



Fraktionen im Rat der Stadt Bornheim | Servatiusweg 19-23 | 53332 Bornheim

Bürgermeister der Stadt Bornheim
Herrn Christoph Becker

53332 Bornheim

Bornheim, 12.04.2022

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der CDU, Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und UWG:

Grundsatzbeschluss zur Stadtentwicklungsgesellschaft mit erweitertem Baulandmanagement

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzungen des zuständigen Ausschusses zu setzen.

Beschlussentwurf

Zur optimierten Steuerung der Baulandentwicklung in der Stadt Bornheim wird der Bürgermeister wie folgt beauftragt:

1. Die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) als Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist unverzüglich einzuleiten.

Zweck der Stadtentwicklungsgesellschaft sind der Erwerb, die Entwicklung, die bedarfsorientierte Bereitstellung sowie die Veräußerung von geeigneten Flächen für relevante (projektbezogene) Vorhaben der Stadtentwicklung, einschließlich Flächen mit Bestandsimmobilien. Darüber hinaus ist die treuhänderische Unterstützung der Stadt bei liegenschaftlichen Aufgaben vorzusehen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft begleitet die jeweiligen Bauleitplanverfahren der Gebiete mit dem Ziel, insbesondere Grundstücke für gemeinnützige Vorhaben sowie für privatwirtschaftliche Bauvorhaben bereitzustellen.

Die zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft gemäß diesem Beschluss notwendigen fachlichen und juristischen Fragen sind kurzfristig zu klären, gegebenenfalls mit externer Unterstützung.

Die Aufgaben der Wirtschaftsförderungsgesellschaft werden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft nicht berührt.

Zur Gründung ist ein Geschäftsszenario für die nächsten 5 Jahre zu erarbeiten. Die notwendigen finanziellen Mittel sind mit dem nächsten Haushalt bereitzustellen. Mindestens in der Gründungsphase soll die Stadt die Gesellschaft personell unterstützen.

2. Zugleich wird ein erweitertes Baulandmanagement eingeführt. Grundsätzlich gilt ab dem Datum der Beschlussfassung im Rat, spätestens nach dessen Veröffentlichung, dass neues Planungsrecht für Wohnbau sowie gemischte Bauflächen bevorzugt geschaffen wird, wenn die Bereitschaft der Eigentümer besteht, einen Anteil von 20/25/30 Prozent (noch festzulegen) der Bruttobaulandfläche an die Stadt beziehungsweise – nach Gründung – an die Stadtentwicklungsgesellschaft zu veräußern.

Von dieser Regelung sind Flächen ausgenommen, auf die mindestens eine der folgenden Bedingungen zutreffen:

- a. Soweit sich in bereits laufenden Verfahren die Planungen schon so konkretisiert haben, dass Vorentwürfe für Bebauungspläne beschlossen wurden (Bürgerbeteiligung).
 - b. Bebauungsplangebiete mit einer Nettobaulandfläche von bis zu 2.000 qm.
 - c. Flächen für die Stadt, den Landkreis, das Land und den Bund sowie für andere öffentliche Bedarfsträger, die notwendigen Gebäuden des Gemeinwohls dienen (z.B. Rettungswesen, Frauenhäuser, Katastrophenschutz, Verwaltungsgebäude).
3. In den neu zu planenden Wohnbauflächen sind grundsätzlich 20/25/30 Prozent (noch festzulegen) der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die Belegungsrechte sollen in der Regel bei der Stadt liegen. Auch die Belegung durch Eigentümer soll möglich sein.

Die Absicherung dieser Ziele ist im Bebauungsplanverfahren vor dem Satzungsbeschluss sicherzustellen und im städtebaulichen Vertrag zu dokumentieren.

Die nach Punkt 2 von den Eigentümern bzw. Investoren abzutretenden Flächen verringern sich um die Flächen, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau im Sinne des Nr. 3 Satz 1 eigenständig errichtet bzw. veranlasst wird. Die Verhandlung mit den Eigentümern bzw. Investoren obliegt der Stadtentwicklungsgesellschaft.

