

Baulandstrategie Bergisch Gladbach

SPLA Sitzung am 25.09.2019

Baulandmanagement vom 17.03.2005 (102/2005)

1. Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten durch Nutzung bodenrechtliche Instrumente BauGB sowie zivilrechtliche Möglichkeiten
2. Bebauungspläne nur bei Teilverzicht auf den Wertzuwachs der Grundstücke (Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft werden bevorzugt realisiert)
3. Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer

Erläuterungen zum Baulandmanagement 2005

Möglichkeiten/Instrumente:

1. Zwischenerwerb/Bodens (Ankauf zu Bauerwartungsland)
 2. Städtebauliche Verträge
 3. Einvernehmliches oder freiwilliges Umlegungsverfahren (BGB-Recht)
 4. Gesetzliches Umlegungsverfahren
- Bisherige Praxis: **vereinbarte, vereinfachte Umlegung** (Kombination aus 3. und 4.) durch 6-62 bzw. Umlegungsausschuss
 - Angewandt bei vier Bebauungsplänen seit 2005

Hindernisse für umfassende Anwendung (1/2)

- Ankauf von Bauerwartungsland/ Zwischenerwerb hat nicht stattgefunden
 - Haushaltslage
 - fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer
- Verkauf von städtischen Grundstücken zum Höchstgebot
- Bei B-Plan-Verfahren in überwiegend städtischem Interesse wenig Verhandlungsbereitschaft von Investoren und Grundstückseigentümern
- Lange Zeit reduzierte Wohnungsbauförderung bei gleichzeitig niedrigem Zinsniveau für frei finanzierte Bauten

Hindernisse für umfassende Anwendung (2/2)

- Nur bedingt Bebauungspläne mit Wohnbebauung
- Bindung von Personalkapazitäten der Stadtplanung im Bereich der Städtebauförderung
- Keine Rechtsgrundlage für vertragliche Regelungen zu bezahlbarem Wohnraum
- Wenig Entwicklungspotentiale aus dem FNP 1978

Rahmenbedingungen 2019

- mehr Flächenpotentiale durch FNP 2035
- Aussicht auf Ausscheiden aus dem HSK
- Aufstockung der sozialen Wohnungsbauförderung

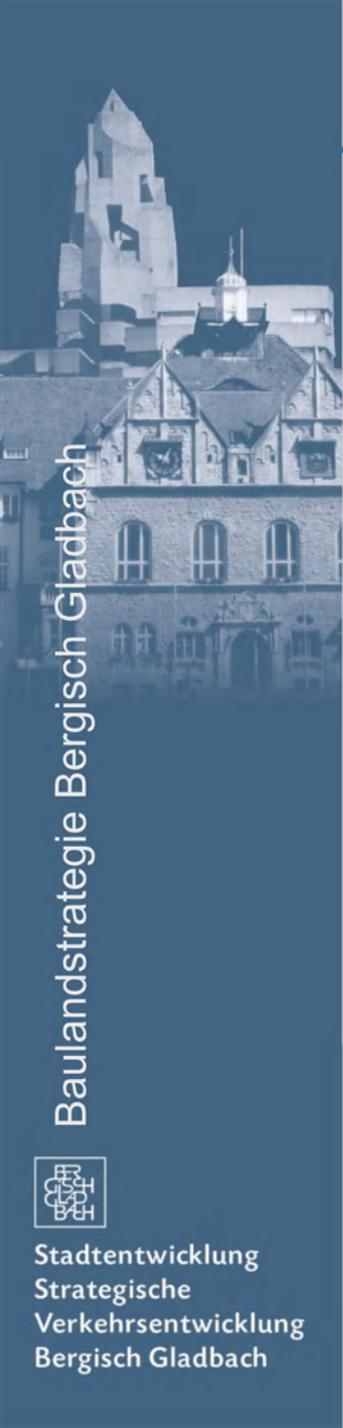
Aktuelle Beschlusslage

Februar 2015: Beschluss zum Runden Tisch Wohnen u. a.

