

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	23.11.2017
Haupt- und Finanzausschuss	28.11.2017
Rat	12.12.2017

Baulandmanagement/ Baulandbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgelegten Entwurf des Baulandbeschlusses der Stadt Haan wird zugestimmt.
2. Für die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft wird im Haushaltsplan eine Summe von 70.000 EUR aufgenommen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des SUVA 28.09.2017 ist die Verwaltung beauftragt worden, in einer der nächsten Sitzungen in 2017 den Entwurf eines Baulandbeschlusses vorzubereiten und die Zielrichtung sowie die zu regelnden Inhalte aufzuzeigen. Darüber hinaus soll die geeignete Rechtsform einer zu gründenden Stadtentwicklungsgesellschaft geprüft werden.

Die Verwaltung stellt heute einen *Entwurf* eines Baulandbeschlusses vor.

Die Verwaltung wird in der 27. Sitzung des SUVA (1. Sitzung in 2018) ausführlich über eine geeignete Organisationsform einer Stadtentwicklungsgesellschaft berichten.

I. Anlass für ein Baulandmanagement:

Die Stadt Haan verfügt nur über geringen Grundbesitz, viele dieser Flächen dienen zur pflichtgemäßen Aufgabenerfüllung (u.a. Rathaus, Schulen, Straßen) oder stehen als Grünflächen zur Freiraumsicherung für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Andere Flächen sind wegen längerfristiger Nutzungsfestschreibungen (z.B. Flüchtlingsunterbringung) als Bauland auch in einer mittel- bis langfristigen Perspektive nicht entwickelbar.

Die Stadt kann daher gegenwärtig nur wenige eigene potentielle Bauflächen entwickeln, denen jedoch eine grundsätzlich hohe Bedeutung aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht als Baulandpotential zukommt (ehem. Grundschule Bachstraße, Bürgerhausareal).

Aus Sicht einer sozialgerechten Bodennutzung bilden diese Flächen ein bedeutendes kurzfristiges Potential zur zielgruppengenauen Flächenbereitstellung an integrierten Standorten. Dieser soll überwiegend zur Unterstützung der Baureifmachung weiterer Grundstücke dienen und den Erwerb neuer Flächenpotentiale ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan sind noch größere Flächenanteile als Wohnbauland ausgewiesen, die sich jedoch alle im Eigentum privater Eigentümer befinden. In der Entwicklung dieser Flächen könnte zwar ein Großteil der Erschließungs- und Teile der Infrastrukturfolgekosten auf private Entwickler übertragen werden, allerdings verbliebe auch weiterhin ein nicht kleiner Teil der sozialen Infrastrukturkosten zu Lasten des städtischen Haushaltes. Auf die preisliche Entwicklung des Bodenpreises und die Vergabe der Grundstücke an bestimmte Bevölkerungsgruppen hätte die Stadt auch weiterhin keinen Einfluss.

II. Ziele der zukünftigen Baulandmanagements

Die Stadt Haan will daher zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und bei Vorliegen der Voraussetzungen auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte eine Verzahnung von Planung und Planungsumsetzung erzielen.

Die Stadt Haan setzt dabei weiterhin auch auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative und qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen.

Ziel eines zukünftigen Baulandmanagements ist eine bedarfsgerechte Baulandvorsorge. Die Stadt Haan strebt an, eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer bzw. der Investoren) und ihr selbst zu erreichen.

Folgende detaillierte Zielsetzungen verfolgt die Stadt Haan mit einem Baulandmanagement:

Sozialpolitische Zielsetzungen:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland für bestimmte Bevölkerungsgruppen (sog. „Einheimischer Modelle“)
- Förderung der Eigentumsbildung
- Verbesserung des Wohnbauangebots im geförderten Wohnungsbau durch Festlegung einer Quote

ökonomische Zielsetzungen:

- Dämpfung der Baulandpreise für Wohnen
- Angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung
- Refinanzierung der Folgekosten für technische und soziale Infrastruktur

Städtebauliche Zielsetzungen:

- Steuerung der Stadtentwicklung durch Bereitstellung von Grundstücken an geeigneten Standorten
- Kommunalen Einfluss auf die Realisierung der städtebaulichen Planung
- Einfluss auf gestalterische/architektonische Qualitäten

Ökologische Zielsetzungen:

- Vermeidung von Baulücken
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen

III. Baulandbeschluss:

Der Baulandbeschluss findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3. Baugesetzbuch gegeben ist.

