



WOHNBAUENTWICKLUNG
FÜR GRONAU UND EPE
(WESTF.)

eine strategische Aufgabe

Inhaltsverzeichnis

1	Demografische Basisdaten	5
1.1	Bevölkerungsentwicklung	5
1.2	Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung.....	7
1.3	Ausländeranteil	9
1.4	Geburten- und Sterbesaldo	12
1.5	Wanderungssaldo.....	13
1.6	Aging-Index.....	15
1.7	Greying-Index	17
2	Arbeit.....	19
2.3	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	19
2.4	Registrierte Arbeitslose	21
3	Landesweite Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt.....	23
4	Pestel-Studie – Wohnungsmarkt Gronau.....	27
4.3	Baualtersklassen.....	29
4.4	Verteilung des Wohnungsbestandes.....	30
4.5	Größe und Zimmeranzahl Kreis Borken - Gronau	32
4.6	Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich.....	33
4.7	Miet- und Kaufpreisentwicklung	34
4.8	Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum in Gronau	35
4.9	Preisgebundener Wohnungsbestand	36
4.10	Barrierefreier Wohnraum.....	37
4.11	Fazit der Pestel-Studie:.....	38
5	Aktuelle Planungen für Gronau und Epe.....	39
5.3	Vorhaben in der Umsetzung.....	41
5.1	Inanspruchnahme befristeter, gesetzlicher Erleichterungen für Planungen am Siedlungsrand (mittlerweile in der Umsetzung).....	45
5.2	Vorhaben in der Planung.....	47
5.4	Revitalisierung textiler Altstandorte	56
5.5	Umlegung	59
5.6	WGG GmbH	61
5.7	Ausblick Regionalplan/Flächennutzungsplan	63
6	Fairer Wohnen – Bodenmanagement und sozial gerechte Bodennutzung – Modelle anderer Kommunen	66
6.3	Tübinger Modell	67

6.4	Bocholter Modell.....	68
6.5	Modell Münster.....	69
6.6	Modell Ulm.....	70

Anlage 1: Entwurf der Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in der Stadt Gronau

Anlage 2: Stellungnahme zur Folgekostenvereinbarung des Büros Baumeister und Partner

Anlage 3: Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)

Anlage 4: Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung

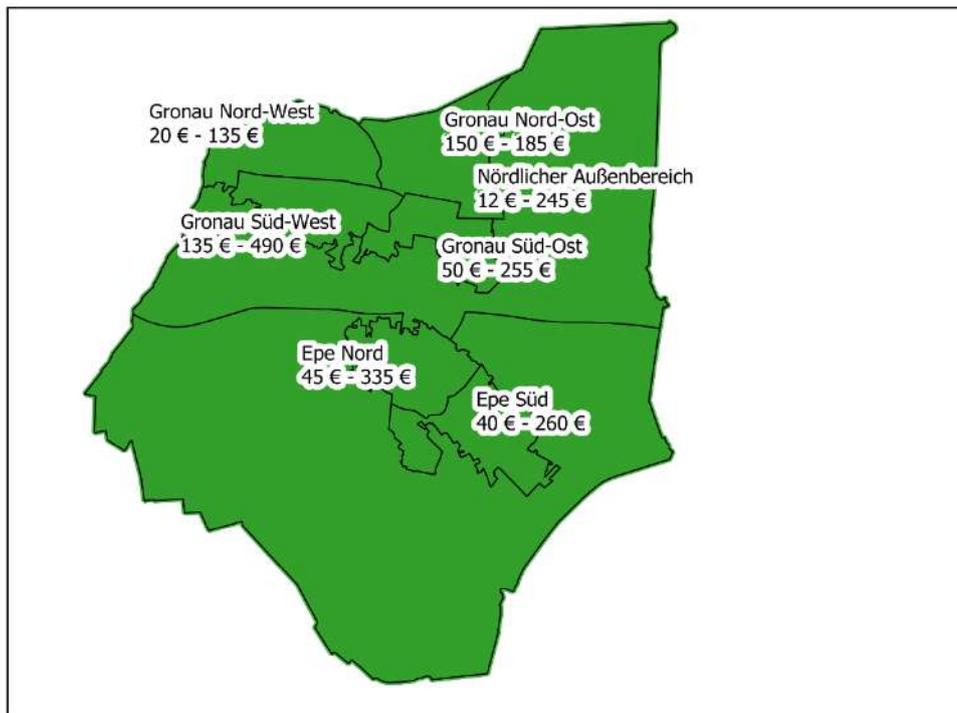
Anlage 5: Ratsbeschluss der Stadt Münster zur „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“

Wohnbauentwicklung für Gronau und Epe - eine strategische Aufgabe

Gronau hat günstige Rahmenbedingungen für eine prosperierende und wachsende Stadt:

- Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner steigt.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse nimmt zu.
- Trotz des demographischen Wandels bleibt die Stadt jung.
- Ein gutes Angebot mit Trägervielfalt im Bereich der Kindertagesstätten befriedigt die Nachfrage.
- Umfangreiche Angebote im Bereich der Übermittagsbetreuung und der OGS im Primärbereich unterstreichen den Charakter der familienfreundlichen Kommune.
- Das Angebot im Sek. 1 und Sek. 2 Bereich bietet alle Schulformen.
- Im Bereich der Seniorenbetreuung werden die Bedarfe erfüllt und ausgebaut.
- Die Vereinsstruktur ist intakt und bietet ein umfangreiches Freizeitangebot.
- Kulturell ist die Stadt nicht nur durch das Rock- und Popmuseum, das Jazzfest und vieler anderer Aktive auf dem Weg zur Musikstadt.
- Die weiteren Zukunftsaufgaben Mobilität und Klimaschutz/-anpassung werden derzeit durch Konzepte auf den Weg gebracht.
- Und im Bereich der Natur ist die Stadt nicht nur durch das LAGA-Gelände, die Stadtparks und den Drilandsee beispielhaft.

Kritisch muss aber der Bereich der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Grundstücken für Einfamilienhäuser etc. betrachtet werden.



Das kommunale Angebot im Bereich der Versorgung mit Grundstücken für junge Familien ist zu gering. Die Preise, die durch den derzeit weitgehend privaten Markt für Baugrundstücke aufgerufen werden, sind im interkommunalen Vergleich mit 230 € für Gronau in Relation zu 120 € in Bad Bentheim und 100 € in Heek - zwei Nachbarkommunen - zu hoch.

Das Angebot im Geschosswohnungsbau leidet wie in den meisten anderen Kommunen derzeitig daran, dass kaum Akteure bereit sind, im sozialen Wohnungsbau zu investieren. So sinkt das Angebot an bezahlbarem Wohnraum, da ältere Wohnungen aus der Bindung fallen. Weiter ist der Wohnungsmarkt in Gronau und Epe noch nicht auf die steigende Zahl kleiner Haushalte - Singlewohnungen - und spezieller Anforderungen - barrierefreies Wohnen – ausgerichtet.

Mit der Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft 2017 hat die Stadt Gronau einen ersten Schritt getan, um selbst aktiv am Markt für Veränderungen zu sorgen. Wie sich aber zeigt, dauert es länger, bis erste Schritte greifen.

Deutlich wird auch, dass der gesamtpolitisch gewollte Ansatz der Nachverdichtung im Bestand häufig kräftige Reaktionen in der Nachbarschaft auslöst.

Daher soll mit dieser Vorlage nicht nur eine Bestandsaufnahme der Situation, sondern auch eine Perspektive für die Zukunft aufgezeigt werden.

Insbesondere bedarf es zwischen Politik und Verwaltung abgestimmte Kriterien für die zukünftige Wohnbauentwicklung. Diese dürfen nicht nur den Bereich der Vergabe von Grundstücken **(Anlage 1 Entwurf der Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken in der Stadt Gronau für die Eigennutzung)** betreffen. Weiter müssen auch die Spielregeln definiert werden, unter welchen Voraussetzungen die Stadt Gronau überhaupt bereit ist, Planungsrecht für Wohnbebauung auf privaten Grundstücken zu ermöglichen.

Für den Bereich der Nachverdichtung ist es aufgrund der Fülle von problematischen Bereichen (Baugebiete nach § 34 BauGB mit dem Gebot des „Einfügens“ und alte Bebauungspläne) weiterhin gut, einheitliche Kriterien für die baurechtliche Behandlung zu erarbeiten.

Neben den Aussagen aus dem fortgeschriebenen Bericht zur sozialen Lage der Stadt Gronau aus 2019, den Ergebnissen der Pestel Studie für die Stadt Gronau, der weiteren Bevölkerungsprognose für Gronau und Epe, wird im Folgenden auch auf die Vorgaben aus der Regionalplanung und der Modellrechnung für Haushalte in NRW bis 2040/2060 (Statistik kompakt 01/2019 des Statistischen Landesamtes NRW) Bezug genommen.

Durch die Sozialraumuntersuchungen im Rahmen des Sozialberichtes lässt sich ableiten, wo der Handlungsdruck am größten ist. Fraglich ist nur, ob genau an diesen Stellen dann auch kurz- und mittelfristig durch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum Abhilfe geschaffen werden kann.

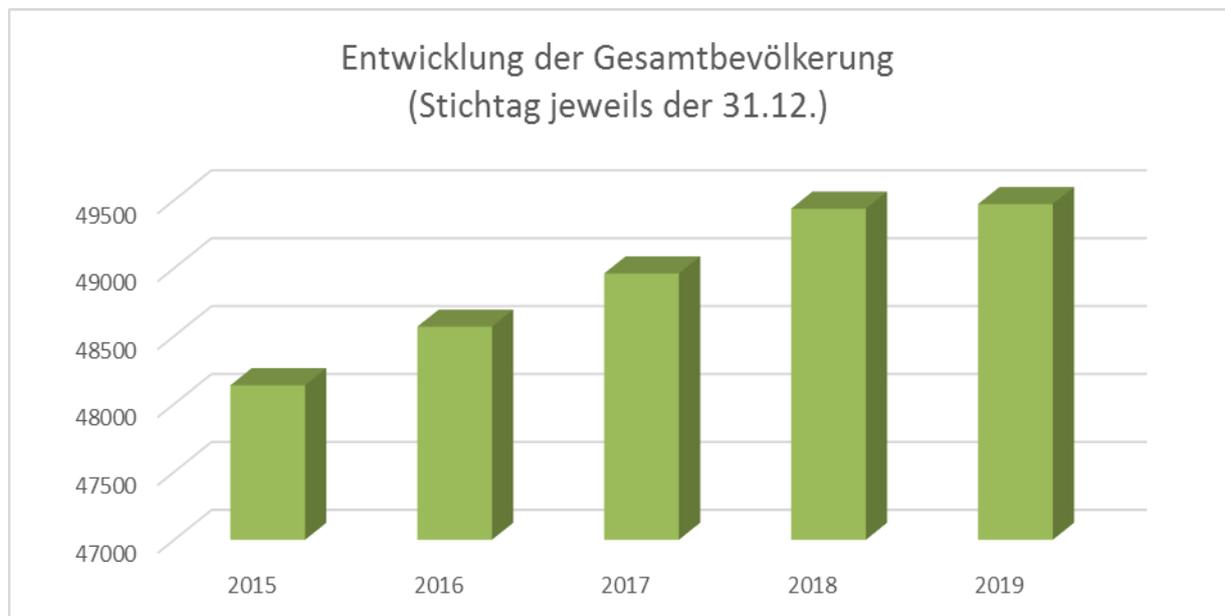
1 Demografische Basisdaten

Kenntnisse über die Entwicklung und die Struktur der Gronauer Wohnbevölkerung sind von themenübergreifender Bedeutung. Mit Hilfe dieser Daten lassen sich ganz allgemein Veränderungen der Einwohnerzahl, die Altersstruktur und Zusammensetzung der Bevölkerung sowie Wanderungsbewegungen nachvollziehen. Aus Veränderungen in diesen Bereichen resultieren mitunter notwendige Anpassungen beispielsweise bei der Vorhaltung von sozialer Infrastruktur (KGSt 2009: S. 18).

Weiter lassen sich auch aus diesen Zahlen die Bedarfe für die zukünftige Wohnentwicklung ableiten.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gronau (Westf.) im Fünf-Jahres-Vergleich von 2015 bis 2019. Auffallend ist der kontinuierliche Anstieg der Bevölkerung in den letzten fünf Jahren. Die Zahlen sind dem städtischen Einwohnermeldeprogramm entnommen. Es wurden die Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Gronau (Westf.) zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres ermittelt.



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Die Einwohnerzahl stieg dabei innerhalb des betrachteten Zeitraums um durchschnittlich 1,0 Prozent von 48.137 Einwohnern Ende 2015 auf 49.437 Einwohner Ende 2018. Im Jahr 2019 war dann noch ein geringfügiger Zuwachs auf 49.471 Einwohner zu verzeichnen.

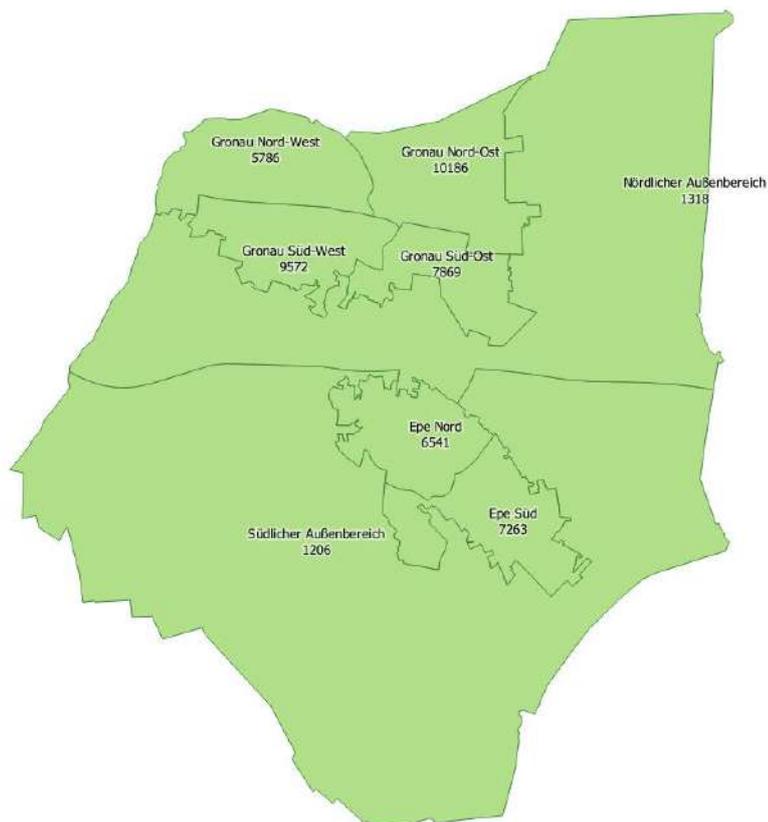
Bevölkerungsentwicklung

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohnerzahl (Stichtag 31.12 des jeweiligen Jahres)	48.137	48.568	48.960	49.437	49.471
Veränderungen (gegenüber dem Vorjahr)	1,6 %	0,9 %	0,8 %	1,0 %	0,1 %

Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Die insgesamt acht Gemeinderegionen sind bezogen auf ihre Einwohneranzahl sehr unterschiedlich. Die Außenbereiche umfassen jeweils nur etwas über 1.200 bzw. 1.300 Einwohnerinnen und Einwohner. In der bevölkerungsreichsten Gemeinderegion Gronau Nord-Ost wohnen demgegenüber mehr als 10.000 Einwohner.

Karte 2: Einwohnerzahl in den Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



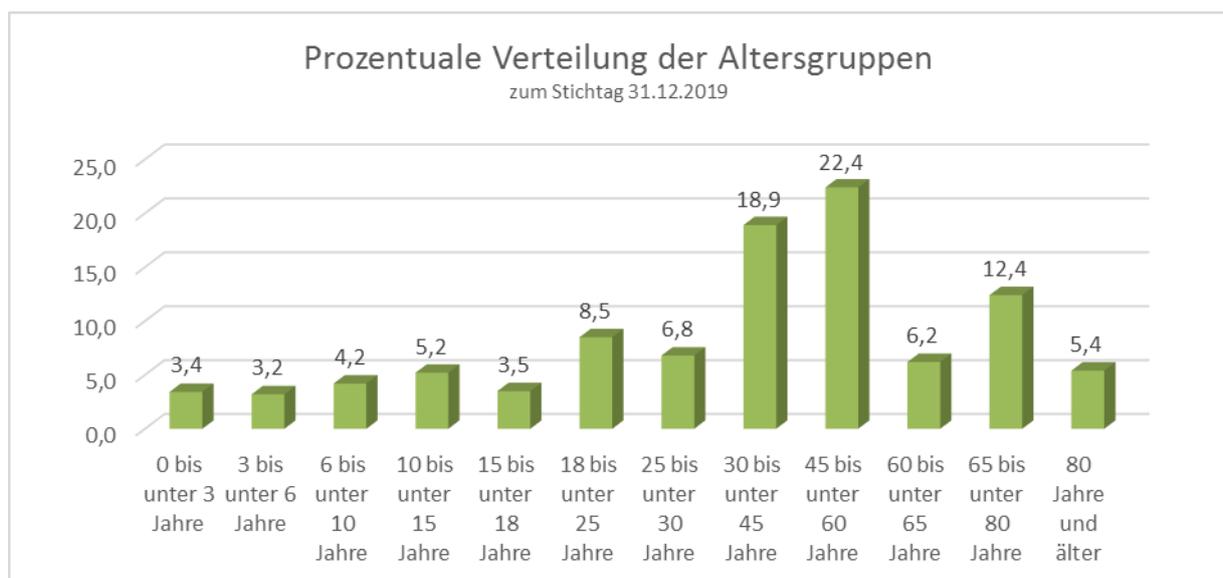
Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

1.2 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung

Zur Abbildung der Altersstruktur der Gronauer Gesamtbevölkerung, sind die einzelnen Jahrgänge in Altersgruppen eingeteilt worden. Die KGSt (2009, S. 38) benennt in ihrem Monitoring folgende planungsrelevante Gruppen:

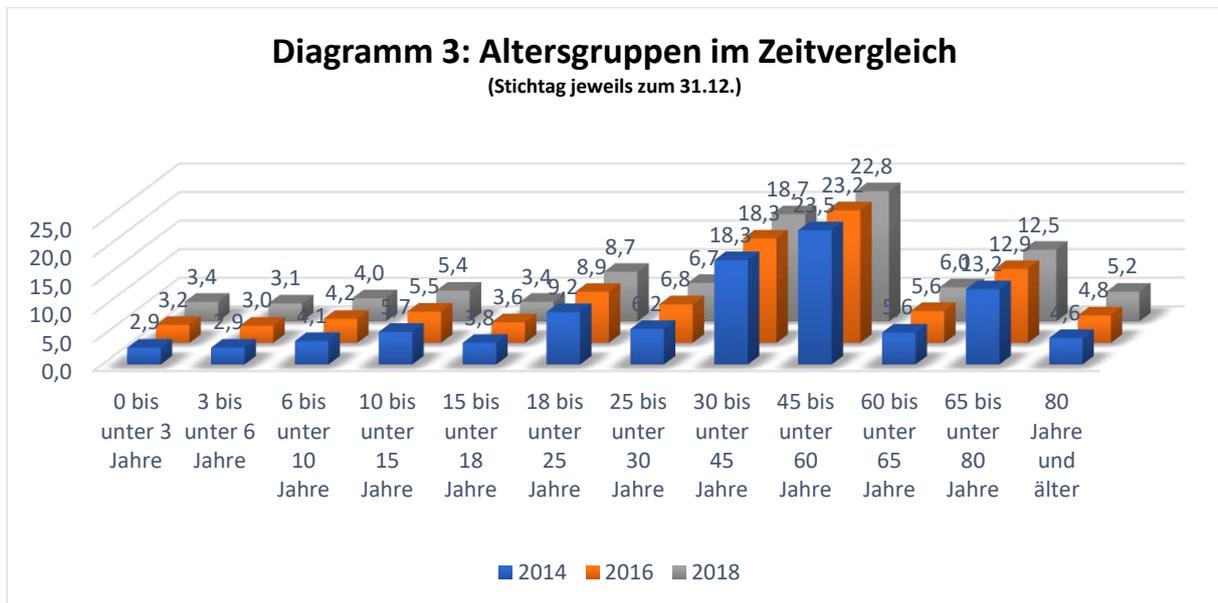
- 0 bis unter 3 Jahre (Krabbelkinder)
- 3 bis unter 6 Jahre (Kindergarten)
- 6 bis unter 10 Jahre (Grundschul Kinder)
- 10 bis unter 15 Jahre (Sek. I/Schülerinnen und Schüler)
- 15 bis unter 18 Jahre (Sek. II/Schülerinnen und Schüler)
- 18 bis unter 25 Jahre (Ausbildung, Studium)
- 25 bis unter 30 Jahre (Berufsanfänger)
- 30 bis unter 45 Jahre (jüngere Erwachsene)
- 45 bis unter 60 Jahre (ältere Erwachsene)
- 60 bis unter 65 Jahre (Vor-Ruhestand)
- 65 bis unter 80 Jahre (Jüngere Senioren)
- 80 Jahre und älter

Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden mit über 19 % nicht ganz ein Fünftel der Gronauer Bevölkerung. Im Vergleich dazu machen Personen über 60 Jahre mehr als 23 % der Gronauer Gesamtbevölkerung aus. Insgesamt stechen bei den Altersgruppen die 45 bis unter 60-jährigen besonders heraus.



