

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / Ti/TV	21.05.2019	BV/19/2257

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2019
2. Rat	03.07.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Kommunales Baulandmanagement der Stadt Lohmar
hier: Einführung des „Kommunales Baulandmanagement,,**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

1. die „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ entsprechend der beiden Expertisen „Kommunales Baulandmanagement – Bedarf | Instrumente | Wirkungen und Empfehlungen“ (Anlage 1) und „Kommunales Baulandmanagement – Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten“ (Anlage 2) einschl. der Übersicht zur Ermittlung/Berechnung der sozialen Infrastrukturkosten (Anlage 3).
2. die Einführung des kommunalen Baulandmanagements mit Stichtag 03.07.2019.
3. die Beschlussvorlage und die Anlagen einschl. der Übersicht zur Ermittlung/Berechnung der sozialen Infrastrukturkosten zu veröffentlichen.
4. dass der „Kümmerer“ bzw. die Koordinierungsgruppe mindestens einmal jährlich im Rat oder in einem von ihm benannten Ausschuss einen Sachstands- und Ergebnisbericht zum kommunalen Baulandmanagement vorlegen.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung1. Sachverhalt

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 05.07.2018 folgenden Grundsatzbeschluss zum „Kommunalen Baulandmanagement“ gefasst:

1. Die Erreichung der Ziele der städtischen Wohnraumpolitik erfordert ein Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030, das durch ein aktives kommunales Baulandmanagement umgesetzt wird.
2. Die Mobilisierung und Vermarktung von städtischem Bauland zur Deckung aller Bedürfnisse des Wohnungsmarkts hat oberste Priorität, damit das angestrebte Angebot von ca. 90-100 Wohneinheiten pro Jahr erreicht werden kann.
3. Bei der Erstellung neuer Bauflächen sind neben städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Die Bauflächenbereitstellung muss für den Haushalt der Stadt Lohmar kostenneutral erfolgen. Dies gilt auch für Infrastrukturfolgeeinrichtungen.
4. Es muss bei Baulandbereitstellung sichergestellt sein, dass sich Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger aus dem planungsbedingten Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten beteiligen. Hierzu gehören insbesondere städtebauliche Planungsleistungen, Entwicklungskosten, die Bereitstellung ggf. Aufbereitung notwendiger Erschließungs- und Aufbereitungsflächen, die Übernahme der Erschließungskosten und die Kosten für die Schaffung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grundschulen, Jugend- und Alteneinrichtungen, Kinderspielplätze usw.) und Kostenanteile für die Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.
5. Die Planungs- und Baurechte sowie die anteilige Refinanzierung der Folgekosten sind zügig und unter Beachtung der Strategien und Instrumente zu realisieren. Eine über den Aufwendersersatz hinausgehende allgemeine Abschöpfung von planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen findet nicht statt, weil es für ein solches Handeln keine gesetzliche Grundlage gibt.
6. Die Schaffung von Planungsrecht erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass im Vorverfahren alle Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger (auch für Teilbereiche) bereit sind, entsprechende vertragliche Regelungen abzuschließen. Hierfür ist im Vorstadium der Bauleitplanung eine entsprechende städtebauliche Kalkulation, die die Kosten darlegt, zu erstellen.
7. Wenn entsprechende Vereinbarungen nicht zu erreichen sind, wird das Gebiet nicht weiter beplant. Für diesen Fall sind Ersatzflächen in anderer Lage zu prüfen.
8. Die Prüfungen bezüglich der Finanzierung im oder außerhalb des kommunalen Haushalts sind durchzuführen und das Organisationsmodell ist festzulegen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Rat zügig zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die für den Grundsatzbeschluss wichtigen Inhalte lagen der Beschlussvorlage in Form einer Expertise mit dem Titel „Kommunales Baulandmanagement – Bedarf | Instrumente | Wirkungen und Empfehlungen“ bei (hier nochmals als Anlage 1 beigelegt). Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses wurde gleichzeitig festgelegt, dass „als nächste Schritte die nachfolgenden Punkte zu konkretisieren und dann zu entscheiden [sind]“ (Stadt Lohmar, BV/18/1714 2018: 5f.):

1. Die Prüfung bezüglich der Finanzierung im oder außerhalb des Haushalts ist durchzuführen und das Organisationsmodell ist festzulegen. Der Rat sollte hierüber zügig eine Entscheidung treffen.
2. Die Berechnungsmodelle für die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte, Grundschule, Jugend- und Alteneinrichtung) und die Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Definition, Bedarfsnachweis und Berechnung) sind zu erstellen.
3. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Lohmar 2030 wird derzeit ein umfassendes Flächenentwicklungsprogramm für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Die Bedarfsermittlung wurde durchgeführt. Ebenso eine Beurteilung der besonderen Eignungen, aber auch Restriktionen der einzelnen Flächenpotenziale. Auf dieser Grundlage können die Prioritäten festgelegt werden. Das Stadtentwicklungskonzept mit dem Flächenentwicklungsprogramm soll den Gremien des Rats zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Das beschlossene Wohnbaukonzept soll dann mit der Bezirksregierung abgestimmt werden und in die Änderung des Regionalplans einfließen. In einer weiteren Stufe sollen Strukturkonzepte erarbeitet werden, die die städtebaulichen Rahmenbedingungen aufzeigen. Die Bandbreite der Wohnformen wird dann für jede Fläche erarbeitet und die sozialen Ansprüche und die ökologischen und baugebietsspezifischen Maßnahmen können vorgegeben werden.