- Überprüfung der städtischen Wohnbaulandpolitik einschließlich der Rolle des Stadtentwicklungsbetriebes
- Angemessene Festsetzung von Mehrfamilienhäusern sowie von Bereichen für geförderten Wohnungsbau und Mehrgenerationenwohnen in neuen Bebauungsplänen
- Nutzung von Vorkaufsrechten zur Baulandgewinnung

September 2017: 10-Punkte-Papier zum Flächennutzungsplan

- TOP 2: Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- TOP 4: Verdichtetes Bauen in bestehenden Wohngebieten steuern
- TOP 6: Neue Wohnformen fördern



Ziele der Baulandstrategie (Ergebnisse aus den Werkstätten)

- Schaffung von **preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen** für alle Bevölkerungsschichten
- **gerechte Verteilung** der mit der Grundstücksentwicklung verbundenen Lasten zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Vorhabenträgern
- Realisierung von **besonderen Wohnformen**
- Berücksichtigung von weiteren **Qualitätsziele** (städtebaulich, sozial, ökologisch etc.) je Vorhabenplan

Vorgaben für die Umsetzung der Baulandstrategie (Ergebnisse aus den Werkstätten)

- Die überplanten Flächen werden – unter der Prämisse der infrastrukturellen Verträglichkeit – **zügig** für den Wohnungsbau entwickelt
- Bebauungspläne für Wohnnutzungen werden nur noch aufgestellt, wenn ein **städtebauliches Konzept** vorliegt, das die zuvor spezifisch für das Baugebiet definierten Ziele der Baulandstrategie beachtet
- Alle Eigentümer und Investoren werden **gleich behandelt**
- Die Umsetzung der Baulandstrategie setzt eine **konsensuale stabile politische Haltung auf breiter Basis** voraus, die auch über einzelne Wahlperioden Bestand hat

Varianten der Umsetzung

A: Kommunalen Zwischenerwerb

Grundsatz: Baurecht zu Wohnzwecken wird nur geschaffen, wenn sich alle Grundstückseigentümer zuvor (notariell) verpflichtet haben, die zu überplanenden Grundstücke zu festgesetzten Konditionen an die Stadt zu verkaufen. Der Eigentumsübergang an die Stadt und damit auch die Kaufpreiszahlung werden erst vollzogen, wenn alle Zusagen vorliegen.

B: Kooperationsmodell

Grundsatz: Baurecht zu Wohnzwecken wird nur geschaffen, wenn sich der Vorhabenträger zuvor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, noch zu bestimmende gemeinwohlorientierte Leistungen zu erbringen (z. B. Quotierung geförderten Wohnungsbaus, Kostenbeteiligung, Qualitätsziele).



