieten erzielen, teilhaben. Schließlich entstehen nicht nur direkte Erschließungskosten, sondern auch weitere Infrastrukturkosten je neuer Wohneinheit (Kindergärten, Schulen, Straßen, Kanäle, usw.). Ferner wird hierdurch vermieden, dass private Investoren sich das Eigentum an den Flächen, die im Masterplan als neue Wohnbauflächen vorgesehen sind, verschaffen oder den Preis als Konkurrenten der Stadt treiben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit den Vorbereitungen für ein aktives Baulandmanagement zu beginnen.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss ergeben sich unmittelbar keine Auswirkungen auf den Haushalt. Es wird jedoch ein Grundsatzbeschluss getroffen, dass die Stadt an den Erträgen die Investoren durch Baulandentwicklung generieren, partizipieren kann.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Esser

Quartiersentwickler

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Kühn
Stadtkämmerin