

GRUNDSATZBESCHLUSS ZUM KOMMUNALEN BAULANDMANAGEMENT IN SENDENHORST

PRÄAMBEL

Die Stadt Sendenhorst im Kreis Warendorf möchte das Thema Baulandmanagement inhaltlich neu besetzen und in einem Baulandbeschluss niederschreiben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Verwaltung am 28.01.2020 beauftragt, die Entwicklung eines „Handlungskonzeptes 2035“ für Wohnen und Gewerbe mit den zwei Komponenten > raumbezogene Analyse und > Baulandstrategie zu beginnen.

Das Wohnbaulandpreisniveau in der Stadt Sendenhorst liegt im Vergleich zu anderen Umlandgemeinden Münsters noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. In der Stadt ist aber in den letzten Jahren ein steigendes Bodenrichtwertniveau zu konstatieren. Perspektivisch ist anzunehmen, dass das Bodenwertniveau weiterhin steigen wird, z. B. aufgrund verstärkter Nachfrage nach Bauland für Immobilienentwicklungen, die auf veränderte Lebensmodelle und moderne Haushaltsstrukturen reagieren. Insbesondere besteht in Sendenhorst ein Bedarf an kleinen Wohnungen für Singles, an barrierefreiem Wohnraum für Senior*innen sowie für diverse andere Lebensformen. Für die Stadt Sendenhorst wird außerdem mittelfristig ein moderates Bevölkerungswachstum vorhergesagt. Es besteht demnach eine deutlich spürbare Nachfrage an Baulandflächen. Der zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten ist nur zum Teil durch wenig vorhandene Bauland-Reserven gedeckt.

Die Stadt Sendenhorst muss auch für mögliche Zuzugswillige attraktiv werden, ohne dabei die eigene Bevölkerung zu vernachlässigen. Ansonsten verliert die Stadt tendenziell wichtige Haushaltsgruppen und es fällt schwer, Haushalte von außerhalb (neu) zu gewinnen. Dies hat darüber hinaus auch den negativen Effekt, dass die Stadt mittel- und langfristig Haushaltseinnahmen verliert bzw. auf sie verzichtet (z. B. Einkommensteueranteile, Grundsteuer, Zweckzuweisungen, etc.). Diese Entwicklungen erschweren gerade auch vielen Einheimischen den Zugang zum Eigentum.

Bislang gibt es in der Stadt Sendenhorst kein einheitliches Vorgehen bei der Baulandbereitstellung und vor allem keine Strategie beim Ankauf und der Entwicklung von Grundstücken. Für die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung der Stadt besteht außerdem ein Bedarf an ausreichend vorhandenem Gewerbebauland, das durch die Stadt gestellt werden sollte.

Die Stadt Sendenhorst wünscht sich deutlich mehr Steuerungseinfluss bei der künftigen Wohn- und Gewerbebaulandentwicklung, um ihre stadtplanerischen Ziele verwirklichen zu können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Sendenhorst bestrebt, insgesamt einen möglichst großen ordnungspolitischen Steuerungseinfluss bei der Wohnraumversorgung und der Versorgung mit Gewerbebauland wiederzugewinnen und zu wahren. Die Baulandbereitstellungspolitik ist hierzu eine Schlüsselstelle.

Zur einheitlichen Steuerung des künftigen Baulandmanagements in der Stadt Sendenhorst ist es daher zweckmäßig und zielführend, einen Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement zu fassen, der die Eckpunkte des zukünftigen Vorgehens für alle Beteiligten festlegt.

Die Stadt Sendenhorst hat einen Arbeitskreis gebildet, um sich dieser Aufgabe anzunehmen. Gemeinsam mit Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) wurden dazu in diversen Sitzungen zunächst Grundinformationen zu Baulandstrategien und -beschlüssen vermittelt, die Problemstellungen bei der bisherigen Baulandbereitstellung erfasst und schließlich Zielvorstellungen ermittelt. In dem vorliegenden Grundsatzbeschluss werden die wesentlichen Grundsätze der zukünftigen Strategie der Baulandbereitstellung der Stadt Sendenhorst dargestellt.

I ZIELSETZUNG

Als Kernziel möchte die Stadt Sendenhorst umfassenden Steuerungseinfluss auf die Entwicklung und Vergabe von Grundstücken im Stadtgebiet erlangen.

Insbesondere hat sich die Stadt Sendenhorst das Ziel gesetzt, die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen und dabei insbesondere ein diverses Wohnraumangebot für unterschiedliche Bewohner*innengruppen zu fördern.

Zur Realisierung des Kernziels sollen die folgenden Haupt- und Detailziele erreicht werden.

A Hauptziele

Die Gründe und Ziele für ein neues Baulandmanagement in der Stadt Sendenhorst lauten vorrangig:¹

- a) Soziale Aspekte in der Wohnraumversorgung,
- b) Berücksichtigung von Sendenhorster Bürger*innen,
- c) Dämpfung der Bodenpreise,
- d) Mobilisierung der Wohnbaulandpotentiale,
- e) Ausreichende Versorgung mit Gewerbebauland,
- f) Refinanzierung der Baulandproduktionskosten unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen.