Wertsteigerung und Gewinnabschöpfung

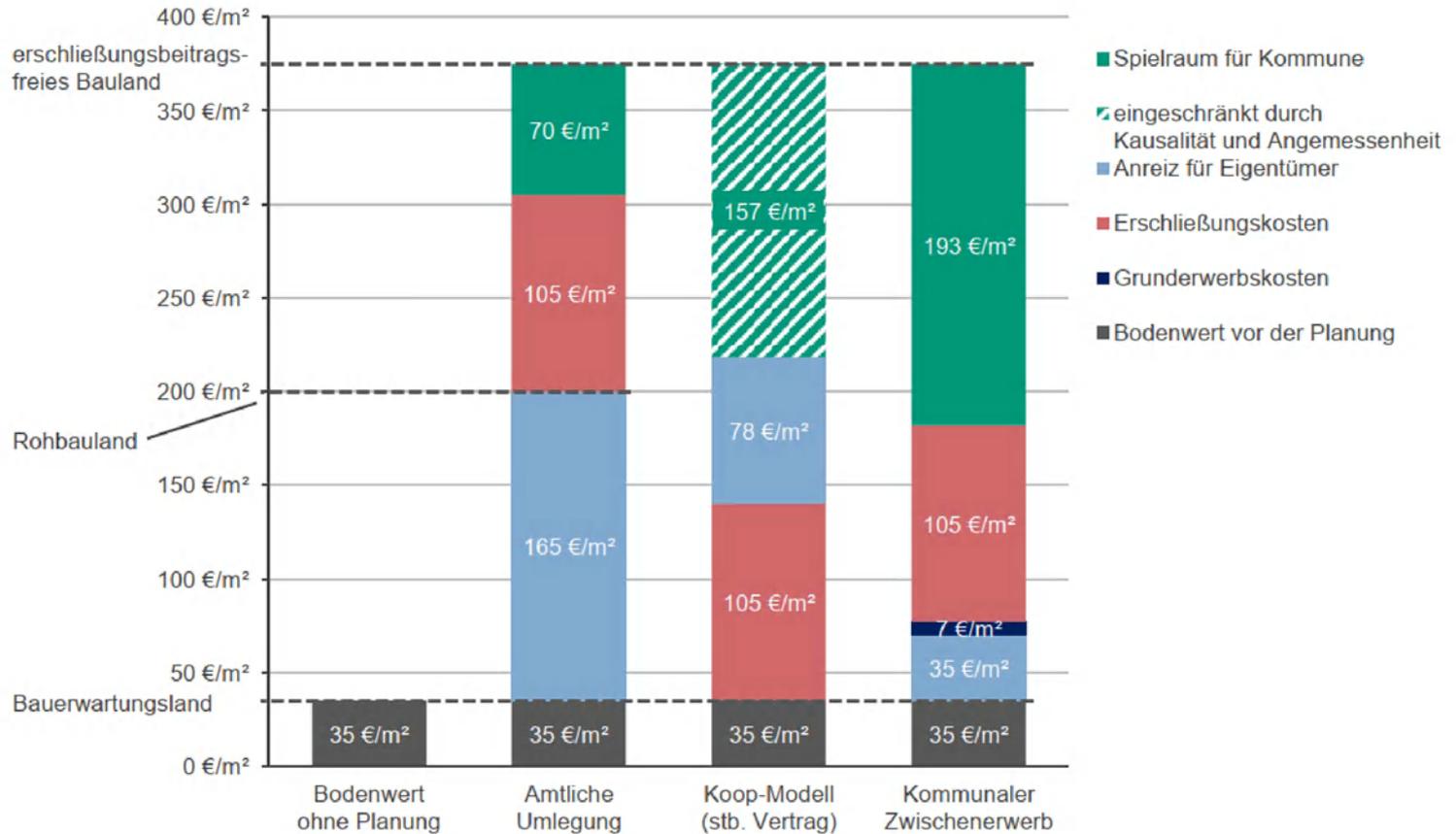


Abb.: Aufteilung der Wertsteigerung in Folge von Baurechtschaffung, Bodenordnung und Erschließung zwischen Kommune und Grundstückseigentümer Quelle: Quaestio Forschung & Beratung, eigene Darstellung sowie Stadt Bergisch

A: Kommunalen Zwischenerwerb

Vorteile:

- größter Spielraum zur Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen
- Stadt hat als Flächeneigentümerin das Zepter in der Hand
→ aktive Rolle der Stadt
- Stadt kann Ziele definieren und einfordern z.B. durch Konzeptvergaben
- Bodenwertabschöpfung beim Zwischenerwerb i.d.R. am höchsten
- Keine Angemessenheits- bzw. Kausalitätsprüfung wie beim städtebaulichen Vertrag erforderlich
- Langfristig die größte finanzielle Entlastung für den kommunalen Haushalt, da typischerweise sich die Baulandentwicklung selbst finanzieren sollte (z.B. durch einen Bodenfonds)

A: Kommunalen Zwischenerwerb

Nachteile:

- Paradigmenwechsel bei der Baulandentwicklung
→ neue Verfahrensregeln müssen kommuniziert und durchgehalten werden; zügige Baulandentwicklung dadurch nicht zu erwarten
- Erfordernis der Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümer*innen
- Grunderwerb erfordert zunächst Haushaltsmittel
- Grunderwerbssteuer bei Grundstückskäufen ist zu entrichten
- Flächenentwicklungsrisiko liegt bei der Stadt
- Grunderwerbsverhandlungen mit Eigentümer*innen

B: Kooperationsmodell

Vorteile:

- Keine Haushaltsmittel für Grunderwerb erforderlich
- Keine Grunderwerbsverhandlungen mit Eigentümer*innen
- Entwicklungsrisiko liegt beim Projektentwickler
- Möglicherweise zügigere Baulandentwicklung möglich als beim kommunalen Zwischenerwerb
- Grunderwerbssteuer ist vom Entwickler zu entrichten