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Betrachtet man die Altersgruppen im Zeitvergleich, verzeichnen die beiden ersten Altersgruppen der bis 6-Jährigen und die über 80-Jährigen eine kontinuierliche Zunahme. Die Altersgruppen der 10- bis 25-Jährigen, der älteren Erwachsenen sowie der jüngeren Senioren sind hingegen rückläufig.



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Für die Betrachtung der Altersstruktur in den einzelnen Sozialräumen sind die Altersgruppen aus Gründen der Übersichtlichkeit zu insgesamt drei Gruppen zusammengefasst worden.

Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Kinder- und Jugendliche im Alter zwischen 0 und 14 Jahre. Gesamtstädtisch machten Kinder und Jugendliche Ende letzten Jahres 15,9 % der Gesamtbevölkerung aus. Von diesem gesamtstädtischen Wert weicht insbesondere die Gemeinderegion Gronau Nord-West und der Nördliche Außenbereich stark ab. In Gronau Nord-West ist der Anteil der Kinder – und Jugendlichen unter 15 Jahren mit 21 % an den in dieser Gemeinderegion lebenden Wohnbevölkerung am höchsten. Im Nördlichen Außenbereich beträgt der Anteil der unter 15-Jährigen hingegen lediglich 10,4 %.

1.3 Ausländeranteil

Fälschlicherweise werden die Begriffe „Ausländer“ und „Menschen mit Migrationshintergrund“ häufig synonym verwendet. Aus diesem Grund sollen beide Begriffe an dieser Stelle genauer bestimmt werden.

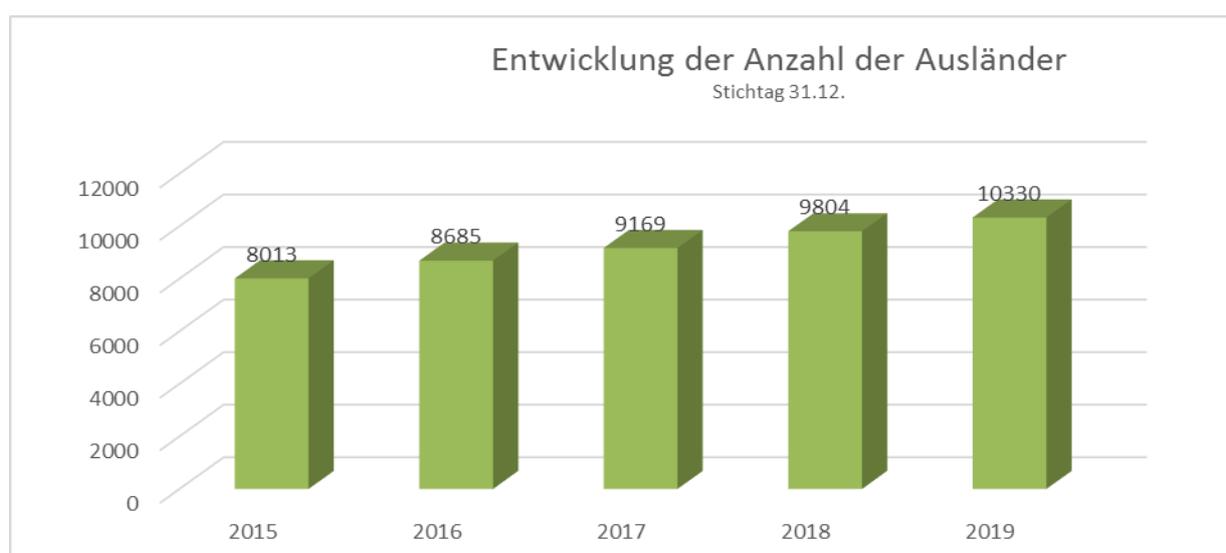
Als Ausländerinnen und Ausländer werden alle Personen bezeichnet, die nicht Deutsche im Sinne des Artikel 116 Absatz 1 Grundgesetz sind und damit nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

Demgegenüber definiert das Statistische Bundesamt eine Person mit Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder zumindest ein Elternteil die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzt.

Der Migrationshintergrund wird aktuell nicht als Kriterium im städtischen Einwohnermeldesystem erfasst und ist mitunter aufgrund der mit diesem Begriff verbundenen unterschiedlichen Aspekte von Zuwanderung und Staatsangehörigkeit nur mittels erhebungstechnischer Besonderheiten (beispielsweise gesonderte Befragungen oder der Verwendung von Hilfskriterien) zu erheben und auszuwerten (Bundesagentur für Arbeit 2018a, S. 3-6).

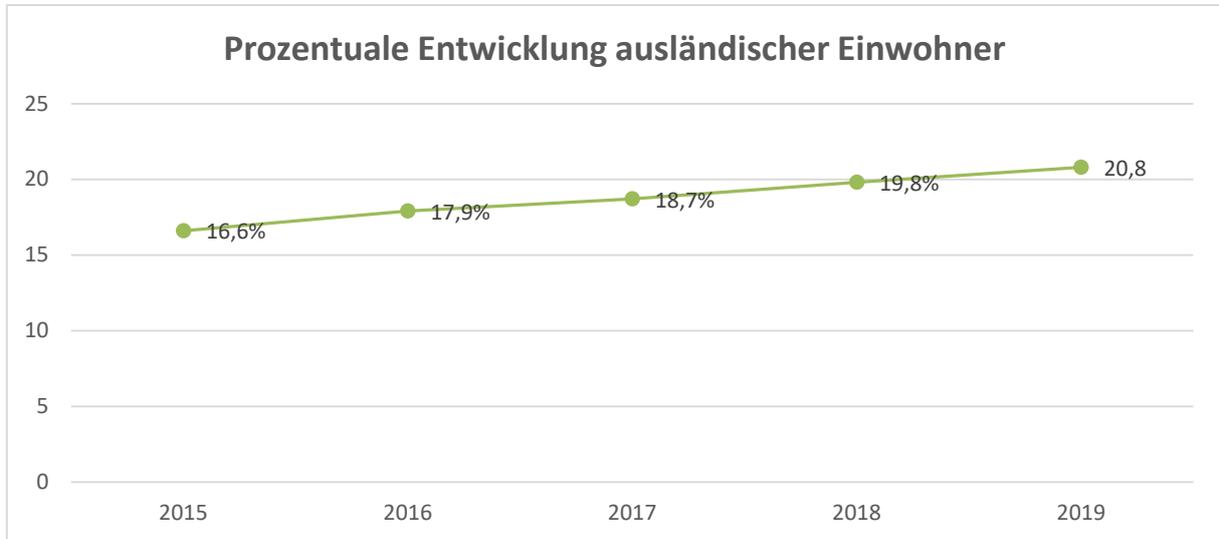
Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bericht der Ausländeranteil für die verschiedenen städtischen Ebenen dargestellt. Der Anteil von Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit mit Hauptwohnsitz in Gronau (Westf.) ist im städtischen Einwohnermeldesystem erfasst.

Betrachtet man die Entwicklung der Ausländerinnen und Ausländer in absoluten Zahlen, stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



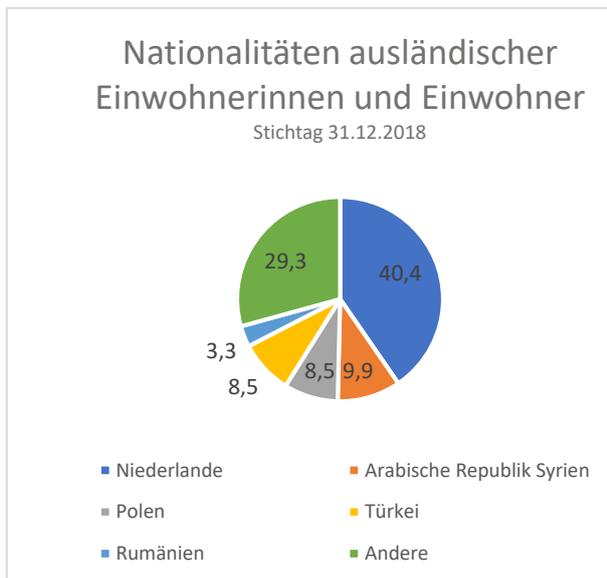
Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Bezogen auf die Gronauer Gesamtbevölkerung, ist der prozentuale Ausländeranteil in den letzten fünf Jahren um 4,2 Prozentpunkte gestiegen.



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

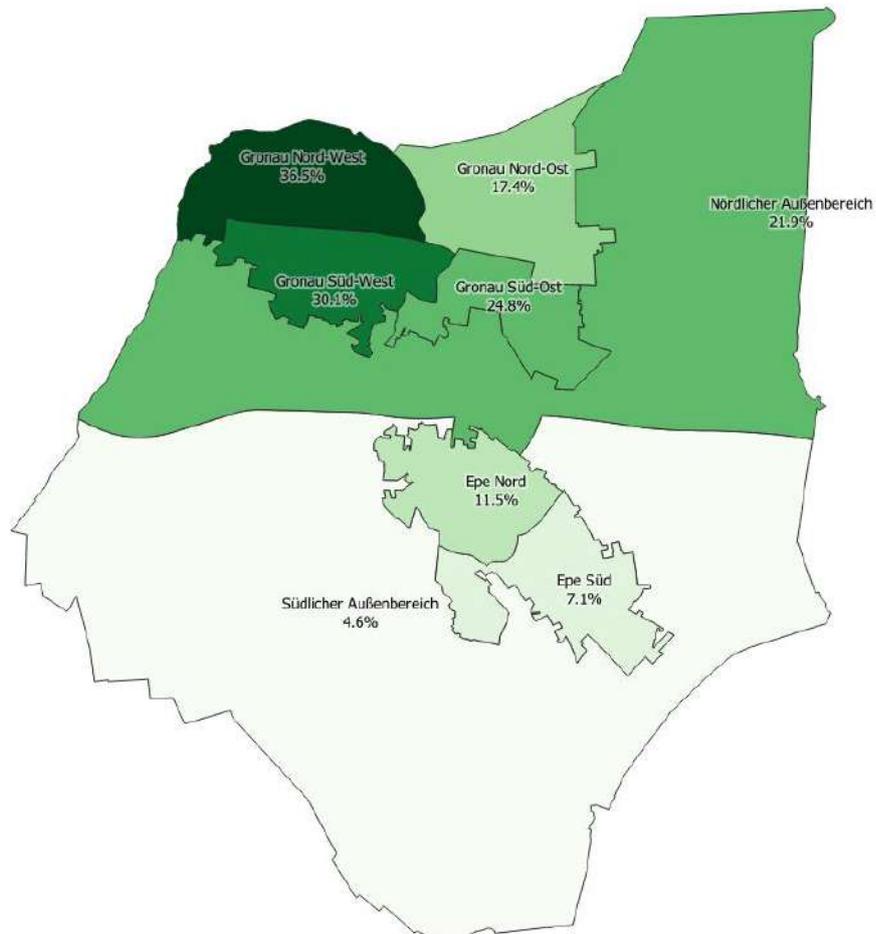
Die größte Gruppe ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner machen weiterhin die niederländischen Staatsangehörigen aus. Deren Anteil ist jedoch in den letzten Jahren weiterhin von zuletzt knapp über 40 % auf 36 % gesunken. Der Anteil türkischer Einwohnerinnen und Einwohner ist ebenfalls, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau, gesunken. Vermutlich bedingt durch den Bürgerkrieg in Syrien und der Arbeitnehmerfreizügigkeit für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus Rumänien, ist der Anteil von Personen aus diesen Ländern in den letzten Jahren gestiegen. Insgesamt betrachtet nimmt jedoch die Konzentration der Staatsangehörigkeiten ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner auf bestimmte Staaten eher ab.



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Die kleinräumige Betrachtung des städtischen Ausländeranteils verdeutlicht die Unterschiede innerhalb Gronaus. So liegt der Ausländeranteil in Epe weit unter dem städtischen Durchschnitt, wohingegen insbesondere die Gemeinderegionen im Gronauer Stadtwesten einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil aufweisen.

Karte 6: Ausländeranteil in den Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

1.4 Geburten- und Sterbesaldo

Das Geburten- und Sterbesaldo hat sich von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich entwickelt, über die letzten Jahre betrachtet überwiegt jedoch eindeutig ein positiver Saldo.

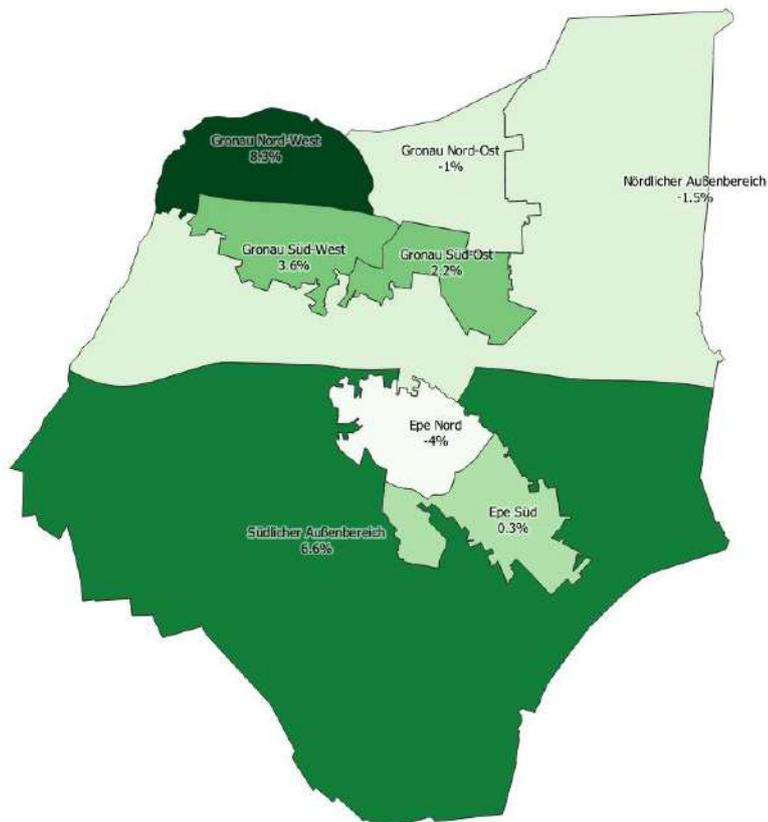
Geburten-/Sterbesaldo im Zeitverlauf (Stichtag jeweils 31.12.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Geburten	511	528	573	573	555
Sterbefälle	530	502	473	506	484
Saldo	-19	26	100	67	71
Saldo je 1000 EW	-0,4	0,5	2	1,4	1,4

Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Durch den Bezug auf 1.000 Einwohner ist das Geburten- und Sterbesaldo der Gesamtstadt und der einzelnen Gemeinderegionen miteinander vergleichbar. Auf Ebene der Gemeinderegionen sind starke Abweichungen vom gesamtstädtischen Wert sowohl positiver wie auch negativer Art zu verzeichnen.

Karte 7: Geburten-/Sterbesaldo auf Ebene der Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

1.5 Wanderungssaldo

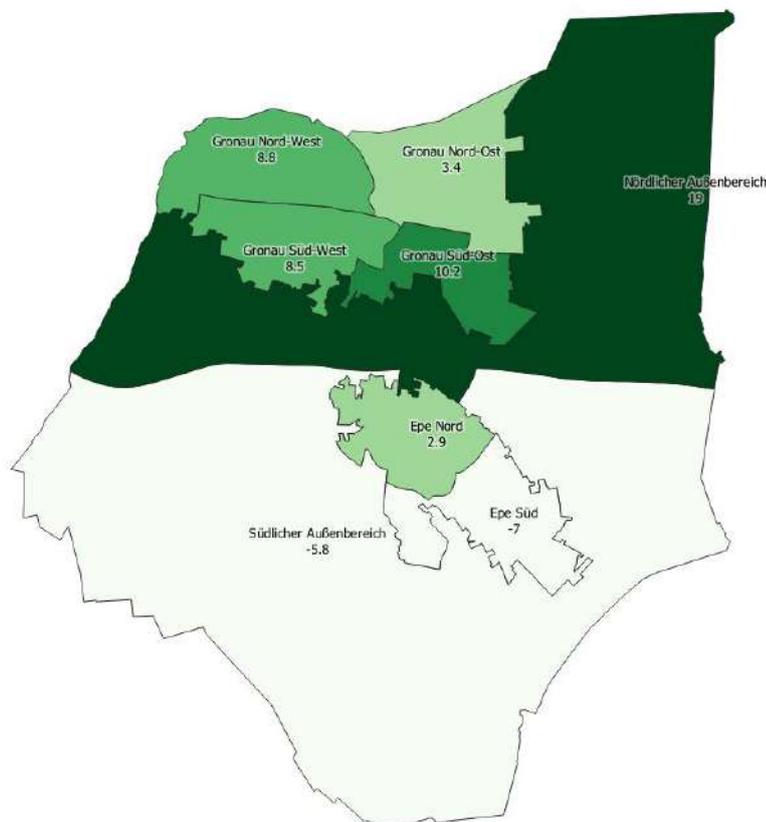
Setzt man die Anzahl der Zuzüge mit der Anzahl der Wegzüge in Beziehung, dann ist ein positiver Wanderungssaldo seit 2014 auszumachen. Dieser korreliert mit der Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Stadt Gronau (Westf.) innerhalb der letzten fünf Jahre. Der überdurchschnittliche Wanderungssaldo im Jahr 2015 ist dabei vermutlich auf die Folgen des vermehrten Zuzugs von geflüchteten Personen zurückzuführen.

Tabelle 3: Wanderungssaldo im Zeitverlauf (Stichtag jeweils 31.12.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Zuzüge	3539	2723	2584	2575	2657
Anzahl der Wegzüge	2786	2318	2292	2168	2426
Saldo	753	405	292	407	231
Saldo je 1.000 Einwohner	15,6	8,3	6,0	8,2	4,6

Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Karte 8: Wanderungssaldo auf Ebene der Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Die in Karte 8 dargestellten kleinräumigen Wanderungssalden weisen erhebliche Unterschiede auf. Negative Wanderungssalden verzeichnen die Gemeinderegionen Epe Süd und insbesondere der Südliche Außenbereich. Der hohe positive Wanderungssaldo im Nördlichen Außenbereich steht hingegen wahrscheinlich mit den dortigen Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete Personen im Zusammenhang.

1.6 Aging-Index

Der Aging-Index setzt das Verhältnis von x Einwohnerinnen und Einwohnern über 65 Jahren zu 100 Einwohnerinnen und Einwohner unter 20 Jahren in Bezug. Damit eignet sich dieser Index gut für die Darstellung der Alterung, weil er das Verhältnis von älteren zu jüngeren Altersgruppen wiedergibt (KGSt 2009, S. 45).