B Detailziele²

• Soziale Ziele

- Vereinfachter Zugang für Wohnraum nachfragende Personengruppen, insbesondere Singles und Senior*innen, Sendenhorster Bürger*innen und „Schwellenhaushalte“ zum Eigentum.
- Schaffung attraktiver Angebote für Zuwanderungswillige.
- Ausreichendes Angebot an geförderten Wohnraum.
- Sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.
- Vermeidung von Verdrängungsprozessen in die Nachbargemeinden.

¹ Die Aufzählung/Reihung stellt keine Rangfolge dar.

² Die Aufzählung/Reihung stellt keine Rangfolge dar.

- **Ökonomische Ziele**

- Beschleunigung der Baulandentwicklung.
- Stabilisierung und „Dämpfung“ der Baulandpreise für das Wohnen und das Gewerbe durch eine Ausweitung des Baulandangebots und die Vergabe von Grundstücken durch die Stadt.
- Verhinderung von Baulücken.
- Sparsamer Umgang mit Flächen, um der Landwirtschaft nicht über Maße Flächen zu entziehen.
- Angemessene Beteiligung der „Alteigentümer*innen“ an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung.
- Refinanzierung der Folgekosten.
- Vermeidung von Sprunginvestitionen

- **Stadtplanerische Ziele**

- Verbesserung der Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- Vermeidung von Leerständen.
- Schaffung eines an den Bedarf angepassten, diversen Wohnraumangebotes.

- **Ökologische Ziele**

- Vermeidung von Zersiedlungstendenzen.
- Verminderte Freirauminanspruchnahme (z. B. durch verstärkte Innenentwicklung).
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Energieeffizienz

II WEGE DER BAULANDBEREITSTELLUNG

Als Wege der Baulandbereitstellung werden zukünftig in Sendenhorst:

a) der 100%ige kommunale Zwischenerwerb

und

b) in den Fällen, bei denen die Stadt Sendenhorst nicht 100% des Bruttobaulandes erworben hat (vgl. III.3), Städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge

verfolgt bzw. angewendet.

A Freihändiger Erwerb (kommunaler Zwischenerwerb)

1. Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigen Zwischenerwerb differenziert werden.
2. Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Stadt versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben. Der Erwerbspreis von Grundstücken beim kurzfristigen Zwischenerwerb wird bestenfalls mit der Methode der städtebaulichen Kalkulation ermittelt.
3. Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Stadt Sendenhorst kauft bei dieser Strategie Flächen auf, für die derzeit keine Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann

sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden. Der Erwerbspreis von Grundstücken im Rahmen der langfristigen Bodenvorratspolitik sollte sich am Kaufpreis für begünstigtes Agrarland oder Ackerland orientieren. Die Stadt Sendenhorst baut sich so einen eigenen strategischen Flächenpool auf.

4. Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Stadt stehenden Flächen möglich.
5. Beim freihändigen Erwerb kann die Stadt die Flächenverfügbarkeit auch über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Stadt früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.

B Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag

1. Bei Baulandentwicklungen, bei denen kein 100% kommunaler Zwischenerwerb durch die Stadt Sendenhorst vorgesehen ist, können unter Berücksichtigung der hier getroffenen Regelungen Städtebauliche Verträge /Durchführungsverträge zwischen der Stadt und den Planbegünstigten / Vorhabenträgern abgeschlossen werden.
2. Wesentliche Inhalte sollen eine Beteiligung der planungsbegünstigten Vorhabenträger an den Kosten der Baulandentwicklung unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen und rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen sein.
3. Vor Einleitung von Planungsverfahren sind mit dem planbegünstigten Vorhabenträger verbindliche Verträge in Sendenhorst abzuschließen.
4. Die Verträge können auch für freiwillige Umlegungen eingesetzt werden.

III GRUNDSÄTZE

1. Die Regelungen, die in diesem Beschluss festgehalten sind, beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder Gewerbe oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen oder dem Gewerbe dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs (Wertsteigerung > 50 %) entsteht.
2. Fälle, in denen das Baurecht am **Stichtag 01.08.2021** bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden, sind hiervon nicht betroffen.

Die Grundsätze des Sendenhorster Baulandmanagements gelten gleichwohl auch in den Fällen, bei denen das zum **Stichtag 01.08.2021** geltende Baurecht (später) aufgehoben oder teilaufgehoben werden sollte, die Schaffung des neuen Baurechtes auf selbigen Flächen aber erst mit einem Zeitabstand (z. B. nach einigen Jahren) – nach Aufhebung des alten Baurechtes – erfolgen würde.

3. Die Stadt Sendenhorst leitet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) neue städtebauliche Planungen nur dann ein, wenn im Wege des kommunalen Zwischenerwerbes vor Schaffung des Planungsrechtes sichergestellt ist, dass mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation).

In den Fällen, bei denen kein 100% kommunaler Zwischenerwerb erfolgt, müssen sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den laufenden Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen zu beteiligen. Hierzu werden Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB herangezogen.