In der Zwischenzeit wurden die aufgeführten Inhalte zur Organisationsstruktur und zum Finanzierungskonzept sowie die Berechnungsmodelle für die entwicklungsbedingten Kosten, einschl. der Kosten für die soziale Infrastruktur und die Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, erarbeitet und innerhalb der Verwaltung und zwischen Verwaltung und ASS abgestimmt.

Angestrebt wird mit der „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Investoren/Private gemäß inhaltlicher Vorgaben der Stadt oder durch die Stadt selbst. Die entwicklungsbedingten Kosten, insbesondere die sozialen Infrastrukturkosten, sind in einen revolvingierenden Bodenfonds einzubringen.

Die derzeit in Besitz der Stadt befindlichen Wohnbauflächen sollen entwickelt und veräußert werden. Gleichzeitig sollen im Sinne einer perspektivischen Bodenvorratspolitik neue, potenzielle Wohnbauflächen erworben werden, um sie mittel- bis langfristig ebenfalls einer Wohnbauentwicklung zuführen zu können (städtischer Durchgangserwerb). Auch die Stadt bringt die über eine (Vor-) Kalkulation ermittelten sozialen Infrastrukturkosten in den revolvingierenden Bodenfonds ein.

Die Einnahmen, die in den revolvingierenden Bodenfonds eingebracht werden, werden zweckgebunden verwendet. Über diesen können dann neue Flächen erworben (im Rahmen des städtischen Durchgangserwerbs) oder/und soziale Infrastruktureinrichtungen ge-

schaffen oder ausgebaut werden. Anwendung findet das kommunale Baulandmanagement mit Stichtag 03.07.2019 (Ratsbeschluss). Die Beschlussvorlage und die Anlagen einschl. der Übersicht zur Ermittlung/Berechnung der sozialen Infrastrukturkosten sind zu veröffentlichen. Zuständig für die Umsetzung ist ein „Kümmerer“, der von einer regelmäßig tagenden Koordinierungsgruppe unterstützt wird. Der „Kümmerer“ bzw. die Koordinierungsgruppe wird mindestens einmal jährlich im Rat oder einem von ihm benannten Ausschuss einen Sachstands- und Ergebnisbericht zum kommunalen Baulandmanagement vorlegen.

Die Einzelheiten sind der Expertise „Kommunales Baulandmanagement – Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten“ (Anlage 2) zu entnehmen. Darüber hinaus sind die Grundlagen für die Ermittlung und Berechnung der entwicklungsbedingten Kosten der sozialen Infrastruktur beigefügt (Anlage 3).

Die „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ ist kein Selbstzweck. Sie ist gewiss auch keine Benachteiligung von Grundeigentümern und Investoren. Im Gegenteil: über die Kombination von Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030 und der „Wohnbaulandinitiative Lohmar“ können die notwendigen Wohneinheiten geschaffen werden, um insbesondere die ortsansässige Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig werden die städtische (und besonders die soziale) Infrastruktur nachhaltig gestärkt und der städtische Haushalt von den maßnahmenbezogenen Kosten entlastet. Ein Zusammenspiel von privaten Flächeneigentümern, Investoren sowie städtischen und weiteren Akteuren ist Voraussetzung, wenn die Stadt Lohmar lebenswert und gleichzeitig lebensfähig bleiben soll und ihre Zukunft selbst in die Hand nehmen und gestalten möchte.

Anlagen

Anlage 1: „Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030: Kommunales Baulandmanagement – Bedarf | Instrumente | Wirkungen und Empfehlungen“ (Expertise ASS, Stand Mai 2018)

Anlage 2: „Wohnbaulandinitiative Lohmar: Kommunales Baulandmanagement – Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten“ (Expertise ASS, Stand Mai 2019)

Anlage 3: „Wohnbaulandinitiative Lohmar: Kommunales Baulandmanagement – Finanzierung und Organisation | Entwicklungsbedingte Kosten, Soziale Infrastrukturkosten als Bestandteil der entwicklungsbedingten Kosten – Ermittlungs-/Berechnungsgrundlagen“ (Anlage zur Expertise ASS (Anlage 2), Stand Mai 2019)

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Mit einer sozial gerechteren Bodenpolitik soll erreicht werden, dass die Allgemeinheit nicht mit Kosten belastet wird, die sich aus der Verwirklichung eines Baugebietes ergeben können.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Erarbeitung eines auf Lohmar zugeschnittenen Baulandmanagements.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Aufgrund der Komplexität des Themas muss die Erarbeitung durch ein externes Büro erfolgen. Personalressourcen in der Umsetzung.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Zukunftsvorsorge zur Sicherung von Bauland zu angemessenen Preisen.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

Horst Krybus