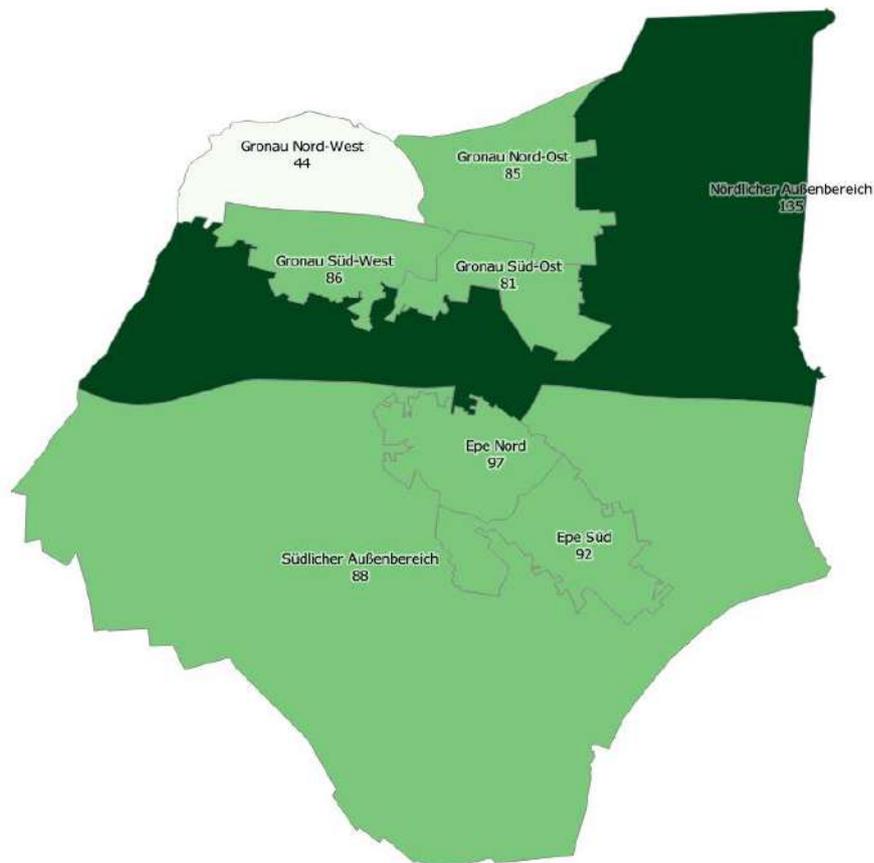
Wie der Tabelle 4 zu entnehmen ist, hat sich dieser Index im Jahresvergleich 2014, 2016 und 2018 nicht verändert. Insofern ist das Verhältnis zwischen jüngerer und älterer Bevölkerung auf Ebene der Gesamtstadt über die letzten Jahre konstant geblieben.

Tabelle 4: Aging-Index im Zeitvergleich (Stichtag jeweils 31.12.)

	2014	2016	2018
Einwohner über 65 Jahre	8.446	8.626	8.758
Einwohner unter 20 Jahre	10.426	10.677	10.810
Aging-Index	81	81	81

Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Karte 9: Aging-Index auf Ebene der Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Innerhalb des Stadtgebietes ist der Aging-Index allerdings sehr unterschiedlich ausgeprägt. Im Verhältnis der über 65-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner zu den unter 20-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner überwiegt die Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren im Nördlichen Außenbereich und in Epe Süd am deutlichsten. In Gronau Nord-West kommen hingegen lediglich 44 ältere Einwohnerinnen und Einwohner auf 100 jüngere Einwohnerinnen und Einwohner.

1.7 Greying-Index

Vor dem Hintergrund der Planung seniorenspezifischer Angebote und Dienstleistungen, bietet sich eine differenzierte Betrachtung der älteren Gronauer Bevölkerung mit Hilfe des Greying-Index an. Der Greying-Index gibt das Verhältnis von x Hochaltrigen (über 80 Jahre) zu 100 „jungen Alten“ (65 bis unter 80 Jahre) an.

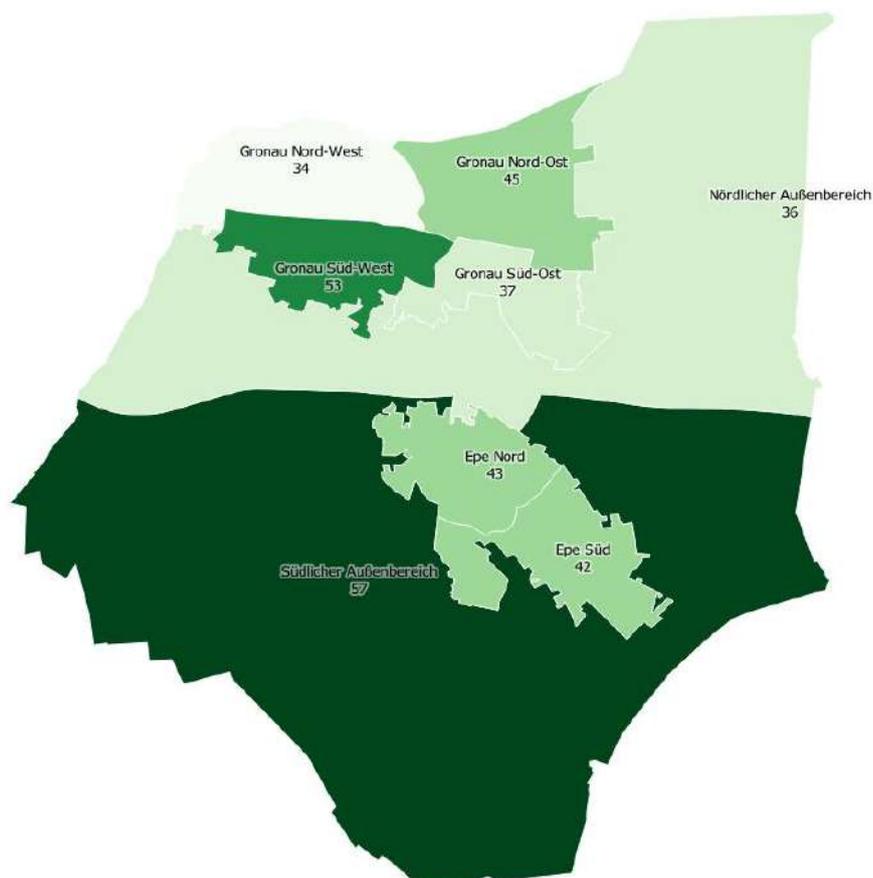
Die Gesamtstadt Gronau verzeichnet im Jahresvergleich 2014, 2016 und 2018 einen kontinuierlichen Anstieg des Anteils der Hochaltrigen in Bezug zur Altersgruppe der „jüngeren Alten“.

Tabelle 5: Greying-Index im Zeitvergleich (Stichtag jeweils 31.12.)

	2014	2016	2018
Einwohner über 80 Jahre	2.202	2.337	2.566
Einwohner zwischen 65 bis 80 Jahre	6.244	6.289	6.192
Greying-Index	35	37	41

Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Karte 10: Greying-Index auf Ebene der Gemeinderegionen (Stichtag 31.12.2019)



Quelle: Stadt Gronau (Westf.)

Der Karte 10 ist zu entnehmen, dass die Gemeinderegionen Gronau Nord-Ost, Gronau Süd-West und Epe Nord einen erhöhten Index im Vergleich zum gesamtstädtischen Wert aufweisen. Alle genannten Gemeinderegionen sind allerdings Standorte von stationären Pflegeeinrichtungen, die Abweichungen resultieren deshalb vermutlich auch aufgrund dieser Besonderheit. Eine Ausnahme bildet die Gemeinderegion Südlicher Außenbereich. Der Greying-Index weicht in diesem Bereich zwar gravierend vom gesamtstädtischen Wert ab, ein entsprechender „Standortfaktor“ ist hier jedoch nicht auszumachen.

2 Arbeit

Die gewählten Indikatoren im Handlungsfeld Arbeit erlauben nicht nur Aussagen zur sozialen Struktur von Sozialräumen, sondern liefern auch Angaben zu den Einkommensverhältnissen und damit indirekt Hinweise auf die Kaufkraft innerhalb bestimmter Wohnbereiche der Stadt Gronau (Westf.) (KGSt 2009: S. 22).

2.3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Alle Arbeitnehmer die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind, gelten als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB). Damit gelten auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten und Personen, die aus einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis zur Ableistung von gesetzlichen Dienstpflichten (z. B. Wehrübung) einberufen werden, als sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Von der Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausgenommen, sind dagegen Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten sowie Wehr- und Zivildienstleistende (Bundesagentur für Arbeit 2018b, S. 49).

Im September 2018 waren insgesamt 17.748 Gronauer sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis zum Erreichen der Altersgrenze) betrug damit 53,8 %.¹ Weitere Differenzierungen in Bezug auf die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind den beiden folgenden Tabellen zu entnehmen.

Tabelle 9: SvB nach Geschlecht und Herkunft (Stichtag jeweils 30.09.2019)

	insgesamt	Männer	Frauen	Deutsche	Ausländer
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	18.097	10.266	7.831	16.115	1.970

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 10: SvB nach Altersgruppen (Stichtag jeweils 30.09.2019)

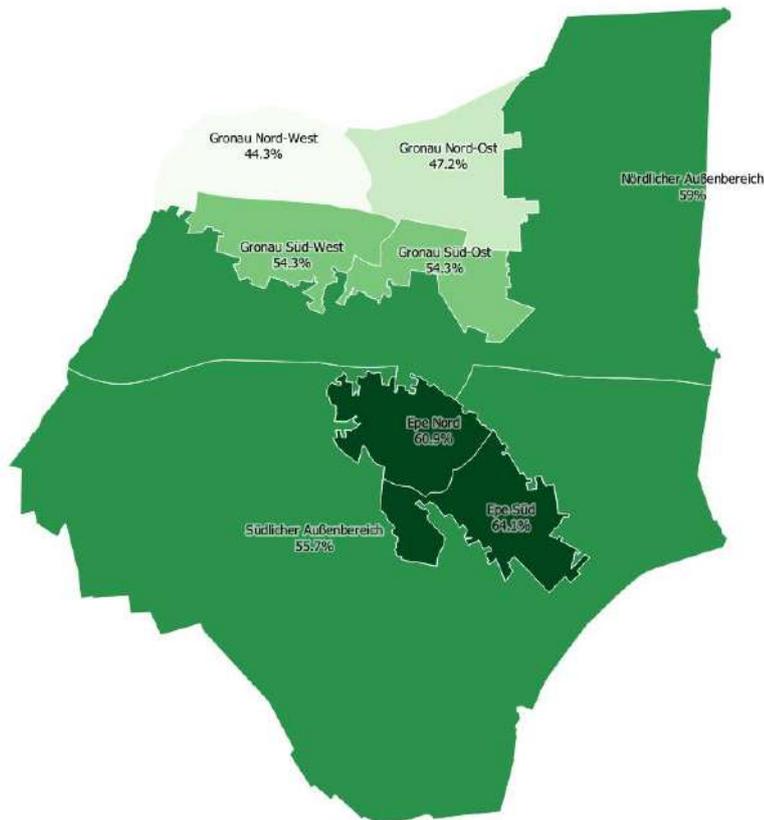
	unter 25 Jahre	25 unter Jahre	bis 35	35 unter Jahre	bis 45	45 unter Jahre	bis 55	über 55 Jahre
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.594	4.083		3.549		4.378		3.493

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

¹ Bundesagentur für Arbeit

In den einzelnen Gemeinderegionen schwankt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der altersrelevanten Bevölkerung relativ stark zwischen 43,6 % in Gronau Nord-West und 62 % in Epe Süd.

Karte 14: Beschäftigungsquote bezogen auf die Gemeinderegionen (Stichtag 30.09.2019)²



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Gronau (Westf.)

² Von den 18.097 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnten insgesamt 55 Personen nicht kleinräumig zugeordnet werden.

2.4 Registrierte Arbeitslose

Als Arbeitslose gelten entsprechend gemeldete Personen im erwerbsfähigen Alter³, die beschäftigungslos sind, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen, den Vermittlungsbemühungen zur Verfügung stehen und in der Bundesrepublik Deutschland wohnen (Bundesagentur für Arbeit 2018b, S. 6).

Es handelt sich damit um bei der Agentur für Arbeit registrierte Arbeitslose (aus dem Rechtskreis SGB II und SGB III), die in diesem Bericht absolut im Jahresdurchschnitt sowie im Verhältnis zu den Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter der Stadt Gronau (Westf.) und der einzelnen Gemeinderegionen gesetzt werden.

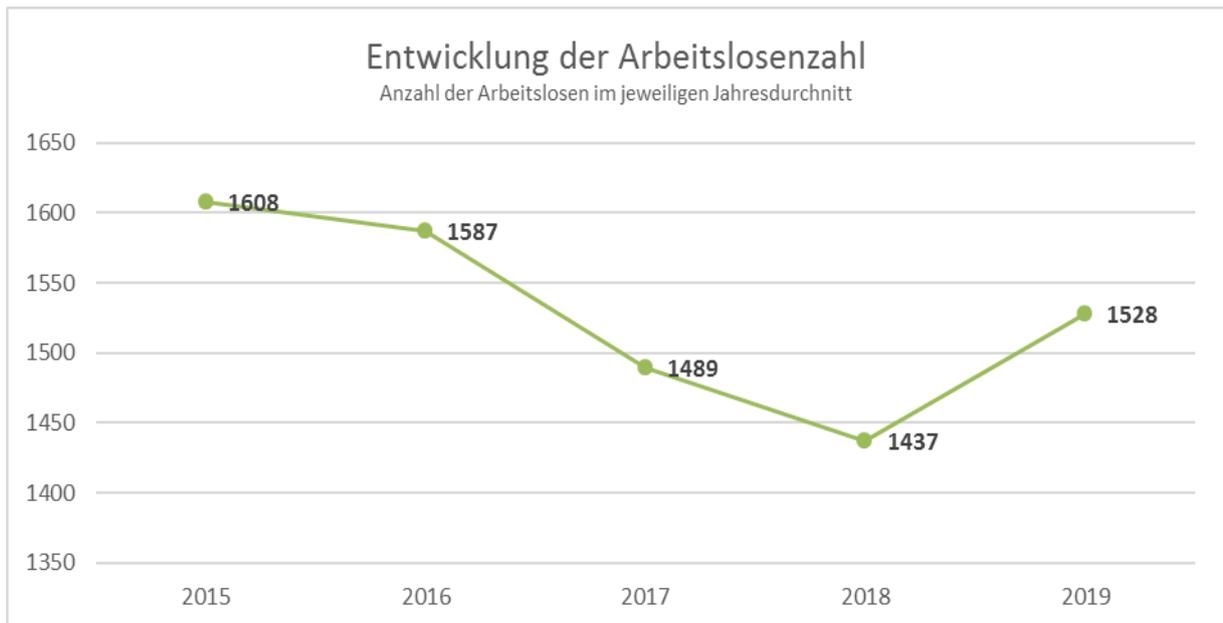
Dadurch weicht der auf diesem Wege berechnete Anteil von Arbeitslosen von der offiziellen Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit ab. Denn zur Berechnung der Arbeitslosenquote verwendet die Bundesagentur unter anderem zivile Erwerbspersonen als Bezugsgröße. Die zivilen Erwerbstätigen setzen sich zusammen aus den abhängigen zivilen Erwerbstätigen, den Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen (Bundesagentur für Arbeit 2018b, S. 7). Eine kleinräumige Auswertung dieses Personenkreises ist entsprechend aufwendig und nicht mittels des Einwohnermeldesystems vorzunehmen. Der Sozialbericht verwendet deshalb eine andere Bezugsgröße um Arbeitslosigkeit anteilig darzustellen.

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Jahresdurchschnitt bezogen auf die Stadt Gronau (Westf.) ist eindeutig positiv. Im Zeitraum von 2014 bis 2018 ist die Jahresdurchschnittszahl der Arbeitslosen um 12 % gesunken.

Im März des Jahres 2019 waren gesamtstädtisch betrachtet 1.452 Einwohner als arbeitslos gemeldet. *Gemessen an den Einwohnerinnen und Einwohnern im erwerbsfähigen Alter macht dies eine Quote von 4,4 %. Berechnet man diese Quote für die einzelnen Gemeinderegionen, dann wird deutlich wie unterschiedlich sich Arbeitslosigkeit innerhalb des Stadtgebietes verteilt. Die Zahlen für die einzelnen Gemeinderegionen sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.*

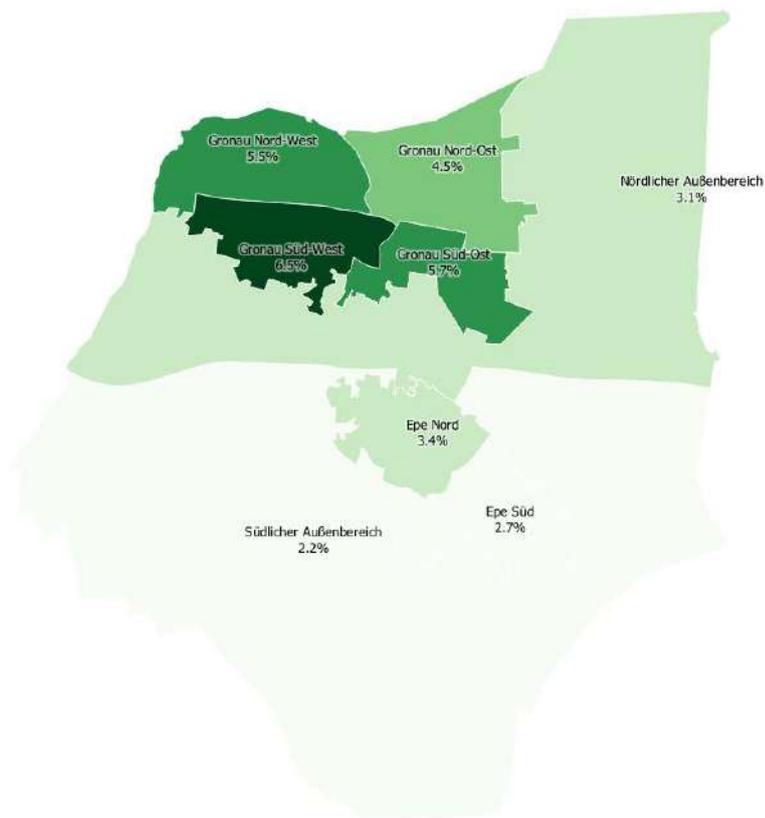
Am 31.03.2020 lag die Arbeitslosigkeit bei 1.573 Erwerbslosen. Hier zeigen sich erste Auswirkungen der Corona-Krise auf dem lokalen Arbeitsmarkt, die aber noch gering sind.