Als Wege der Baulandbereitstellung werden künftig in Haan der Zwischenerwerb durch die Stadt bzw. eine noch zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft und die Anwendung öffentlich rechtlicher Verträge (städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag) erfolgen.

- Eine Baulandentwicklung im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) erfolgt künftig nur, wenn vor Schaffung des Planungsrechts mind. ein Anteil von 30 % des Brutto-Baulandes an die Stadt Haan, bzw. an die Stadtentwicklungsgesellschaft verkauft wird.
- Baulandentwicklungen (Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans) im Innenbereich (bisher Gebiete gem. § 30 bzw. § 34 BauGB) sind nur möglich, wenn mittels öffentlich-rechtlicher Verträge im Innenbereich die gewünschten Ziele des Baulandmanagements Haan einschließlich der Refinanzierung der Infrastruktur und Folgekosten erreicht werden kann.

A. Baulandbereitstellung durch Bauleitplanung und Zwischenerwerb durch die Stadt, bzw. einer Stadtentwicklungsgesellschaft:

Der kommunale Zwischenerwerb ist dadurch gekennzeichnet, dass die Stadt Haan entweder in einem zur Bebauung anstehenden Bereich die Grundstücke vollständig oder teilweise (mind. 30 %) kauft, bis zur Baureife entwickelt und an Bauwillige weiterverkauft (kurz- bis mittel Bodenbevorratung). Zwischenerwerb kann aber auch projektunabhängig im Sinne einer allgemeinen langfristigen Bodenbevorratung betrieben werden.

Die Vorteile der Bodenbevorratung liegen darin, dass in allen städtebaulichen und bodenordnenden Verfahren sowie bei sonstigen Maßnahmen, bei denen Grundstücke im öffentlichen Interesse benötigt werden, eine Verfahrens- und maßnahmenerleichternde Funktion erreicht wird.

Die Planrealisierung wird gefördert und beschleunigt. Mit dem Verkauf der dann gemeindeeigenen Flächen können bestimmte Zielsetzungen im Grundstücksvertrag umgesetzt werden; das geht bis zu Preisnachlässen für bestimmte Bevölkerungszielgruppen.

Auf Basis einer städtebaulichen Kalkulation können über die Grundstücksverträge sämtliche Kosten bzw. Faktoren, die die Baulandbereitstellung beeinflussen, abgerechnet werden. Insbesondere sind die tatsächlichen sozialen Folgeeinrichtungen in die städtebauliche Kalkulation einzubeziehen.

Das potentielle Risiko eines finanziellen Aufwands für den kommunalen Zwischenerwerb kann durch Optionsvereinbarungen verringert - allerdings nicht völlig ausgeschlossen - werden. Insofern ist das Instrument der Baulandbereitstellung außerhalb des städtischen Haushaltes durch Bildung einer städtischen Gesellschaft (Stadtentwicklungsgesellschaft) besser geeignet, haushaltsneutral einen Zwischenerwerb von Grundflächen zu erreichen. Die Stadt Haan bedient sich zum Zweck des Zwischenerwerbs einer Stadtentwicklungsgesellschaft.

Es besteht durch die Öffnung von den vergaberechtlichen Vorschriften ein weitgehender Verhandlungsspielraum bei der Vergabe von Leistungen. Insbesondere in der Organisationsform einer Gesellschaft wird durch die Übertragung der wesentlichen Entscheidungen vom Rat auf das Aufsichtsgremium eine hohe Verfahrenseffizienz erreicht.

B. Wohnbaulandentwicklung mit dem Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages

Baulandentwicklungen für die „neues“ Planrecht geschaffen werden muss, weil „altes“ Baurecht geändert oder bisher nicht geplante Flächen neu mit Baurecht belegt werden müssen, können mit dem Mittel städtebaulicher Verträge in Ergänzung zur Bauleitplanung, stadtentwicklungspolitische Ziele im Einvernehmen mit den Eigentümern erreicht und Eigentümer und Investoren an den Kosten der Baulandentwicklung beteiligt werden.

C. Beteiligung an den Kosten, bzw. der Refinanzierung von Leistungen, die Voraussetzung der Schaffung, bzw. Änderung von Baurecht sind.

Die Grundstückseigentümer sollen an den Kosten der Erschließung und Folgekosten der Baulandentwicklung beteiligt werden. Dieses gilt auch für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Dieses wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet. Hierzu wird eine Baulandkalkulation durchgeführt mit der ein maximaler Ankaufpreis als Orientierungsmarke ermittelt wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage einer Baulandkalkulation Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Sind Eigentümer nicht mitwirkungsbereit, sind - wenn möglich - die Grundstücke dieser Eigentümer nicht in die Konzeption einzubeziehen und somit auf der Wertstufe vor städtebaulicher Planung zu belassen. Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, ist das städtebauliche Projekt nicht weiter zu verfolgen.