Sollten diese Voraussetzungen nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht weiterverfolgt.

4. Bei allen Baulandentwicklungen sind die unter II aufgeführten Verfahrenswege einzuhalten. Lediglich bei Bauleitplanverfahren, die sich auf einen Geltungsbereich von unter 2.000 m² beziehen, wird die Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses ausgeschlossen.
5. Bei Gewerbeplanungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe kann der Ankauf der benötigten Flächen direkt durch die Gewerbetreibenden erfolgen. Ein kommunaler Zwischenerwerb (auch von Teilflächen) ist in diesen Fällen grundsätzlich möglich, aber keine Voraussetzung.
6. Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in der Vergangenheit für einzelne Baugebiete Richtlinien zur Vergabe von sozial verbilligten städtischen Wohnbaugrundstücken beschlossen. Auch in Zukunft werden entsprechende Vergaberichtlinien eine wichtige Rolle spielen und weiterhin Anwendung finden. Sie bilden einen wichtigen Faktor bei der künftigen Ausrichtung des kommunalen Bodenmanagements in der Stadt Sendenhorst.
7. Die bauliche Umsetzung im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs:
Jede/r Erwerber*in stadteigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von drei Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckmäßige Nutzung der Baulichkeiten möglich ist.

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rückerwerbsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Rückerwerbsrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rückübertragungskosten trägt der/die Rückübertragende.

8. Rückübertragungsmöglichkeit im Rahmen des 100% kommunalen Zwischenerwerbs bei Wohnbauentwicklungen:
Jede/r (Alt-)Eigentümer*in erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von 10% der Baugrundstücke nach Planungsabschluss und Erschließung zu dem gleichen Veräußerungspreis wie die sonstigen, voll erschlossenen baureifen Grundstücke, mit der Empfehlung eine Bebauung innerhalb von drei Jahren nach Rückübertragung zu vollenden.
9. Die bauliche Umsetzung im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen / Durchführungsverträge - Baupflicht (gilt, wenn nicht ein 100% kommunaler Zwischenerwerb erfolgt):
Jede/r Eigentümer*in bzw. Investor*in hat die Bebauung auf den Baugrundstücken i.d.R. innerhalb einer Frist von 3 Jahren soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. In städtebaulichen Verträgen werden konkrete Regelungen aufgenommen (z.B. Vertragsstrafen) für den Fall, dass Eigentü-

mer*innen/Investor*innen/Vorhabenträger*innen ihren Verpflichtungen nicht nachkommt

IV KOSTENBETEILIGUNG BEI DER BAULANDBEREITSTELLUNG - VERWENDUNG DER DURCH DIE PLANUNG AUSGELÖSTEN BODENWERTSTEIGERUNGEN - KOSTENRELEVANTE BINDUNGEN

A Allgemeines

1. Die Grundstückseigentümer*innen und Investor*innen sollen an den Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur – beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
2. Es sind städtebauliche und bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulationen zu entwickeln.

B Regelung beim kommunalen Zwischenerwerb

1. Die Stadt Sendenhorst oder eine städtische Gesellschaft erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-)Kalkulation.
2. Bei (Alt-)Eigentümer*innen, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Stadt die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.

C Regelungen bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge zu Kosten der Planung, Erschließung und Infrastruktur

1. Zu den von den Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten gehören:
 - a) Unentgeltliche Bereitstellung bzw. Abtretung der erforderlichen öffentlichen Flächen,
 - b) Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie für Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Pflegekosten),
 - c) Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur (KiTa/Kindergarten/Kinderhorte, Spielplätze) (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
 - d) Planungs-, Beteiligungs-/Moderations- und Gutachterkosten bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, die der Stadt Sendenhorst entstehen, wenn sie die Dinge durch Dritte durchführen lässt.
2. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB sind zu beachten.

D Städtebauliche/bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufspreise

1. Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um, im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
2. Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
 - a) Flächenabzug: Die Höhe des Flächenabzugs (f-Anteil) für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
 - b) Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen: Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden nach den, für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m² Nettobauland umgelegt.
 - c) Soziale Infrastruktur: Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindergärten, Kinderhorte und Kinderspielplätze. Anrechenbar sind lediglich die Baukosten, die für die soziale Infrastruktur tatsächlich im Gebiet anfallen, nicht aber deren Folgekosten für Betrieb/Wartung oder Kosten, die in anderen Gebieten ausgelöst werden (z.B. durch eine stärkere Auslastung sozialer Infrastrukturen in anderen Stadtteilen). Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible städtische Kalkulation bzw. einen Baukostenvoranschlag. Pauschwerte für die soziale Infrastruktur (Kostenansatz) in €/m² Bruttobauland oder in €/m² Nettobauland können alternativ verwendet werden, wenn diese vorher aufgrund einer auf die Situation in Sendenhorst abgestimmte Berechnung hergeleitet worden sind.
 - d) Grunderwerbsnebenkosten (Notarkosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer): Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.
 - e) Wartezeit/Risiko: Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird als Aufschlag auf die Wartezeit berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.