³ Damit sind Personen gemeint, die nicht jünger als 15 Jahre sind aber die Altersregelgrenze noch nicht erreicht haben.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Kreis Borken

Karte 15: Anteil Arbeitsloser auf Ebene der Gemeinderegionen (Stichtag 31.03.2020)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

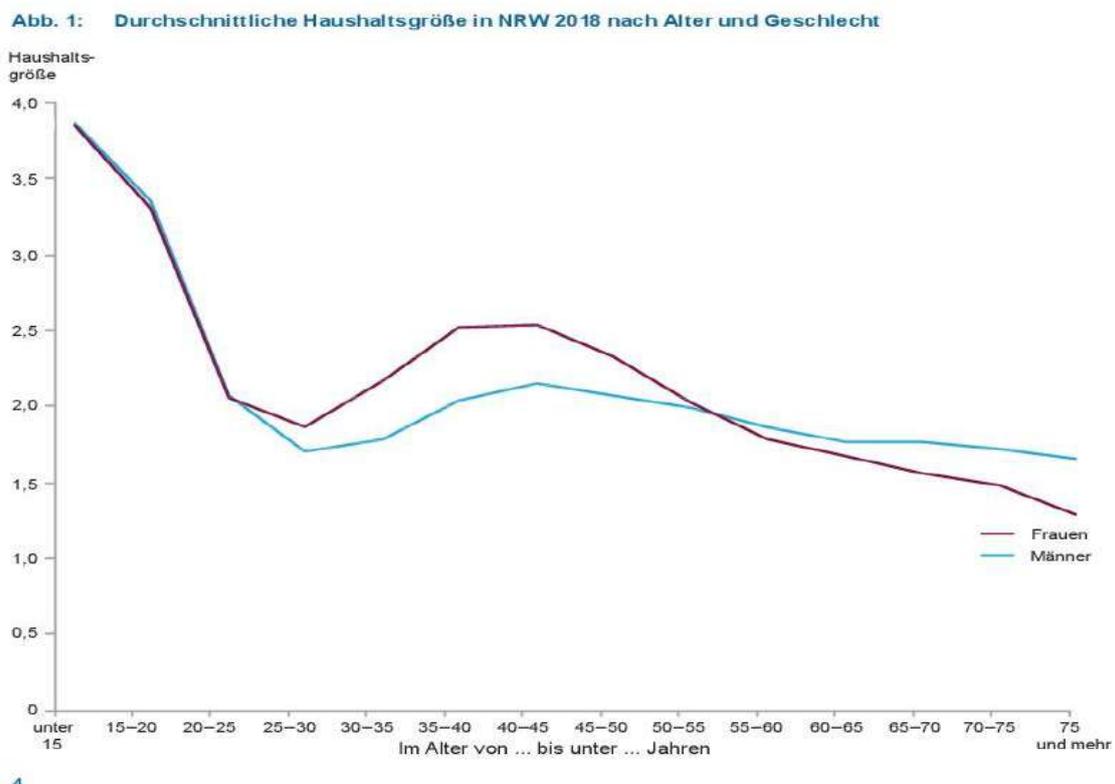
3 Landesweite Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Allein, zu zweit, zu mehreren – wie wohnen wir in Zukunft? hat das Statistische Landesamt für Information und Technik Nordrhein-Westfalen in einer Modellrechnung bis 2040/2060 im Jahr 2019 untersucht.

Aus der folgenden Grafik ergibt sich für 2018, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße nach Alter und Geschlecht abnimmt. Während jüngere Menschen i.d.R. mit Eltern und Geschwistern zusammenleben, leben Frauen über 75 häufig allein.

Neben der Wohnungsgröße wird dies auch auf Dauer Auswirkungen auf die Ausstattung der Wohnungen/Häuser haben.

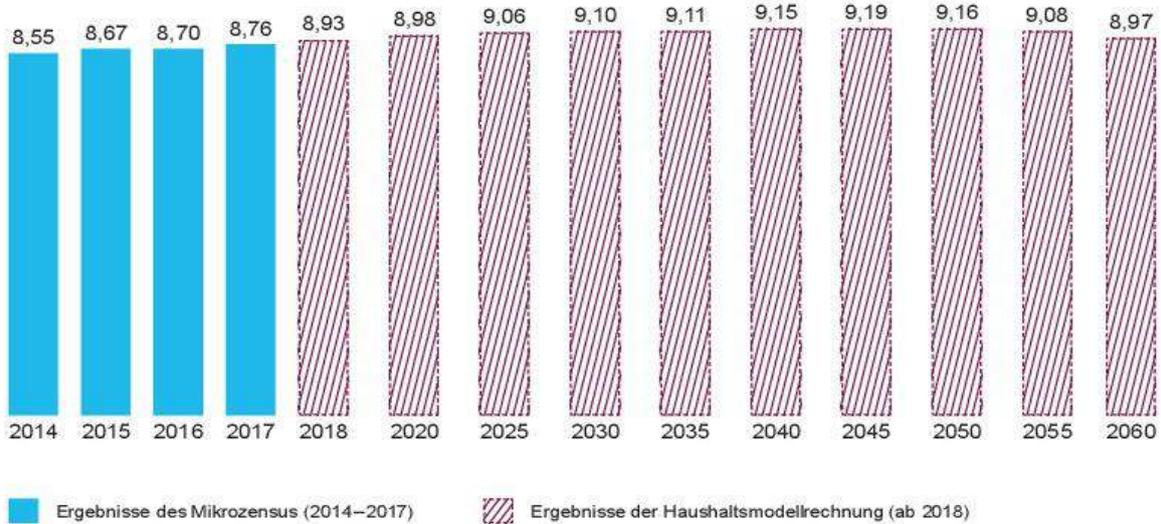
(Statistisches Landesamt Modellrechnung 2040/2060 S. 4)



Wie sich aus der folgenden Grafik 3 ergibt, steigt die Zahl der Privathaushalte in den nächsten 25 Jahren um 3 %. (a.a.O. S. 6)

Gronauspezifisch wird diese Zahl aufgrund der stärker wachsenden Einwohnerzahl noch größer sein.

Abb. 2: Privathaushalte in NRW 2014 bis 2060 (in Millionen)



6

Abb. 3 und 4 geben die Zahl der Privathaushalte in NRW in 2014 und 2018 nach Haushaltsgröße an (a.a.O. S. 7f.)

Abb. 3: Privathaushalte in NRW 2018 nach Haushaltsgröße

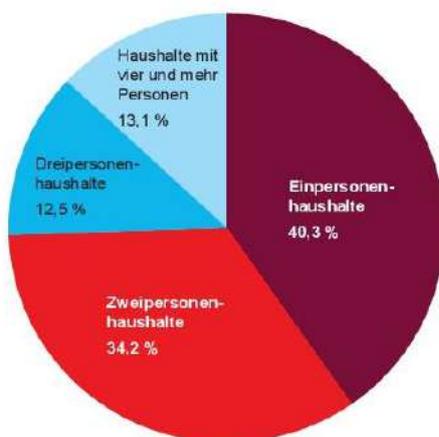
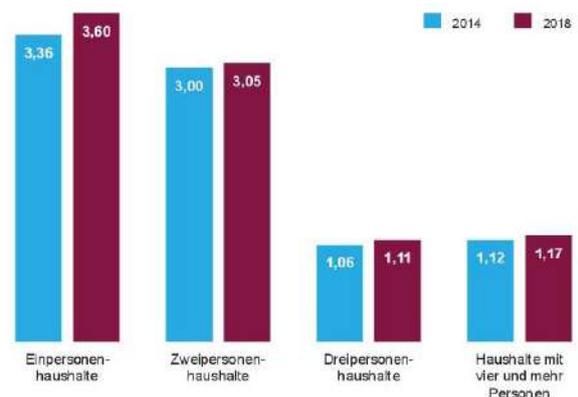
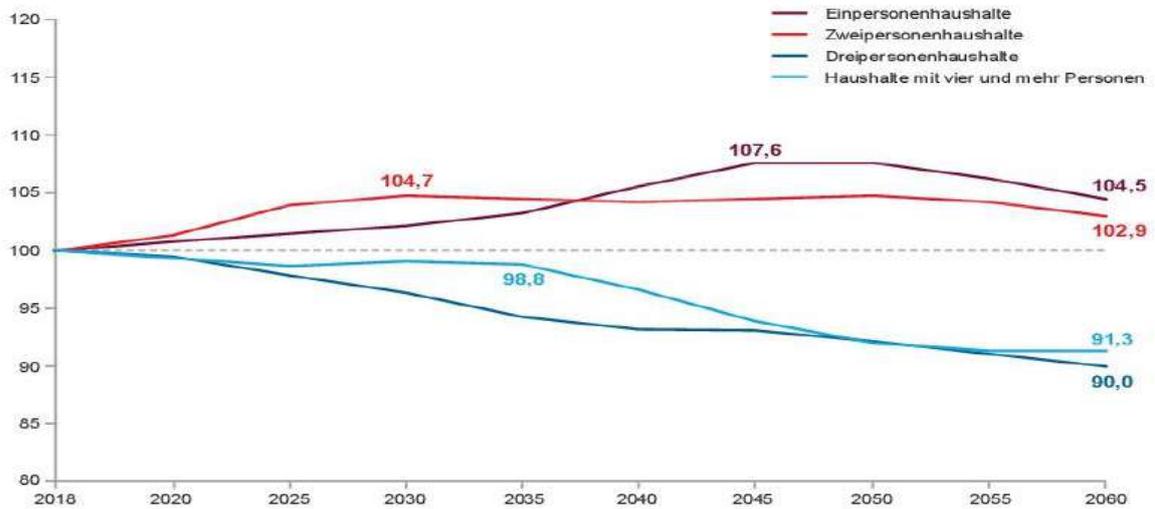


Abb. 4: Privathaushalte in NRW 2014 und 2018 nach Haushaltsgröße (in Millionen)



Für die Zukunft ergeben sich die Tendenzen für den Zeitraum bis 2060 aus der folgenden Abb. 5 (a.a.O. S. 9).

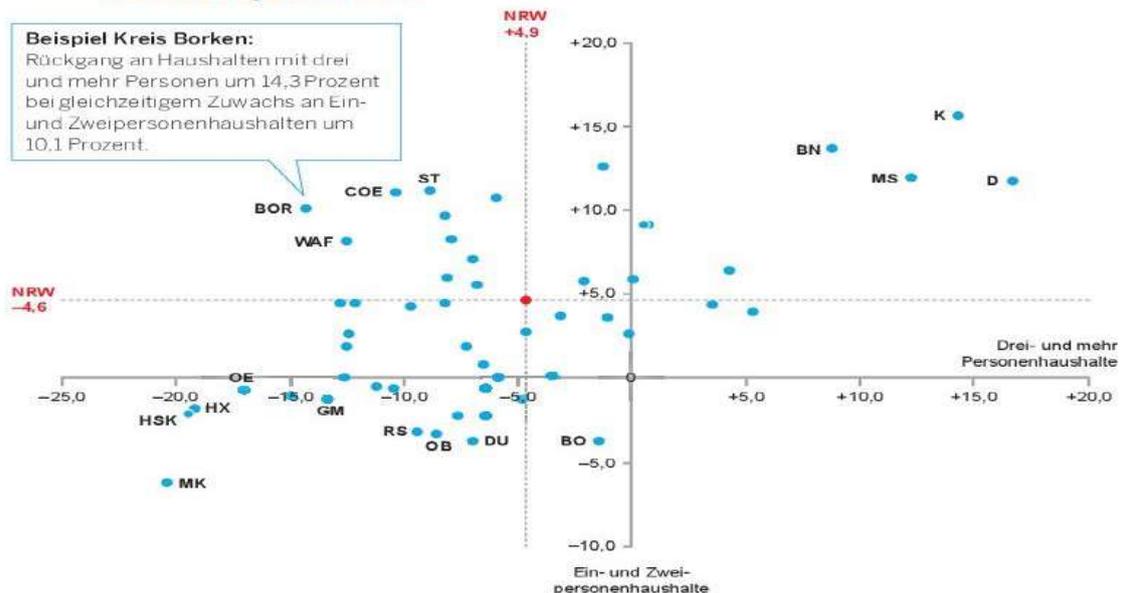
Abb. 5: Privathaushalte in NRW 2018 bis 2060 nach Haushaltsgröße (Messzahl 2018 = 100)



9

Besonderes Augenmerk ist auf die folgende Grafik zu legen: Daraus ergibt sich für den Kreis Borken, dass der Rückgang an Haushalten mit drei und mehr Personen von 14,3 Prozent einem Anstieg von Ein- und Zweipersonenhaushalten von 10,1 % gegenübersteht (a.a.O. S. 13).

Abb. 7: Privathaushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen von NRW 2040 gegenüber 2018 nach Haushaltsgröße in Prozent



Um Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wurden nicht alle Kreise und kreisfreien Städte benannt. Eine Zuordnung ist durch den Vergleich mit den Werten des auf Seite 2 genannten Statistischen Berichts möglich.

- | | | | | | |
|-----|--------------------|----|------------------|-----|------------------------------------|
| K | Köln | MK | Markischer Kreis | GM | Oberbergischer Kreis (Gummersbach) |
| D | Düsseldorf | OE | Olpe | RS | Remscheid |
| BN | Bonn | OB | Oberhausen | WAF | Warendorf |
| MS | Münster | BO | Bochum | ST | Steinfurt |
| BOR | Borken | DU | Duisburg | COE | Coesfeld |
| HX | Hoexter | | | | |
| HSK | Hochsauerlandkreis | | | | |

10

Für die Zukunft bedeutet dies für Gronau und Epe eine deutliche Veränderung bei den Anforderungen an Wohnraum: Kleinere, bezahlbare und barrierefreie Wohnungen werden benötigt.

4 Pestel-Studie – Wohnungsmarkt Gronau

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Pestel-Studie wiedergegeben, insbesondere der Teil des Berichtes über den Wohnungsmarkt.

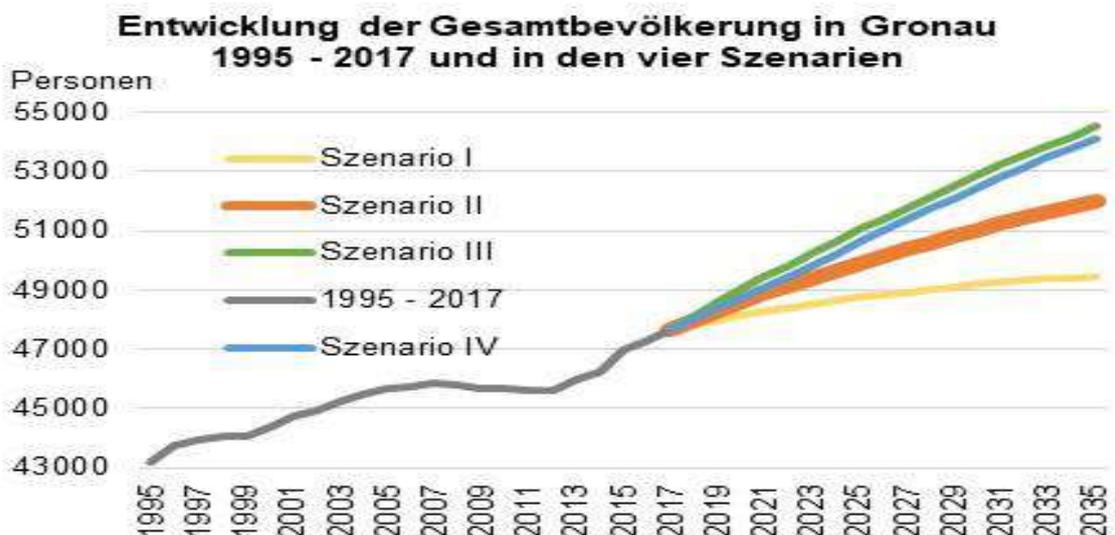
Auftraggeber der Studie sind die WohnBau Unternehmensgruppe, die Sparkasse Westmünsterland, die Kreissparkasse Steinfurt, der Kreis Warendorf und die Stadt Münster. Zum Kreis der Sponsoren gehören die Stadtparkassen Bocholt, Lengerich und Rheine, die Verbundsparkasse Emsdetten-Ochtrup, die NRW.BANK, die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, die Stadtwerke Steinfurt, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Münsterland, die Westfälische Provinzial Versicherung Aktiengesellschaft, die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH und die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Auf der Basis der Wanderungssalden von 1989 bis 2016 werden im Rahmen dieser Studie drei Szenarien durchgespielt. Dabei werden Migrationsphänomene ebenso berücksichtigt, wie die sinkende Zahl an Erwerbstätigen. Diese Lücke kann durch Immigration geschlossen werden. Aufgrund der gestiegenen Fertilität – steigende Geburtszahlen - seit 2014 wird ein viertes Szenario berücksichtigt.

Die Gesamtbevölkerung in Gronau liegt in den vier Szenarien im Jahr 2035 zwischen 49.460 und 54.520 Personen.

In Szenario I mit einem Wanderungssaldo von 98 Personen pro Jahr nimmt die Gesamtbevölkerung um 3,7% zu. Die jährliche Zuwanderung von 241 Personen in Szenario II führt zu einem Bevölkerungswachstum von 9,1%.

Szenario III mit dem erhöhten Wanderungssaldo von 384 Personen pro Jahr führt zu einer Zunahme der Bevölkerung um 14,4% auf 54520 Personen. Auf über 54.100 Personen steigt die Bevölkerung in Szenario IV mit einer erhöhten Fertilität – so die Ergebnisse der Studie für Gronau.



Einzelheiten hierzu werden von Vertretern des Pestel-Institutes in einem separaten Termin vorgestellt.

Diese Berechnungen des Pestel-Institutes finden in der neuesten Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs für Statistik IT-NRW eine weitere Grundlage:

Die Stadt Gronau entwickelt sich gegen den Trend im Kreis Borken. Während sich Städte wie Ahaus, Borken und Bocholt nach Berechnungen des Landesbetriebs für Statistik IT-NRW zwischen 2018 und 2040 auf einen Rückgang der Bevölkerung einstellen sollten, stehen in Gronau die Zeichen auf Wachstum. Von 47 671 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2018) soll die Einwohnerzahl der Dinkelstadt – unter Berücksichtigung der Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen – bis zum Jahr 2040 um 7,3 Prozent auf 51 162 Personen zunehmen.

Als Besonderheit gehört Gronau zu den 119 der 373 kreisangehörigen Städten und Gemeinden in NRW, denen die Landesstatistiker eine Bevölkerungszunahme vorhersagen. Für den gesamten Kreis Borken gehen die Statistiker von einem Bevölkerungsrückgang um 3,2 Prozent aus - so die Westfälischen Nachrichten am 17.07.2019.

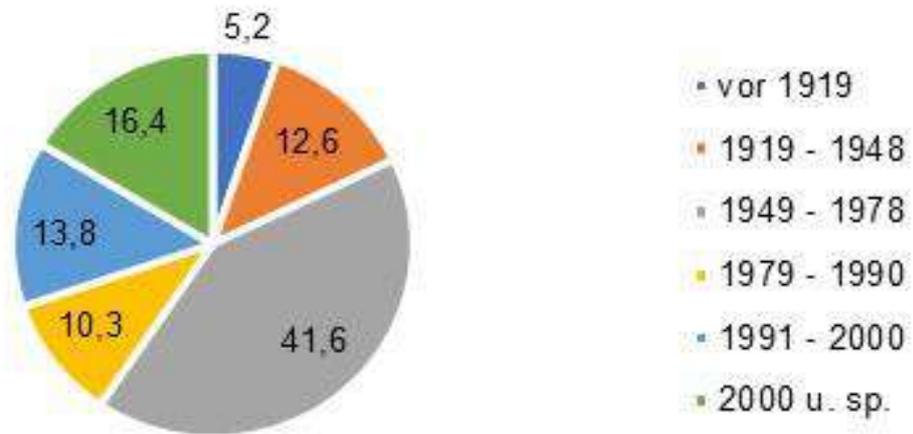
Zur Beurteilung der **Wohnungsmarktsituation** wurde seitens des Pestel Institutes folgende Methodik genutzt:

Zunächst wurde die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über den Ansatz dieser Entwicklung auch für die Zeit seit 2011 wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt.

Mit dieser Methodik wurde für Gronau seitens des Pestel Institutes ein starkes Defizit von 630 Wohnungen oder 2,9 % des Wohnungsbestandes ermittelt (für Ende 2017).

4.3 Baualtersklassen

**Baualtersklassen des Wohnungsbestands 2017
in Gronau in v. H.**



Lt. Pestel-Studie weist die Stadt Gronau einen Wohnungsbestand von insgesamt 21.340 Wohneinheiten auf. Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 41,6% auf die von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen. 81,5% der Wohnungen in Gronau wurde nach 1948 gebaut.