Begründung:

Zu 1 – Stadtentwicklungsgesellschaft:

Die Hauptaufgabe der Stadtentwicklungsgesellschaft ist die Bereitstellung von Baulandflächen für relevante Bauvorhaben im Sinne der Stadt. Dazu gehören:

- Flächen für soziale Einrichtungen: Kitas, Feuerwehrgerätehäuser u.Ä.- sowie dafür notwendige Tauschflächen,
- Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Flächen für Wohnungsbau von privaten Eigentümern und Investoren,

Die Bereitstellung kann auch Flächen für alternative Wohnformen, wie z.B. Mehr-Generationen-Wohnen, Studierendenwohnheime, Wohngemeinschaften und andere Eigentumsformen umfassen. Eine Verpflichtung kann daraus nicht abgeleitet werden. Im Vordergrund der Bereitstellung steht der konkrete Bedarf nach geeignetem Wohnraum. Politische Initiativen zugunsten einzelner Formen oder Akteure sind dabei kontraproduktiv.

Der Ankauf von Flächen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft erfolgt zum Verkehrswert (i.d.R. Wert für Bauerwartungsland). Der Verkauf erfolgt ebenso i.d.R. zum Verkehrswert. Für bestimmte Zwecke können diese Werte in der Höhe begrenzt werden.

Als zusätzliche Aufgabe der Stadtentwicklungsgesellschaft ist die "treuhänderische Unterstützung der Stadt bei liegenschaftlichen Aufgaben" vorzusehen.

Die übergeordnete strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungsgesellschaft durch den Stadtrat im Sinne politischer Leitgedanken sowie die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wird im Gesellschaftervertrag geregelt.

Im Rahmen der Gründung ist die Stadtentwicklungsgesellschaft mit entsprechendem Personal und finanziellen Mitteln durch die Stadt auszustatten. Mittelfristig muss es das Ziel sein, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft einen positiven Deckungsbeitrag erwirtschaftet. Die Abführung von Gewinnen an die Stadt ist vorzusehen. Ein entsprechender Businessplan ist aufzustellen.

Zu 2 und 3 – erweitertes Baulandmanagement:

Zum Baulandmanagement gibt es bereits einen Beschluss des Rates. Darüber hinaus wurde am 17.6.2020 einstimmig die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft beschlossen.

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt in der gesamten Region sowie die sich daraus ergebenden Folgen für die Kommunen, auch für unsere Stadt, machen es notwendig, die bisherigen Anstrengungen zu verstärken und zu beschleunigen. Dabei ist auch den Marktteilnehmern, Eigentümern und Investoren deutlich zu machen, dass die Stadt Bornheim künftig Baurechte bevorzugt dann erteilt, wenn die o.g. Ziele des Baulandmanagements sichergestellt sind. Das optimierte Baulandmanagement ist ein wichtiger Beitrag zu einer sozial gerechten Bodennutzung in Bornheim.

Der Grundsatzbeschluss wird dazu führen, dass Bereiche mit kooperationswilligen Eigentümern früher und schneller entwickelt werden können. Andere Flächen werden dann gegebenenfalls später bearbeitet.

Mit diesem Baulandmodell sind die Rechte der Eigentümer wertmäßig gesichert. Mögliche Flächen werden zum jeweiligen Verkehrswert erworben, z.B. für

Bauerwartungsland. Durch die Mindestgrenze der Flächen werden auch im Einzelfall familiäre Dispositionen weiter möglich sein.

Insgesamt lässt das Modell auch künftig Investoren ausreichend Möglichkeiten zur Realisierung ihrer Geschäftsmodelle in Neubaugebieten in Bornheim.

Städtebauliche Verträge zur Erschließung von Baugebieten sind bisher in Bornheim ein bewährtes Mittel der Baulandentwicklung. Dies soll sich nicht ändern. Die Stadt bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft werden dann im Einzelfall an den dadurch entstehenden Kosten beteiligt, wie dies bisher schon bei Dritten der Fall ist.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass die Akteure im Baubereich sich rasch auf solche Baulandmodelle einstellen. Grundlage hierfür ist aber eine transparente und gleiche Behandlung aller Beteiligten. Die Durchführung dieser Beschlüsse ist im Wesentlichen Aufgabe der Verwaltung; politische Initiativen zugunsten einzelner Akteure sind dabei kontraproduktiv.

Für die CDU-Fraktion

Lutz Wehrend, Sascha A. Mauel und die CDU-Fraktion

Für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Berthold Rothe, Maria Koch, Dr. Arnd Kuhn und Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Für die SPD-Fraktion

Wilfried Hanft, Rainer Züge und die SPD-Fraktion

Für die Fraktion UWG/ Forum

Hans-Gerd Feldenkirchen, Stefan Montenarh und die Fraktion UWG/ Forum