B: Kooperationsmodell

Nachteile:

- Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen nur eingeschränkt durch Angemessenheits- bzw. Kausalitätsgrundsatz (§ 11 BauGB) möglich
- Passive Rolle der Stadt; abhängig von Initiative eines Entwicklers
→ Kein Interesse, keine Entwicklung!
- Erfordernis der Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümer*innen

Anwendungsbereich Kommunalen Zwischenerwerb:

- Alle neuen Entwicklungsvorhaben mit **Wohnnutzung** im **planerischen Außenbereich** mit erforderlicher Grundstücksneuordnung

Anwendungsbereich Kooperationsmodell:

- Alle neuen Entwicklungsvorhaben mit **Wohnnutzung** im **planerischen Außen- und Innenbereich** ohne erforderlicher Grundstücksneuordnung
- Im **planerischen Innenbereich**, wenn mehrere Eigentümer beteiligt sind und wenn mit diesen über städtebauliche Verträge Ziele der Baulandstrategie realisiert werden können

Schematische Darstellung zur Umsetzung der Baulandstrategie in Bergisch Gladbach

Umsetzung Baulandstrategie Bergisch Gladbach

Anwendungsbereich: Vorhaben mit Wohnnutzung, die nur mittels eines Bebauungsplanverfahrens realisiert werden können

Planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB)/
Erstmalige Umwandlung von Freifläche in
Bauland

Planerischer Innenbereich/
Nachverdichtung

(A) Kommunalen Zwischenerwerb
(B) Kooperationsmodell
(in Ausnahmefällen)

(B) Kooperationsmodell

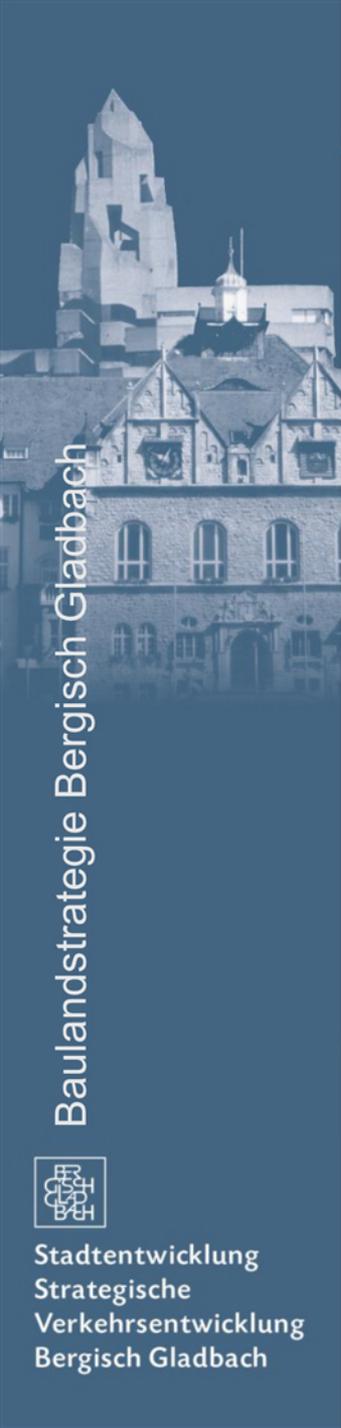
(Quelle: Eigene Darstellung)

Anwendungsregeln der Baulandstrategie:

- alle zu erstellenden Bebauungspläne mit Wohnnutzungen im Stadtgebiet
- Bebauungspläne, für die bis zum Beschluss der Baulandstrategie durch den Rat noch kein Beschluss zur (frühzeitigen) Bürgerbeteiligung gefasst wurde
- Ggf. weitere Regeln, die im Ausarbeitungsprozess sinnvoll erscheinen

Nächste Arbeitsschritte und Ausblick

- Einbringung konkreter Beschlussvorschläge und Einholung der politischen Legitimation zur weiteren Ausarbeitung der Baulandstrategie hin zum Baulandbeschluss
- Beratung am 25.09.19 im SPLA und am 01.10.19 im HFA
- Beschluss im Rat am 08.10.19



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Stadtentwicklung
Strategische
Verkehrsentwicklung
Bergisch Gladbach