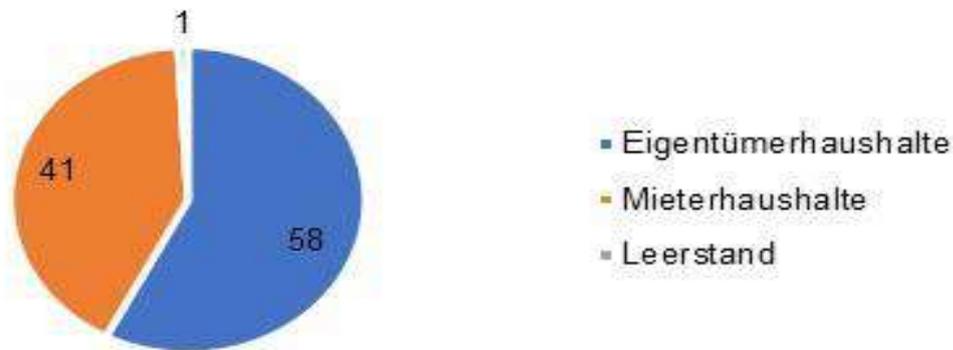
**Anteil der Baualtersklassen des
Wohnungsbestandes in der Stadt Gronau und im
Kreis Borken im Jahr 2017 im Vergleich in v. H.**



Der Vergleich der Stadt Gronau mit dem Kreis Borken wies nur geringe Differenzen hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen auf.

4.4 Verteilung des Wohnungsbestandes

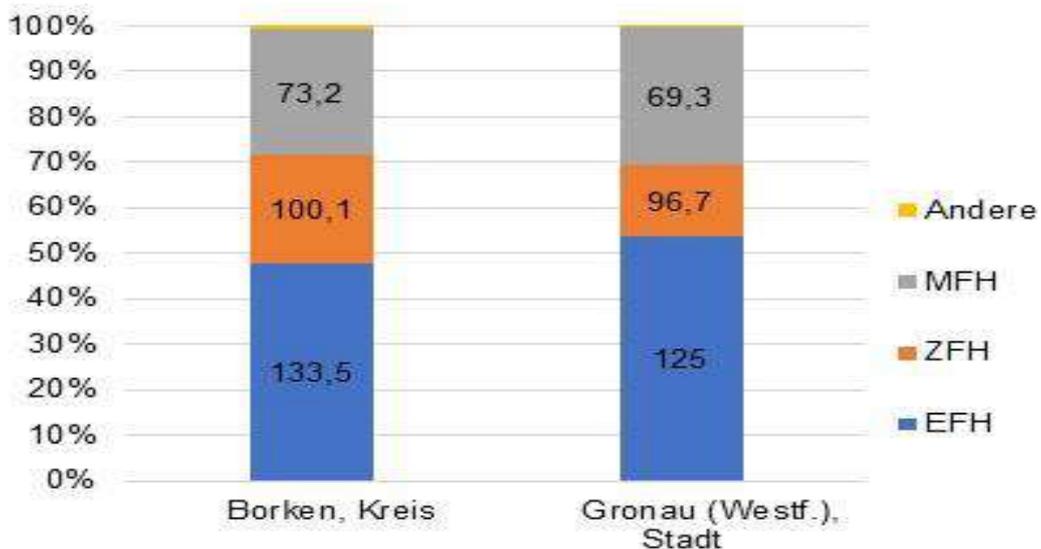
Nutzungsart des Wohnungsbestands 2017 in der Stadt Gronau in v. H.



Die Eigentümerquote in der Stadt Gronau lag 2017 bei 57,7%. Laut den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes lag für NRW die Eigentumsquote bei 43,7 % zu Ende 2018. Nach den Untersuchungen der NRW-Bank ist die Eigentumsquote auch stark vom Einkommen abhängig. Durchschnittlich liegt die Eigentumsquote im Kreis Borken höher als in Gronau.

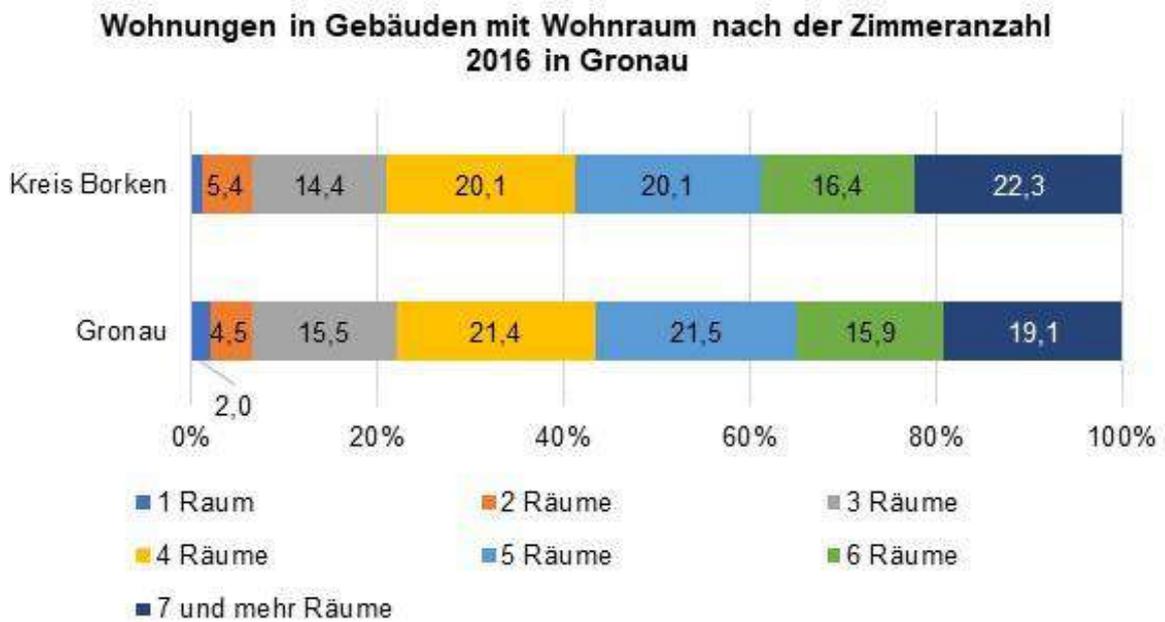
Insgesamt waren 8.493 Wohnungen laut Pestel-Studie zu Wohnzwecken vermietet. Der Leerstand in der Stadt Gronau lag im Jahr 2017 bei knapp 1%.

Wohnungen nach Gebäudeart und durchschnittliche Wohnfläche in m² in Gronau und im Kreis Borken im Jahr 2017

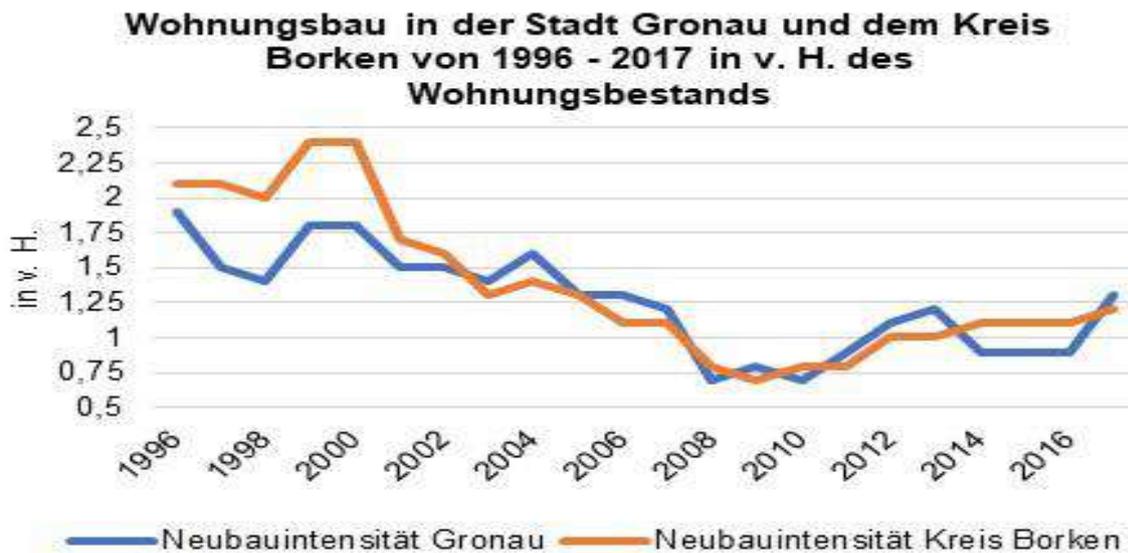


Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Stadt Gronau mit 69,5% unter dem Durchschnitt im Kreis Borken (71,8%). 30,2% der Wohnungen in der Stadt Gronau entfielen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Kreis Borken: 27,4%). 0,3% der Wohnungen entfielen in Gronau auf Nicht-Wohngebäude (Kreis Borken: 0,8%). Hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung ergaben sich im Rahmen der Pestel-Studie im Vergleich von Gronau und dem Kreis Borken nur geringe Unterschiede.

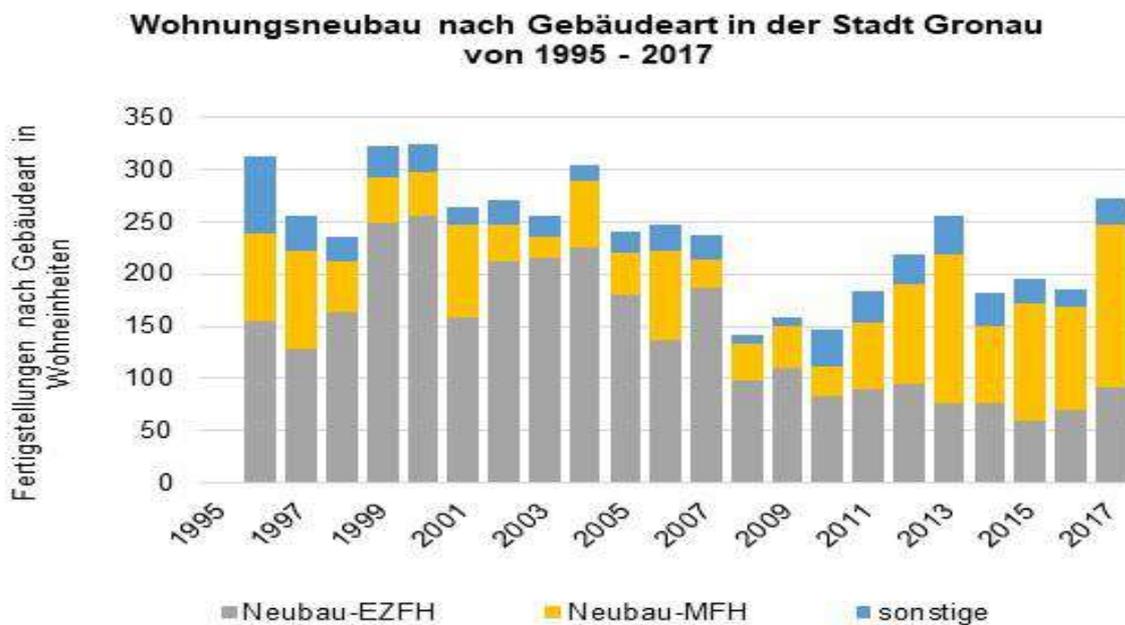
4.5 Größe und Zimmeranzahl Kreis Borken - Gronau



4.6 Entwicklung des Wohnungsbestandes im Vergleich

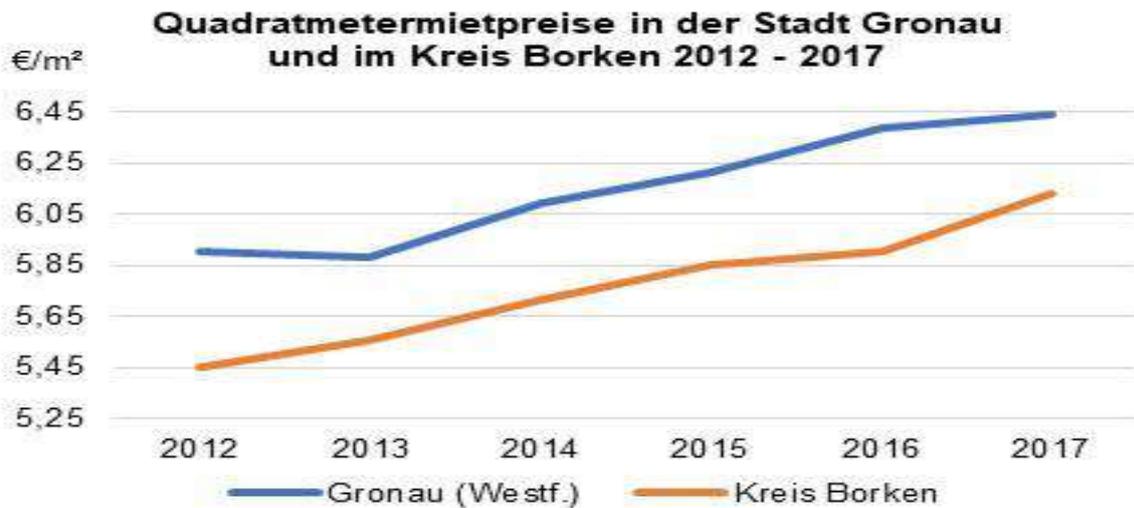


Im Zeitraum von 1996 bis 2017 bewegte sich die Neubauintensität in Gronau in einigen Jahren oberhalb des Niveaus im Kreis Borken. Die höchste Neubauintensität wurde mit 1,9% im Jahr 1996 erreicht, während das Jahr 2008 mit 0,7% die geringste Neuintensität von Gronau markierte. Im Durchschnitt lag als weiteres Ergebnis der Pestel-Studie die Intensität des Neubaus von Gronau mit 1,25% marginal unter dem kreisweiten Durchschnitt (1,36%).



Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Stadt Gronau pro Jahr 237 neue Wohnungen gebaut. Die Neubauaktivität lag zuletzt in den Jahren 2005, 2006, 2007, 2013, und 2017 über diesem langjährigen Durchschnittswert. Im Jahr 2017 wurden in Gronau 272 neue Wohnungen gebaut.

4.7 Miet- und Kaufpreisentwicklung

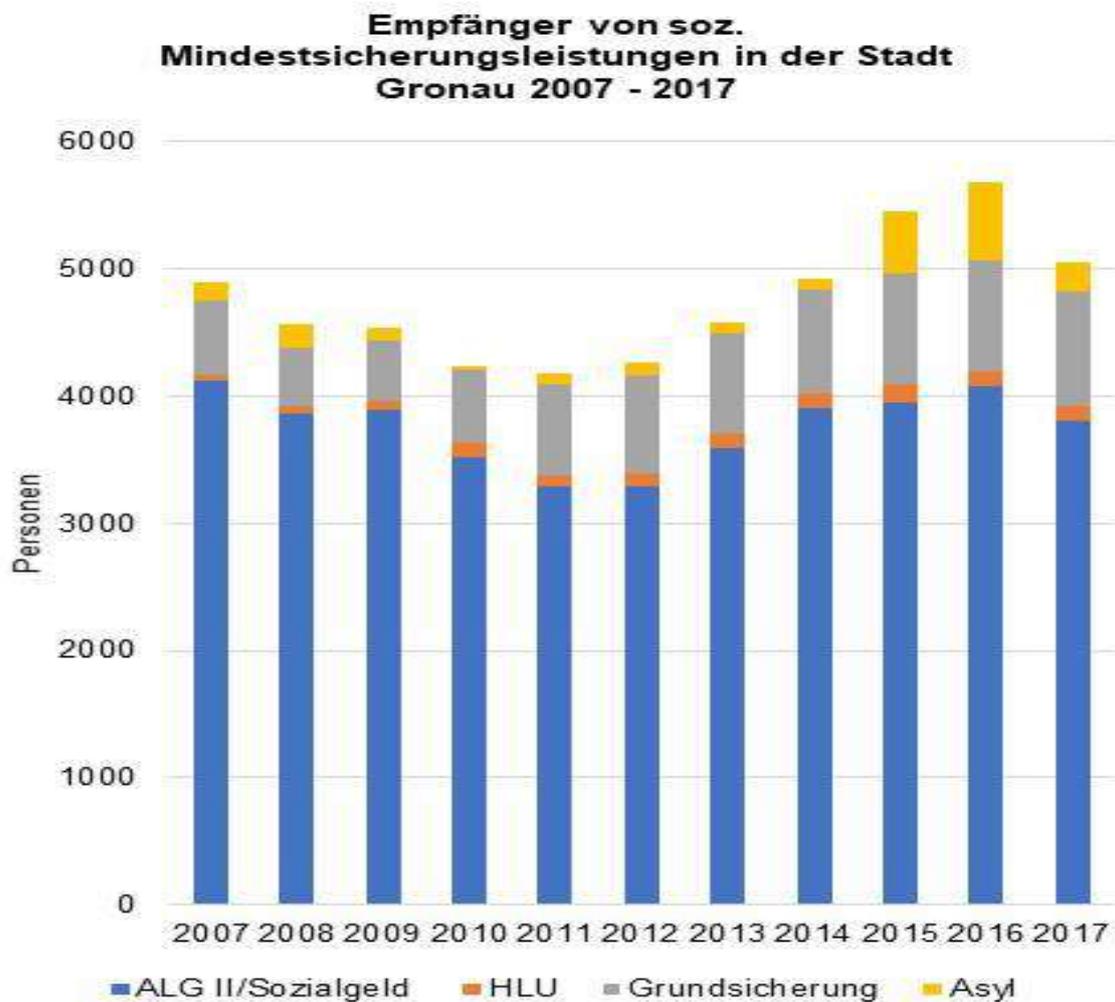


Die Quadratmetermietpreise in Gronau sind zwischen 2012 und 2017 um 9,2% gestiegen. 2017 lag die Quadratmetermiete bei durchschnittlich 6,45 €. Die Quadratmetermiete in Gronau lag somit höher als der kreisweite Durchschnitt. Allerdings wies die Durchschnittsmiete im Kreis Borken einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.



Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen mit 237.600 € in Gronau marginal höher als der Durchschnitt im Kreis Borken (230.650 €).

4.8 Mindestsicherungsempfänger und geförderter Wohnraum in Gronau



Im Zeitraum von 2007 bis 2017 verringerte sich die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB-II um 7,7% auf 3.810 Personen.

Zahlenmäßig geringer fiel die Gruppe der Empfänger von Grundsicherung gem. SGB-XII aus, allerdings zeigte diese Gruppe eine höhere, prozentuale Zunahme um 50,5% gegenüber dem Wert von 2007.

Die meisten Personen mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden im Jahr 2016 (615 Personen) gezählt.

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) besaß in der Gesamtbetrachtung quantitativ keine Bedeutung, so die weiteren Ergebnisse der Pestel-Studie.

4.9 Preisgebundener Wohnungsbestand



Beim Vergleich mit dem Kreis Borken zeigte sich ein höheres Niveau von preisgebundenem Wohnraum in der Darlehensverwaltung als in der 10-jähriger Nachwirkungsfrist. Der Anteil von preisgebundenem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand lag in Gronau mit 5,4% über dem kreisweiten Durchschnitt (3,7%). Am Mietwohnungsbestand lag der Anteil an preisgebundenem Wohnraum in Gronau mit 13,2% ebenso über dem kreisweiten Durchschnitt (9,5%).

4.10 Barrierefreier Wohnraum

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen.

Im Kreis Borken sind 54% aller Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt.



Sofern dieser Anteil auch für die rund 4.300 Schwerbehinderten in Gronau gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 1.780 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

Von den 5.875 Haushalten mit Senioren in Gronau wohnte die Mehrheit (64,2%) in selbstgenutztem Wohneigentum.

4.11 Fazit der Pestel-Studie:

- Der Wohnungsmarkt in der Stadt Gronau weist ein starkes Defizit auf.
- Die sich bei sinkendem Leerstand verschärfende Wohnungsknappheit zeigt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden.
- Im Jahr 2011 bestand in der Stadt Gronau ein Defizit von 205 Wohnungen.
- Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 423 Wohnungen auf 628 erhöht.
- Im Durchschnitt wurden in Gronau 90 Wohnungen seit 2011 pro Jahr zu wenig gebaut.

Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung im Westmünsterland seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Stadt Gronau.

Darüber hinaus zeigt die Analyse

- dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen
- und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist.
- Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird ein wichtiges Thema in der Stadt Gronau bleiben.

Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im sogenannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Gronau.

5 Aktuelle Planungen für Gronau und Epe

Angesichts dieser Herausforderungen stellt sich die Frage, welche Antworten wir momentan und in Zukunft geben können – und wollen.

Die Diskussion um die Nachverdichtung im Bereich Bögeholt sowie die regelmäßig unregelmäßigen Diskussionen im Fachausschuss und Rat zur Nachverdichtungsproblematik – zuletzt im Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz am 6. Mai 2020 - machen deutlich, dass sich auch immer unterschiedliche Interessen gegenüberstehen. Die Nachverdichtung ist daher nicht die Lösung, sondern an geeigneten Stellen nur ein Teil davon.

Weiter ist auch das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau begrenzt und mit aktuell 220 bis 230 € je qm Grundstückspreis nicht sonderlich attraktiv. Der beengte Markt sorgt trotzdem für eine überdurchschnittliche Nachfrage und einen schnellen Verkauf.

Der aktuelle Stand der Neuerrichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau differenziert zusätzlich nicht danach, ob z.B. geförderte Wohnungen gebaut werden oder nicht. Die Zahlen machen nur deutlich, dass aktuell immer noch zu wenig gebaut wird.

Im Bereich der Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern ergibt sich folgender aktueller Stand:

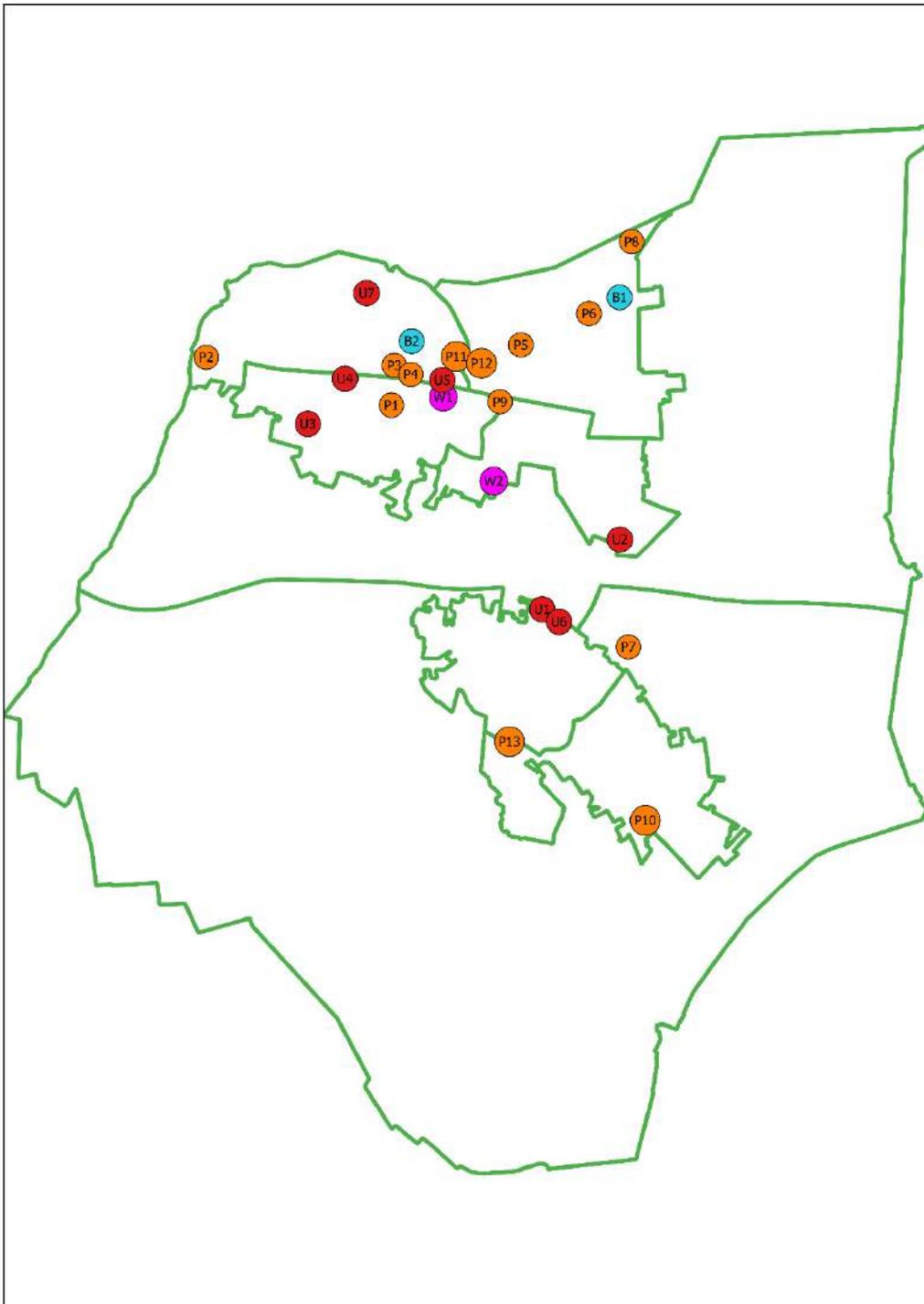
	2018	2019
Mehrfamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten	8	13
Mehrfamilienhäuser > 2 WE	29	30
Wohn- und Geschäftshaus	1	2

Im Folgenden **(5.)** wird daher zunächst die **planungsmäßige Situation** beschrieben.

Unter **6.** werden **Modelle anderer Kommunen** erläutert und dann unter

7. Handlungsempfehlungen für die Politik in Gronau und Epe formuliert, die einer politischen Beschlussfassung bedürfen.

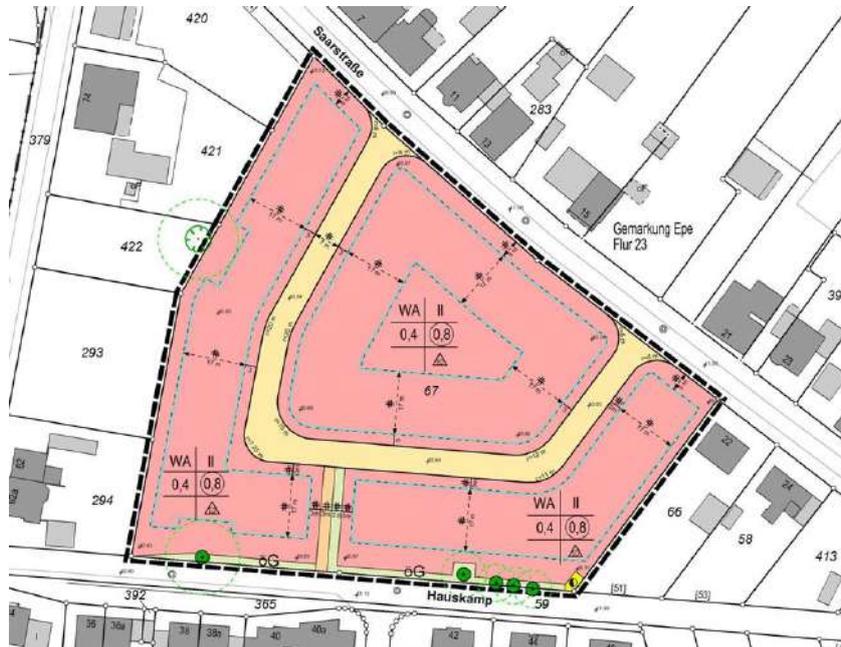
Verortung der aktuellen Maßnahmen und Planungen in den Gemeinderegionen



Die Karte zeigt die in den folgenden Kapiteln beschriebenen Maßnahmen. Beginnend mit Maßnahmen in der Umsetzung (U1 – U4 „rot“ markiert), gefolgt von aktuellen Planungen (P1 – P 14 „orange“ markiert) und laufenden Verfahren der Bodenordnung (B1 – B2 „blau“ markiert). Schlussendlich beinhaltet die Darstellungen auch die aktuellen Maßnahmen der WGG (W1 – W2 „violett“ markiert). Die in der Karte verwendeten Kürzel sind jeweils den Maßnahmenbeschreibungen vorangestellt.

5.3 Vorhaben in der Umsetzung

U 1. Bebauungsplan Nr. 260 „Hauskamp/Saarstraße“ - Sozialraum Epe Nord



Durch einen privaten Investor werden 22 Baugrundstücke im EFH angeboten.

U 2. Bebauungsplan Nr. 180 „Nördlich der Eßseite“ - Sozialraum Gronau Süd-Ost



Auch hier werden durch einen privaten Investor 30 Bauplätze im EFH angeboten.

U 3. B-Plan Nr. 193 „Am Blütenhain“ – Sozialraum Gronau Süd-West



In Ergänzung zum neu errichteten Kindergarten und nach Beseitigung der Altlasten können hier durch einen privaten Investor 12 Wohneinheiten entstehen. Durch Einbeziehung der privaten Nachbarn könnten auch hintere Grundstücke mit erschlossen werden, so dass die Möglichkeit der Nachverdichtung besteht.

Der Bebauungsplan ist mittlerweile in Kraft getreten.

U 4. B-Plan Nr. 187 „Östl. der Eichenhofstraße“ (Bögeholt) – Sozialraum Gronau Nord-West



Neben Reihen- und Doppelhäusern soll hier auch die Möglichkeit des (geförderten) Geschosswohnungsbaus auf bislang kommunalen Grundstücken geboten werden. Der Bebauungsplan ist Ende 2020 in Kraft getreten. Aktuell wird die Erschließung des Areals vorbereitet.

U 5. Bahnhofsvorplatz/Zollstraße – Sozialraum Gronau Nord-West



Gegenüber dem Bahnhof werden aktuell drei Baukörper mit insgesamt 42 Wohnungen errichtet.

Das erste Objekt ist fertiggestellt, die weiteren folgen bis Juni 2021.

5.1 Inanspruchnahme befristeter, gesetzlicher Erleichterungen für Planungen am Siedlungsrand (mittlerweile in der Umsetzung)

Der § 13b BauGB ermöglicht es den Gemeinden befristet, an den Siedlungsbereich angrenzende Außenbereichflächen für Wohnbauzwecke im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Die Planungen mussten bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

U 6. Bebauungsplan Nr. 251 „Wolbertskamp-Fortsetzung“ – Sozialraum Epe - Nord



Im Anschluss an das Baugebiet Wolbertskamp wurden weitere Flächen bis zur Saarstraße entwickelt. Dies hatte der Rat auf Antrag der Eigentümer beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mittlerweile in Kraft getreten. Im nächsten Schritt ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

5.2 Vorhaben in der Planung

P 1. B-Plan Nr. 194 „Nördlich der Iltisstraße“ – Sozialraum Gronau Süd-West



Neben städtischen Grundstücken waren ursprünglich auch Grundstücke privater Eigentümer betroffen, die möglichst in die Erschließung und Vermarktung einbezogen werden sollten. In der Maximalvariante hätten hier ca. 20 EFH-Grundstücke und 5 Mehrwohneinheitsgebäude entstehen können. Nachdem die Gespräche mit den angrenzenden Eigentümern nicht zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten, wird zunächst das städtische Grundstück überplant (siehe Planentwurf). Insgesamt können hier ca. 14 Bauplätze geschaffen werden.

P 2. Planung Euregio-Quartier – Sozialraum Gronau Nord-West



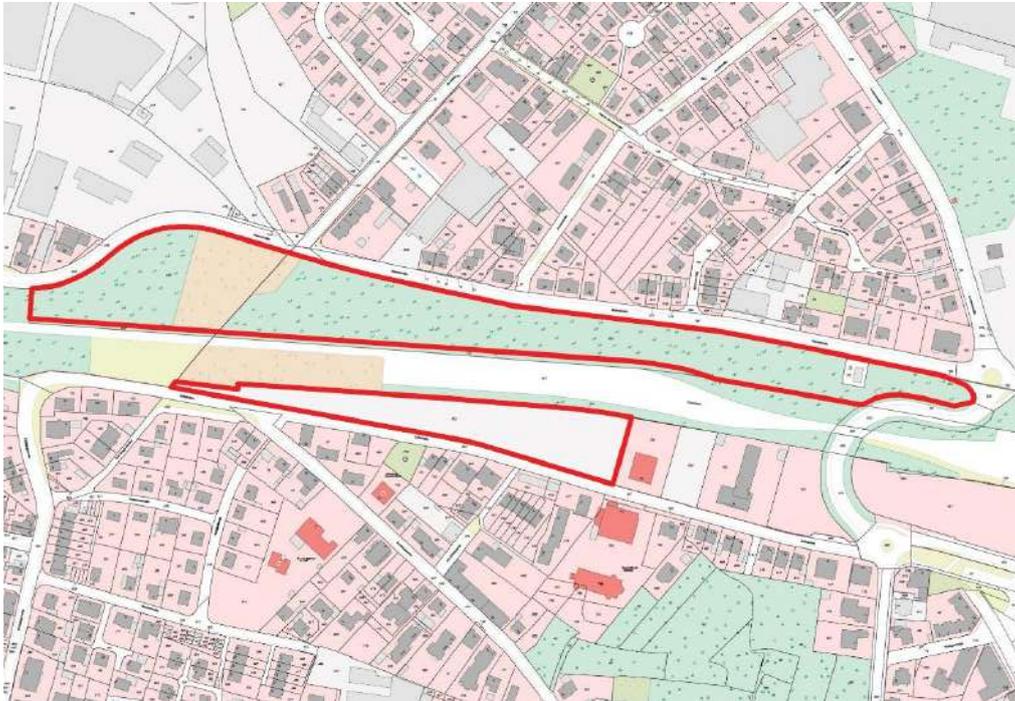
In unmittelbarer Nähe zur Grenze bietet sich die ehemalige Textilbrache und das umliegende landwirtschaftliche Gelände als Wohn- und grenznaher Dienstleistungsstandort an. Neben der Realisierung eines Neubaus für die Euregio soll auch ein Nahversorger die Versorgung beidseitig der Grenze abdecken. In bilateralen Gesprächen mit den niederländischen Nachbarn wird der Inhalt der Planung auf gegenseitige Interessen abgestimmt. Die naturnahe Gewässerentwicklung wird dabei ebenso betrachtet, wie auch die Integration grenzüberschreitender sozialer Dienstleistungen.

Aufgrund der Größe des Gebietes und unterschiedlicher Entwicklungsschritte bietet sich eine abschnittsweise Realisierung an.

Mittlerweile hat die Stadt Flächen nördlich und südlich der Enscheder Straße erworben.

Als ersten Entwicklungsschritt hat der Rat den planleitenden Beschluss für die Flächen östlich des Viefhueswegs gefasst.

P 3/P 4. Bahnhofsfleichen an der ZollstraÙe und der SteinstraÙe - Sozialraum Gronau Nord-West



Die insgesamt 4,1 ha groÙen Flleichen bieten sich f#r eine Wohnbebauung an. Neben den besonderen Herausforderungen aufgrund der Schallschutzproblematik entlang der Bahnstrecke Gronau – Enschede sind die Flleichen auch durch Altlasten in unterschiedlicher Intensit#t belastet.

Daher soll f#r diese Flleichen auch dar#ber nachgedacht werden, ob eine schnellere Mobilisierung #ber das NRW.URBAN Programm erm#glicht werden kann. Das Land NRW stellt insg. 200 Mio. € zur Verf#gung. Im Rahmen des Programms „Bauland an der Schiene“ konnten bereits NRW-weit 2.525 Hektar Flleichenpotentiale im Umkreis von 95 Haltepunkten des Bahnverkehrs identifiziert werden.

Unabh#ngig von m#glichen F#rderzug#ngen soll dem Rat vorgeschlagen werden, in einer offenen Wettbewerbssituation Projektpartner f#r die Entwicklung der Flleichen zu finden. Aktuell werden die Rahmenbedingungen f#r eine Ausschreibung zusammengetragen.

P 5. B-Plan Nr. 190 „Markenfort“ – Sozialraum Gronau Nord-Ost

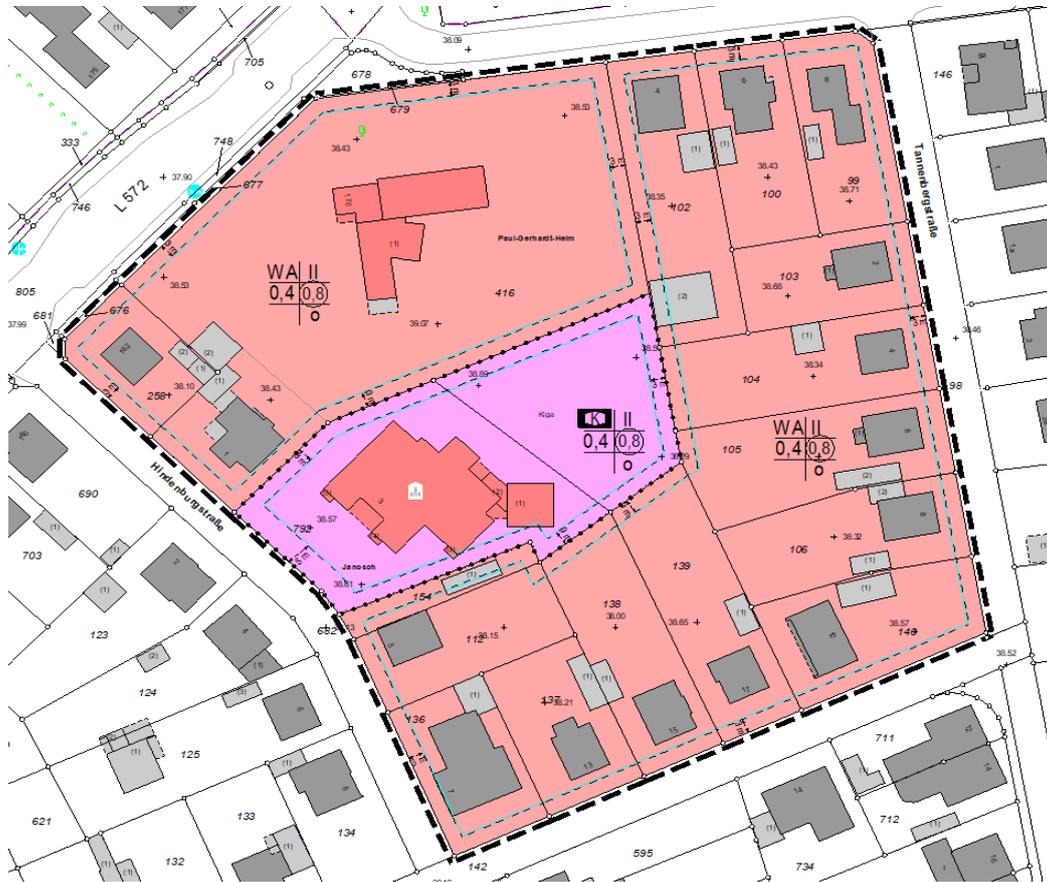
Das in kommunaler Hand befindliche Baugebiet soll neben Einfamilienhäusern, Doppel- und ggf. Reihenhäusern auch die Möglichkeit des (geförderten) Geschosswohnungsbaus vorsehen. Weiter ist ein neuer Kita-Standort geplant. Derzeitig laufen die Entwässerungsplanungen und Überlegungen zur preiswerten Erschließung. Diese werden durch ein mächtiges Plaggenesch und topographische Anforderungen nicht einfacher. Der Abschluss der Bauleitplanung und die mögliche Erschließung war ursprünglich für Anfang 2021 vorgesehen.



Dieser Zeitplan lässt sich nicht halten. Zwar ist mittlerweile der geänderte Flächennutzungsplan wirksam geworden, aber archäologische Bodenfunde sorgen für Verzögerungen.

Beabsichtigt ist, das Bebauungsplanverfahren möglichst parallel zu den erforderlichen, ergänzenden Grabungen abzuschließen, so dass die Erschließung der Flächen möglichst unmittelbar im Anschluss erfolgen kann.