Neue städtebauliche Planungen sind nur dann zur Rechtskraft zu bringen, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge einer sozialgerechten Bodennutzung anerkennen.

○ *Regelung beim Zwischenerwerb:*

Bei der Bestimmung des Ankaufspreises wird vom geschätzten zukünftigen Verkehrswert der baureifen Grundstücke des jeweiligen Baugebietes ausgegangen. Von diesem Ausgangswert werden dann die entwicklungs- und vermarktungsbedingten Kosten abgezogen.

Folgende Kostenpositionen sind dabei zu berücksichtigen:

- Externe Planungen (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Moderationsverfahren und Gutachten)
- Wert der Gemeinbedarfsflächen
- Grundstücksfreilegungen und Altlastensanierung
- Äußere und innere Erschließung, insbesondere die Übernahme des 10 %igen Gemeindeanteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- Soziale Infrastruktur (Kinderspielplätze, Kindergarten, Grundschule, OGS, weiterführende Schulen)
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur und Landschaft.
- Grundstücksnebenkosten
- Vorfinanzierungskosten für die Zeit zwischen An- und Verkauf
- Risikoabschlag für Planungs- und Vermarktungsrisiken

○ *Regelung bei städtebaulichen Verträge:*

Städtebauliche Verträge dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben und ergänzen das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechtes. Sie sind geeignet, zeitlich gesteuert Bauland bereitzustellen über z.B. vertragliche Regelung von Entwicklungszeiträumen. Darüber hinaus können bedingt zielgruppenspezifische Aussagen in städtebaulichen Verträgen im Vorfeld der Bauleitplanung fixiert werden. Zu beachten sind:

- *Kopplungsverbot:*
Die Vereinbarung einer Leistung ist unzulässig, wenn der betroffene Vorhabenträger bzw. der Bauwillige auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte.
- *Kostenkausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*
Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von Ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Die Kosten sind wie folgt zu übernehmen: Die Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten (Planungsleistungen) werden nach den für den für das betreffende Gebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten anteilig umgelegt.
- *Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB*
Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten übernehmen. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insofern Rechnung zu tragen, als dass dem Planungsbegünstigten ein angemessener

Bodenwertzuwachs als Investitionsanreiz und zur Deckung individueller Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Die Planbegünstigten können wählen, die Kostenbeteiligung als tatsächliche Übernahme der Last oder Flächenabtretung an die Stadt zu übernehmen.

Planbegünstigte verpflichten sich ab der Errichtung von 15 Wohneinheiten, bzw. der Errichtung von zwei Baukörpern einen Anteil von mind. 30 % der Nettowohnbaufläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum, bzw. von förderfähigem Wohnraum vorzusehen.

D. Verkauf städtischer Wohnbaulandgrundstücke

Der Verkauf städtischer Wohnbaulandgrundstücke (für Einzel- und Doppelhausbebauung) erfolgt vorrangig an junge Familien. Sofern es mehrere Bewerber als Grundstücke gibt, werden bei der Vergabe soziale Gesichtspunkte (z.B. Anzahl der Kinder, bisheriger Wohnsitz in Haan) berücksichtigt. (Die Verwaltung wird hierzu noch einen gesonderten Kriterienkatalog erstellen)

Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass das Grundstück innerhalb von drei Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen ist, das selbst bezogen werden muss oder gemäß den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus erbaut wird. Sofern das Grundstück aus besonderen Gründen unbebaut weiterveräußert werden soll, ist dieses nur mit Zustimmung der Stadt Haan zulässig.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung verpflichtet sich der Käufer zur Errichtung entsprechend der Regelung zu den städtebaulichen Verträgen, ab der Errichtung von 15 Wohneinheiten bzw. der Errichtung von zwei Baukörpern, einen Anteil von mind. 30 % der Nettowohnbaufläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum vorzusehen.

Die Forderungen sind entsprechend zu sichern.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird in der 27. Sitzung des SUVA (1. Sitzung in 2018) ausführlich über eine geeignete Organisationsform einer Stadtentwicklungsgesellschaft berichten. Um aber bereits in 2018 die Gründung einer Gesellschaft zu ermöglichen ist es angezeigt, bereits für den Haushalt 2018 entsprechende Mittel i.H.v. 70.000 EUR einzustellen.

Finanz. Auswirkung:

siehe unter weiteres Vorgehen

Verfasser: Herr Sangermann, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht