

Der Baulandbeschluss der Stadt Haan

I. Ziele des zukünftigen Baulandmanagements

Die Stadt Haan will 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.

Sie wird hierzu eine Stadtentwicklungsgesellschaft gründen.

Die Stadt Haan setzt aber auch weiterhin 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. „Einheimischen Modelle“)
- Förderung der Eigentumbildung, insbesondere für Interessenten mit mittleren und niedrigeren Einkommen
- 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
- Kommunaler Einfluss auf die Realisierung der städtebaulichen Planung
- Einfluss auf gestalterische/architektonische Qualitäten

Ökologische Zielsetzungen:

- Vermeidung von Baulücken
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Anwendung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms

II. Inhalte des Baulandmanagements

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

Bei Baulandentwicklungen, für die „neues“ Planrecht geschaffen werden muss, weil „altes“ Baurecht geändert oder bisher nicht beplante Flächen neu mit Baurecht belegt werden müssen, können mit den 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 dem 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.

o 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 (u.a. 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 (u.a. 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 Verträgen:*

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 Planungsbegünstigten können wählen, die Kostenbeteiligung als tatsächliche Übernahme der Last oder Flächenabtretung an die Stadt zu übernehmen.

Planbegünstigte verpflichten sich ab der Errichtung von 10 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.

Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass das Grundstück innerhalb von drei Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen ist, das selbst bezogen werden muss, oder gem. 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 10 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.