P 6. B-Plan Nr. 189 „Östlich der Hindenburgstraße“ – Sozialraum Gronau Nord-Ost



Rund um das Paul-Gerhardt-Heim wird die Möglichkeit eröffnet, EFH und Doppelhäuser zu errichten. Eigentümerin der Flächen ist die Evangelische Kirchengemeinde. Diese beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke im Wege von Erbbaurechten zu vergeben.

Die Stadt Gronau plant hier den Neu-/Ergänzungsbau der städtischen Kita Janosch.

Aufgrund von Altlasten verzögert sich aktuell die Entwicklung.

P 7. Bebauungsplan Nr. 244 Steenkuhle – Sozialraum Epe - Nord



Seit mehr als 12 Jahren soll im Norden des Stadtteils Epe Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden. 2012 scheiterte der Satzungsbeschluss an den immensen Planungskosten für die Baureifmachung. Aktuell werden die Fachgutachten zum Plan aktualisiert und die erneute Offenlage vorbereitet.

Die ergänzten Untersuchungsergebnisse zum Artenschutz werden im Frühjahr 2021 vorliegen.

In dem Gebiet können ca. 130 Wohneinheiten realisiert werden.

P 8. Bebauungsplan Nr. 197 Nördlich der Musikantensiedlung – Sozialraum Gronau – Nord-Ost

Die Stadt Gronau hat das im Luftbild markierte Areal erworben. Allein für die Wohnbauentwicklung stehen hier nordwestlich der Gildehauser Straße knapp 10 ha Fläche zur Verfügung. Der Bereich südöstlich der Gildehauser Straße ist für die Regenrückhaltung vorgesehen.

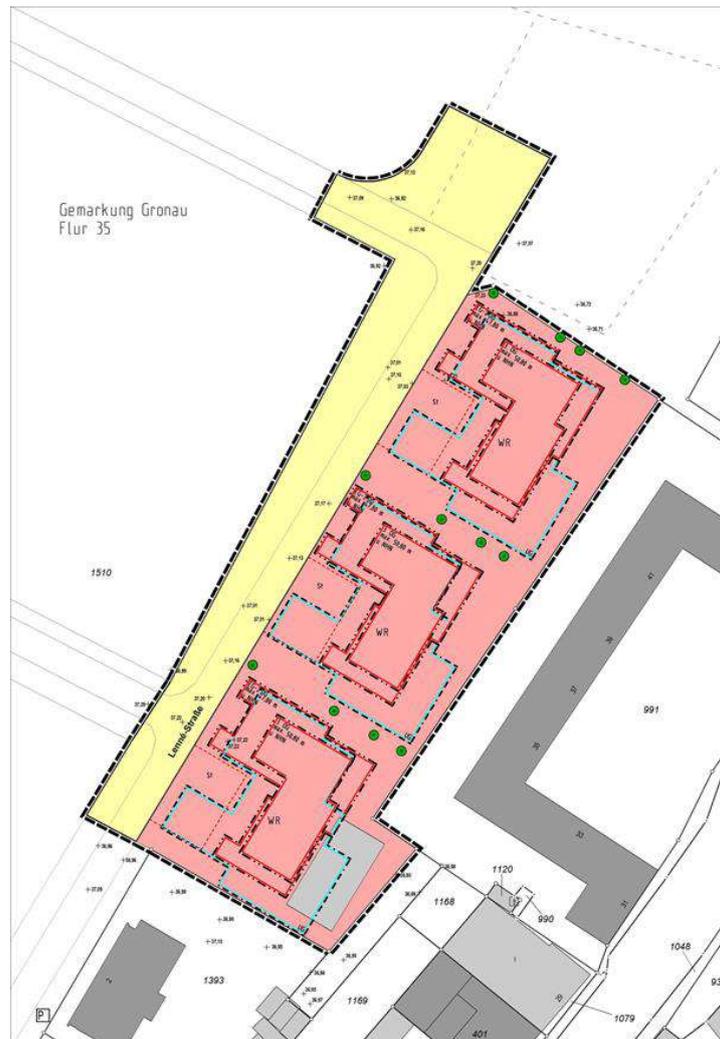


Zur Überplanung wurden Ende 2020 die planleitenden Beschlüsse durch den Rat gefasst. Aktuell werden Vorentwürfe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erarbeitet.

Parallel hierzu erfolgt die Abstimmung mit der Landesplanung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans.

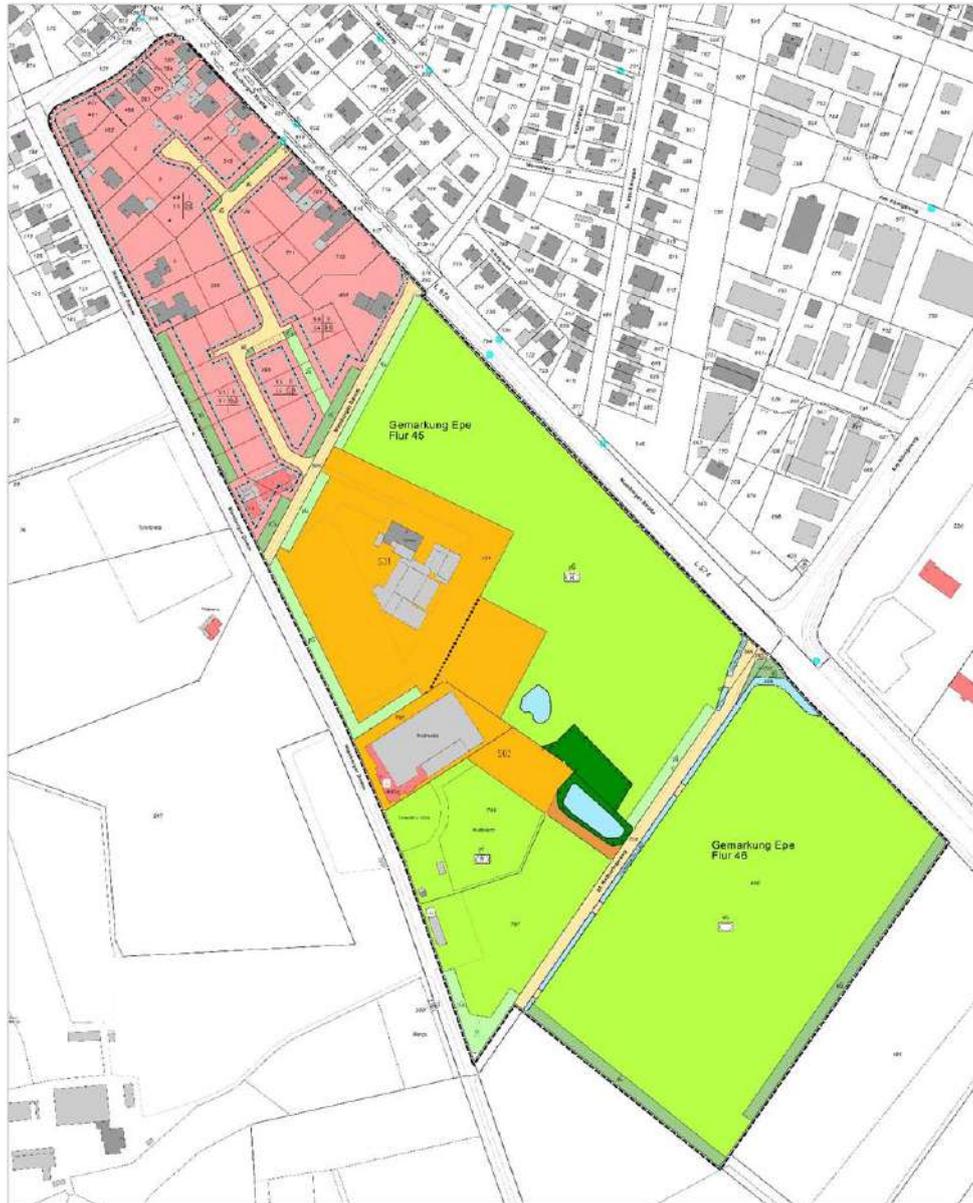
P 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lennéstraße – Sozialraum Gronau Süd-Ost

In drei Baukörpern sollten insgesamt 51 Wohnungen in unterschiedlicher Größe als ETW realisiert werden. Mittlerweile hat das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Vorhabenträger und die Verwaltung bereiten aktuell die Heilung der vom OVG gerügten Mängel im Rahmen eines ergänzenden Planverfahrens vor.



P 10. Sportgebiet Eper Bülten – Sozialraum Epe - Süd

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 werden nicht nur die planerischen Voraussetzungen für eine neue Sportanlage geschaffen, sondern auch die Nachnutzung des bisherigen Hauptspielfelds am Nienborger Damm zu Wohnzwecken vorbereitet.

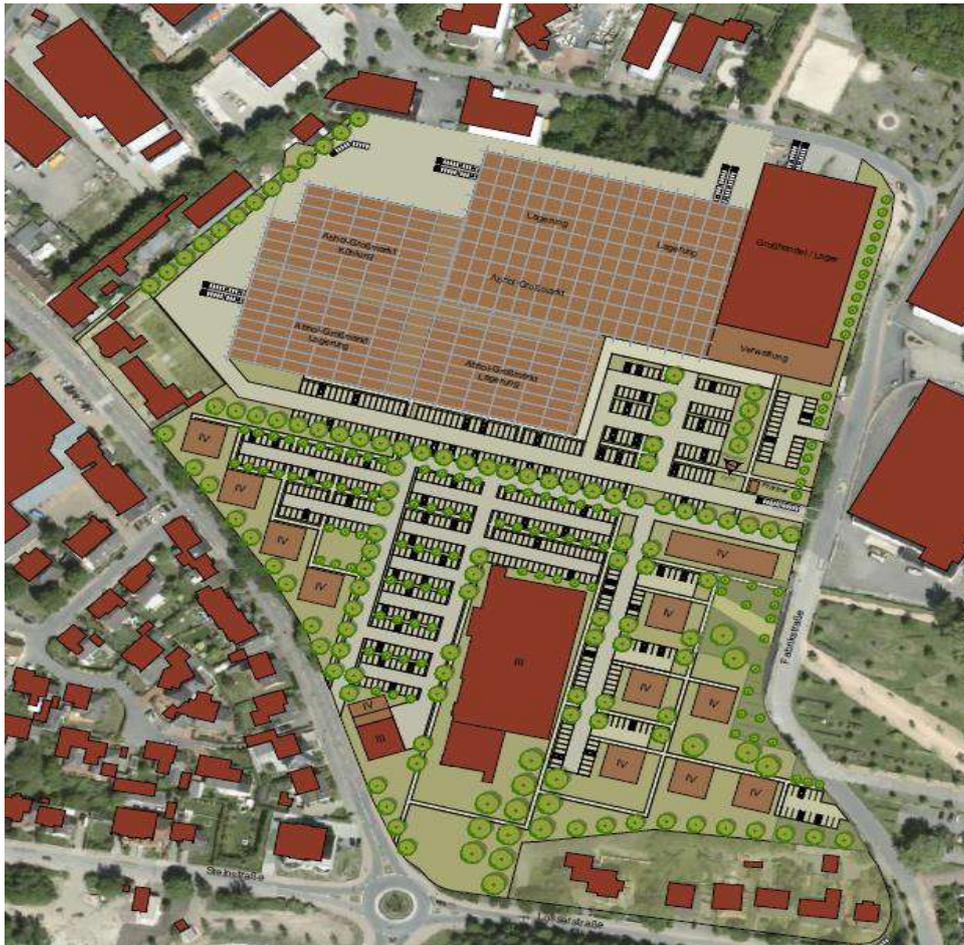


Hiermit einher gehen Überlegungen zur Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers.

5.4 Revitalisierung textiler Altstandorte

Gronau mit den beiden Stadtteilen Gronau und Epe war einst ein Zentrum der kontinentalen Textilindustrie. Ein Teil der ehemaligen Produktionsanlagen wurde unter Denkmalschutz gestellt. Aktuell gibt es ernsthafte Planungen zur Revitalisierung der Gebäude und Standorte, die allerdings im Hinblick auf den Umgang mit der historischen Bausubstanz und Kontaminationen mit Schadstoffen äußerst komplex sind.

P 11. Baumwollspinnerei Gronau – Sozialraum Gronau Nord-West



Die Überlegungen des Eigentümers gehen von einer gewerblichen Nutzung im Norden und unter Einschluss des Denkmalobjekts Werk 2 von einer wohnbaulichen Nutzung im Süden aus.

Ein Teil der gewerblichen Nutzung im Norden wurde bereits vollzogen. Aktuell werden im nächsten Schritt Planungen für die Sanierung und Instandsetzung des Denkmals erstellt. Zur Sicherung der Planung – auch für das Baudenkmal - wurden im Wege der Dringlichkeit planbegleitende Maßnahmen getroffen.

P 12. Spinnerei F (Weiße Dame), Bentheimer Straße – Sozialraum Gronau Nord-West



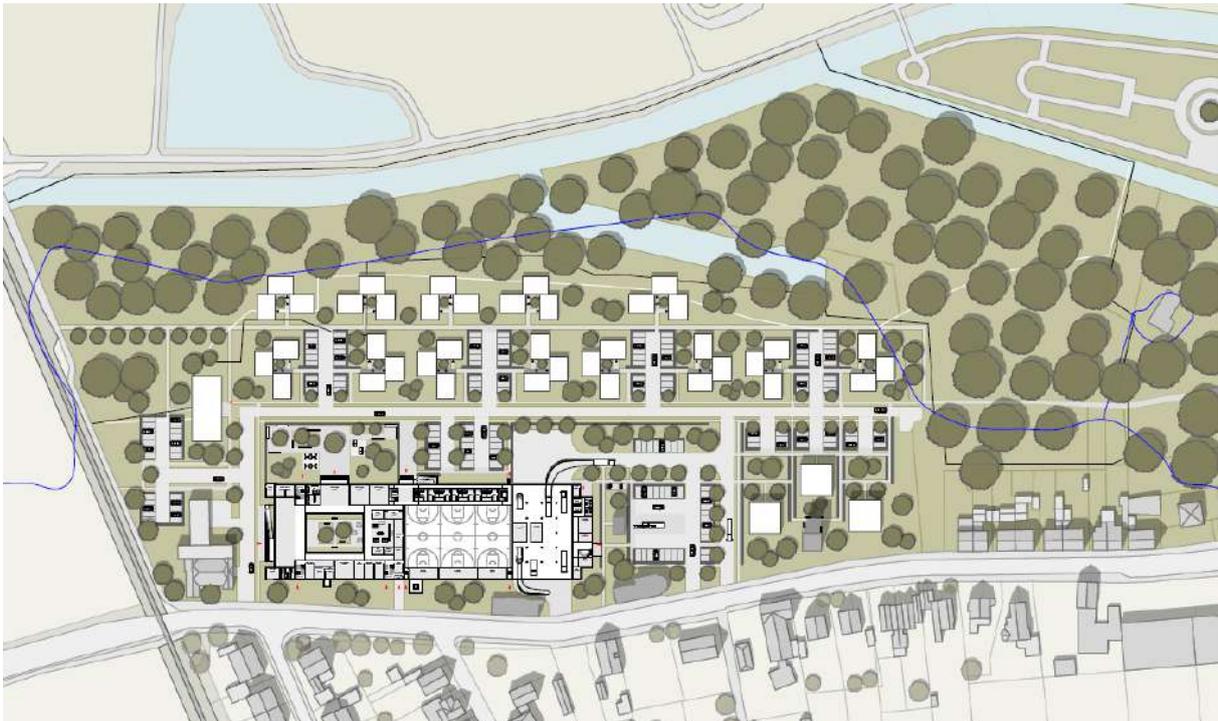
Die Revitalisierung der Weißen Dame durch den Eigentümer stellt ein ambitioniertes Unterfangen dar. Auf gut 15.000 qm Nutzfläche sollen 80+20 vollstationäre Pflegeplätze und zusätzliche 20 Kurzzeitpflegeplätze entstehen.

Das Zweite, wesentliche Nutzungselement sind 110 Wohnungen in einer Größe von 35-80 qm. Weiter sind ein 6-Gruppenkindergarten und ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen vorgesehen.

Ein Bauantrag liegt mittlerweile als Grundgerüst vor und unabhängig von der Vollständigkeit der Unterlagen läuft die Prüfung. Gleiches gilt für die denkmalrechtliche Abstimmung.

Die Arrondierung des Baugrundstücks durch einen Flächentausch mit der Stadt wird noch Gegenstand politischer Beratung.

P 13. Spinnerei Germania, Vennstraße – Sozialraum Epe - Süd



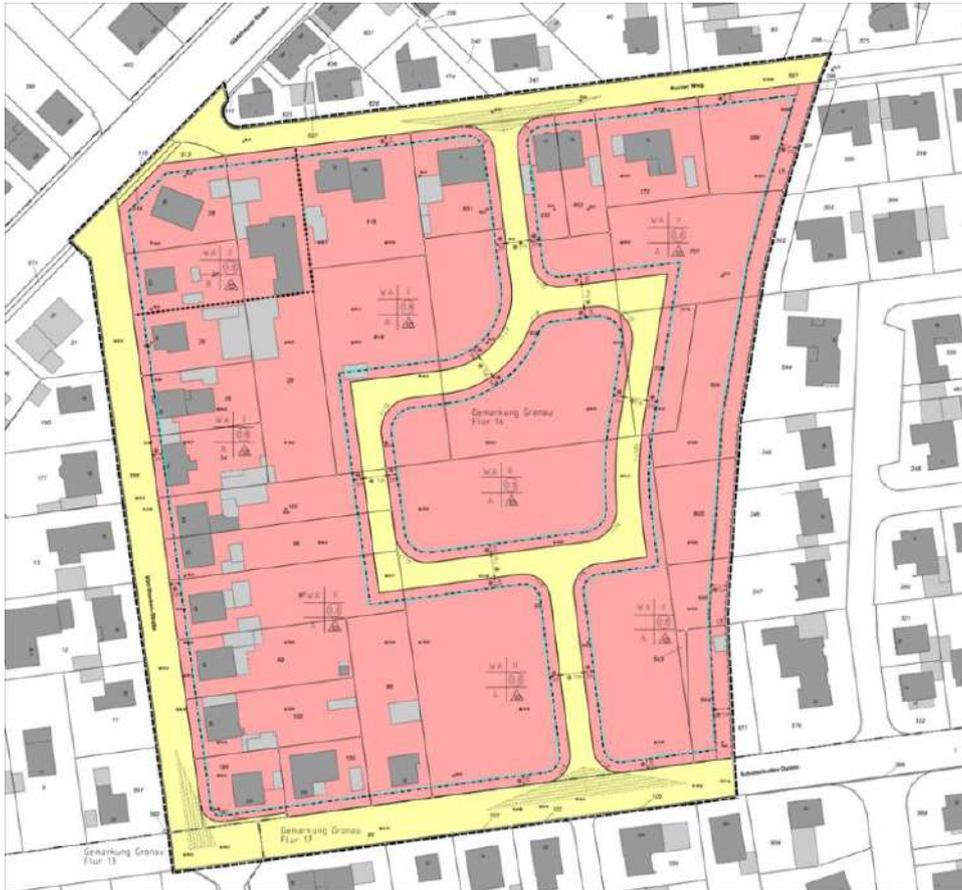
Nach dem vollzogenen Grunderwerb durch die Stadt Gronau wird nunmehr eine Überplanung des Germania-Areals vorbereitet. Im Gegensatz zu den letzten Überlegungen des Voreigentümers, wird nunmehr, entsprechend der Vorstudie des Architekten Bodem, Coesfeld, angestrebt, einen Großteil der Freiflächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu bebauen.

Für das denkmalgeschützte Spinnereigebäude werden vielfältige Nutzungsoptionen (Grundschule, Turnhalle, Feuerwehr etc.) entwickelt, die der politischen Beschlussfassung bedürfen.

5.5 Umlegung

Durch das Instrumentarium der Umlegung sollen zusätzlich folgende Flächen an den Markt gebracht werden:

B 1. Bebauungsplan Nr. 172 „Kurzer Weg“ – Sozialraum Gronau Nord – Ost



In diesem ca. 2,2 großen Gebiet sollen Grundstücke überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die Stadt verfügt hier bereits über Grundbesitz. Zudem werden Gespräche mit einem Eigentümer über den Erwerb zusätzlicher Flächen geführt.

Das Verfahren wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet. Aktuell wird ein Zuteilungsentwurf für die Abstimmung mit den Eigentümern vorbereitet.

B 2. Bebauungsplan Nr. 173 Brookstraße-Nordwest – Sozialraum Gronau Nord-West



Auch hier entstehen Flächen für Einfamilienhäuser in einer Größenordnung von ca. 1 ha. Das Verfahren wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet. Ein erster Zuteilungsentwurf wurde den Eigentümern zum Zwecke der Abstimmung übersandt. Die bisherigen Rückmeldungen sprechen nicht für eine einvernehmliche Lösung.

W 2. Fläche Laubstiege – Sozialraum Gronau Süd – Ost

Auf den Flächen an der Laubstiege ist ein Komplex mit 40 Wohnungseinheiten in unterschiedlicher Größe vorgesehen. Eine Realisierung ist für die nächsten zwei Jahre vorgesehen.



Visualisierung



Wohnen am Lindenrund



Nachdem zwischenzeitlich auch vom Rat der Betrauungsakt beschlossen wurde, der für die europarechtlich konforme Gestaltung der Aufgaben der WGG sorgt, sind die Rahmenbedingungen für eine aktive Teilnahme am Grundstücksmarkt gegeben.

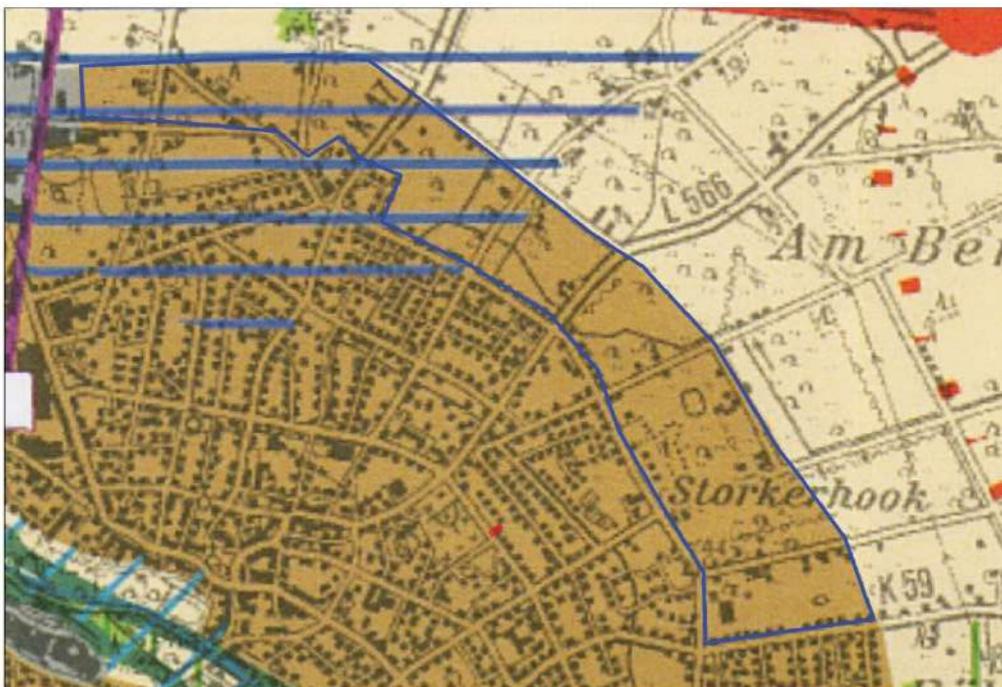
Wichtig ist dabei, dass sich die kommunalen und gesellschaftlichen Interessen kombinieren und nicht zu einer Konkurrenzsituation führen.

Schließlich sollte auch über eine Harmonisierung der Vergabebedingungen bei Wohnbaugrundstücken der WGG und der Stadt Gronau nachgedacht werden.

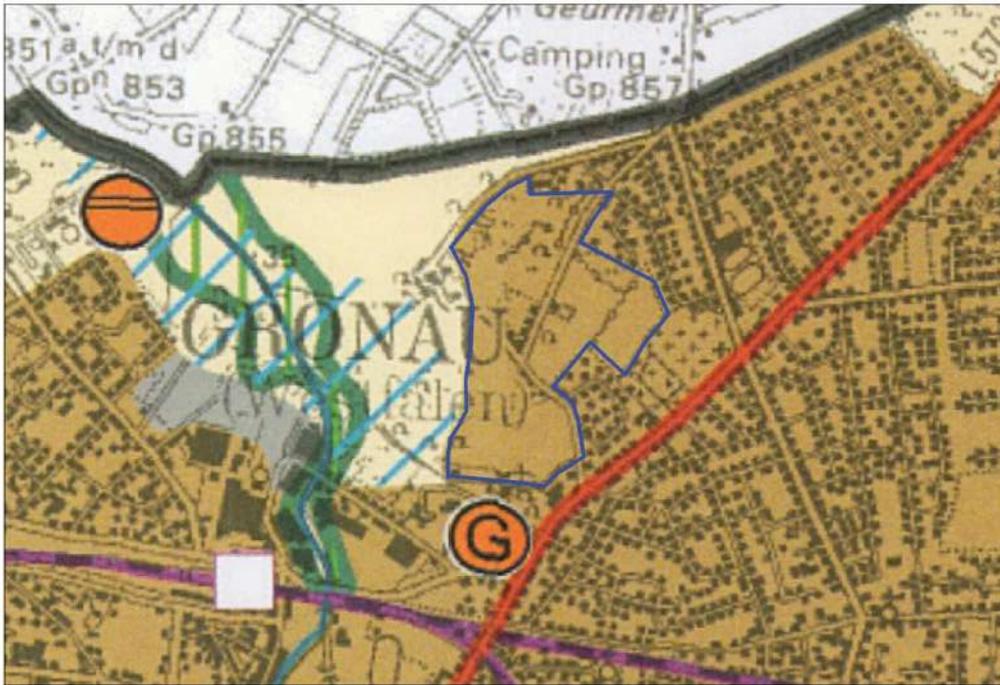
Weiter könnte die WGG im Bereich des geförderten Wohnungsbaus eine besondere Rolle finden, die das fehlende Angebot weiter ergänzt und die Zahl der Marktteilnehmer in diesem Bereich erhöht

5.7 Ausblick Regionalplan/Flächennutzungsplan

Mit den an zahlreichen Stellen im Gebiet von Gronau ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereichen im Regionalplan gibt es rechnerisch ausreichend Möglichkeiten, das Angebot an Wohnbauflächen zu erhöhen. Die Abbildungen zeigen exemplarisch die beiden großen, zusätzlichen Siedlungsbereiche im Nordosten des Stadtteils Epe (sog. „Banane“) sowie im Nordosten des Stadtteils Gronau (Tieker Hook).



Allerdings stellt sich im Rahmen der konkreten Überlegungen zur Fläche immer wieder heraus, dass Topographie, der hohe Grundwasserstand, die Baugrundverhältnisse und auch das Thema Schadstoffe im Boden weitere Probleme und Kosten bereiten, die an der einen oder anderen Stelle Erschließungen derzeit als nicht wirtschaftlich erscheinen lassen.



Die fehlende aber drängende Entflechtung ist ein weiterer Komplex, der zu massiven Einschränkungen bei der Planung von Wohnbaugrundstücken führt. Hier muss zeitnah eine Lösung herbeigeführt werden.

Die konkrete, bedarfsentsprechende Verortung von Potentialflächen im Regionalplan wird somit einer Entwicklungsstrategie nicht gerecht, die flexibel reagieren kann und die o.g. Faktoren und natürlich auch die Verfügbarkeit von Flächen berücksichtigt. Dies hat auch die Landesplanung erkannt und wird zukünftig Siedlungsbereiche über den prognostizierten Bedarf hinaus im Regionalplan abbilden. Selbstverständlich können nicht alle diese Flächen auch tatsächlich in Anspruch genommen werden, es wird aber der Handlungsspielraum der Gemeinden nicht unwesentlich erweitert, weil sich die Anzahl der Planungsoptionen erhöht.

Weiter hat sich in der Vergangenheit das Problem ergeben, dass im privaten Bereich erfolgte Investitionen Folgekosten in der kommunalen Infrastruktur ausgelöst haben, die nicht durch Gegenleistungen kompensiert wurden. Grundsätzlich ist es rechtlich zulässig, **Folgekostenvereinbarungen** abzuschließen. Wie sich aus der als **Anlage 2 beigefügten Stellungnahme des Büros Baumeister und Partner vom 03.2.2020 ergibt** ist dieser Weg aber steinig und schwierig.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auf **das dort beschriebene** Instrument zu verzichten. Im Folgenden werden die Alternativen dargestellt.

Das Hauptproblem in Gronau und Epe ist und bleibt aber auch die Frage der **Flächenverfügbarkeit**.

Hier muss es aus Sicht der Verwaltung einen Paradigmenwechsel geben, der mit dieser Sitzungsvorlage auch in konkrete Beschlüsse und Vorgaben für die Arbeit der Verwaltung gemünzt werden soll.

Im Folgenden werden einige Beispiele bundesweit bekannter bzw. aus der Nachbarschaft bekannter Modelle skizziert, die Anhaltspunkte für ein eigenes Modell geben können. Selbstverständlich wird nicht der Anspruch auf Vollständigkeit erhoben und viele Mischformen bei den Modellen sind denkbar. Weiter zeigt auch die Praxis, dass Modelle nicht immer 1:1 durchgesetzt werden können. In der täglichen Arbeit gibt es dann auch die Interessen der durch die Modelle Betroffenen – insbesondere in bestehenden Baugebieten.

Weitere Beispiele finden sich in der Untersuchung aus 2016:

Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau –

Herausgeber Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

6 Fairer Wohnen – Bodenmanagement und sozial gerechte Bodennutzung – Modelle anderer Kommunen

Als weitere Anlage 3 werden dieser Bestandsaufnahme die Empfehlungen Baulandkommission zur „nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ vom 02.07.2019 beigefügt.

Zwei der Kernsätze lauten:

„Die Baulandkommission begrüßt, dass zahlreiche Kommunen kooperative Baulandentwicklung praktizieren, auch mit privaten Partnern, um Eigentümer für die Bereitstellung ihrer Grundstücke für den Wohnungsbau zu motivieren und Modell an die jeweiligen Bedürfnisse und Gegebenheiten anpassen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Gemeinden die Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen und transparenten Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung für Infrastrukturaufwendungen bei der Schaffung von Baurecht.“

Tübingen, Bocholt, Münster und Ulm – als Beispiele – haben sich zum Teil schon seit Jahrzehnten auf den Weg gemacht, durch kommunales Handeln stärker Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen. Dass diese Modelle keine All-Heil-Mittel sind, wird an der regelmäßigen Nachschärfung und Veränderung der Modelle – und auch an den in diesen Städten bestehenden Bedarfen - deutlich.

Wichtig ist aber an diesen Modellen die **Partizipation der Kommune an der Wertschöpfung**. Weiter beeinflusst die Kommune über diese Modelle die Preisentwicklung. Und sie kann zudem im Rahmen dieser Modelle auch die kommunale Infrastruktur besser planen.

Im Folgenden werden einige am Markt bekannte Modelle skizziert, um daraus Handlungsempfehlungen für die Stadt Gronau abzuleiten:

6.3 Tübinger Modell

Tübingen verfolgt seit den 1990er-Jahren das Prinzip, neue Wohnquartiere über den Ankauf von Flächen zu entwickeln. Die baureifen Parzellen werden zu Festpreisen an private Akteure weitergegeben. Daneben verfolgt die Stadt seit mehr als 100 Jahren die Politik, möglichst selbst Eigentümer der Flächen zu sein, die wohnbaulich entwickelt werden. Dieses Modell wurde vor einigen Wochen in der ARD in einem Fernsehbericht vorgestellt.

Über Konzeptwettbewerbe kommen Baugruppen, Genossenschaften und andere zivilgesellschaftliche Akteure zum Zuge. Diese tragen aus Sicht der Stadt Tübingen dazu bei, vielfältige, sozial gemischte und lebendige Quartiere mit hoher Lebensqualität zu entwickeln. Das „Tübinger Modell“ gilt inzwischen bundesweit als Vorbild.

Damit in Zukunft ein breites Angebot entsteht, schreibt die Stadt Tübingen Quoten für die Wohnbauentwicklung vor. Diesen Baulandbeschluss hat der Gemeinderat im Dezember 2018 getroffen. So werden noch mehr preisgedämpfte Mietwohnungen sowie bezahlbares Eigentum für Familien geschaffen. Auch dort, wo die Stadt für private Bauherren Planungsrecht ermöglicht, muss künftig ein Drittel der Neubauwohnungen langfristig zu sozialen Konditionen vermietet werden. Auch in Tübingen konnte in der wachsenden Stadt mit den normalen Bausteinen eine Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum nicht mehr sichergestellt werden.

Zuletzt hat Tübingen durch den Ansatz für Furore gesorgt, auf rund 500 bestehenden Baulücken im Stadtgebiet Wohnbau durchzusetzen – gegen den Widerstand der Eigentümer. Nachzusehen unter „Goldgrube Bauland – das große Geschäft mit Grund und Boden“ in der ARD vom 03.02.2020.

Als **Anlage 4 wird der Beschluss „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung“ (Beschlussvorlage vom 11.09.2018)** beigefügt, der das Grundsatzprogramm Wohnen von 1997 fortschreibt.

6.4 Bocholter Modell

Schon 1995 hat die Stadt Bocholt sich ein eigenes Konzept für ein sozialgerechtes Bodenmanagement gegeben.

„Ziel muss eine nachhaltige, das heißt kontinuierliche Bereitstellung bezahlbaren Baulandes sein, und zwar durch Ausschöpfung aller bodenrechtlichen Instrumentarien des Baugesetzbuches, zwecks Mitfinanzierung der Infrastrukturaufwendungen von der Planung bis zum Bau. Das bisherige Prinzip „Gewinne privatisieren, Verluste sozialisieren“ muss im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten durchbrochen werden (§ 1 (5) BauGB).“

– so Seite 7 des Konzeptes.

Als Instrumentarium wurden und werden dabei Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Umlegungen unter bestimmten Voraussetzungen, insb. Bodenvorratspolitik, städtebauliche Verträge und ggf. bei eigenen Flächen Erbbaurechte genutzt.

Ziel ist es, durch das Bündel an Maßnahmen einen **revolvierenden Bodenfonds** zu finanzieren, der die Geldmittel für die weitere Entwicklung des sozialgerechten Bodenmanagements zur Verfügung stellt.

In einigen Sätzen skizzenhaft das Programm:

- Baurecht wird nur dort geschaffen, wo die Stadt mindestens über 1/3 der Flächen verfügt
- Vereinbarung von individuellen Zielkaufpreisen
- Bauverpflichtungen
- kostenlose Übertragung der Gemeinbedarfsflächen
- Kostenbeteiligung an Planungs- und Folgekosten
- kein starres System, sondern immer wieder Fortschreibung und Anpassung

6.5 Modell Münster

Im *Handlungskonzept Wohnen – Ein Kompendium* hat das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung 2014 die Grundlagen und Umsetzung für das Thema Wohnen für die Stadt Münster auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses von April 2014 aufgestellt.

Unter der Überschrift „**Sozialgerechte Bodennutzung**“ wird das zentrale Element des Münsteraner Modells zusammengefasst. Dahinter verbergen sich im Wesentlichen zwei Ansätze:

Zum einen ein **liegenschaftsstrategischer Ansatz** und zum anderen die **Beteiligung privater Grundstückseigentümer an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele**.

Der liegenschaftsstrategische Ansatz wird so verstanden, dass die Stadt Münster selbst verstärkt Flächen erwirbt, um auf ihnen Wohnbauentwicklung im Sinne der selbst definierten wohnungspolitischen Ziele zu realisieren. Dabei ist der Flächenerwerb sowohl langfristig (Bodenvorratspolitik) wie auch kurzfristig unmittelbar vor Einleitung der Bauleitplanung denkbar.

Über den zweiten Ansatz, der insbesondere auf Flächen im Siedlungsbestand zielt, soll neues Baurecht für Wohnungen geschaffen werden. Dabei soll sich der private Grundstückseigentümer/Investor an den Kosten der Entwicklung beteiligen und die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Münster einhalten (Handlungskonzept Wohnen, S. 26).

Drei Grundsätze werden vorangestellt (a.a.O. S. 26):

Gleichbehandlung

Kosten und Lasten, die aus der Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt. alle von der Planung betroffenen Akteure werden gleichbehandelt.

Transparenz

Alle Eckpunkte und Verfahrensregeln sind bekannt; jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.

Investitionssicherheit

Die Belastungen sind bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und kalkulierbar – für alle Beteiligten.

Als **Anlage 5 wird der Ratsbeschluss der Stadt Münster zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster beigefügt (vom 2. April 2014).**

6.6 Modell Ulm

Zur Baulandbereitstellung betreibt die Stadt seit rund 125 Jahren eine vorausschauende Bodenvorratspolitik. Sie kauft Flächen für künftige bauliche Entwicklungen auf Vorrat auf und setzt sie gezielt zur Aufgabenerfüllung der Stadt Ulm ein oder veräußert sie wieder/weiter.

Grundprinzip dabei ist, dass die Stadt Ulm einen Bebauungsplan für ein künftiges Baugebiet erst dann in das Verfahren bringt, wenn sie auch Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Mittlerweile sind etwa 4.500 Hektar im kommunalen Besitz, etwa ein Drittel des kompletten Stadtgebietes. Dadurch verfügt Ulm über ein Steuerungsinstrument, das es ermöglicht, Baugrundstücke zu vergleichsweise günstigen Preisen auf den Markt zu bringen.

Ähnliche Modelle werden im Kreis Borken insbesondere von den kleineren Kommunen wie Reken, Heek und Velen betrieben. Auch Bad Bentheim geht diesen Weg.

Für Gronau und Epe kann ein solches Modell ein besonderes strategisches Ziel für die Zukunft sein. Über die Regionalplanung, den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne bieten sich entsprechende Steuerungsmöglichkeiten – so gewollt.

Weitere liegenschaftspolitische Instrumente, wie zum Beispiel kooperative Baulandmodelle, wurden bislang in Ulm nicht eingeführt, da die Kommune über ihren eigenen Grundbesitz alle sozial- und wohnungspolitischen sowie städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten besitzt.

Ein großer Teil der Wohnungen soll im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden – mit den daraus resultierenden Problemen. Die Stadt wirbt dabei insbesondere auch für Akzeptanz bei den Bürgern. Denn Innenentwicklung bedeutet auch, dass sich bestehende Stadtquartiere verändern. Die Stadt Ulm möchte die neuen Projekte auch nutzen, um die Bestandssituation in den betreffenden Gebieten dauerhaft zu verbessern und auf diese Weise die Bewohner „mitzunehmen“.

So sollen die Wertsteigerungen aus der Baulandentwicklung in Ulm der Allgemeinheit und den Erwerbenden und nicht den ursprünglichen Grundstückseigentümern zu Gute kommen. Da die Stadt jederzeit eigene Liegenschaften für den Wohnungsbau auf den Markt bringen kann, wird ein direkter preis-dämpfender Einfluss auf die Grundstückspreise erreicht. Aber auch für weitere infrastrukturelle und gewerbliche Zwecke verfügt die Stadt Ulm über ausreichend Flächenpotenziale.

Anlage 1

**Richtlinie zur Vergabe von städtischen
Wohnbaugrundstücken in der Stadt
Gronau zur Eigennutzung**

65-01

**Richtlinie zur Vergabe von städtischen
Wohnbaugrundstücken
vom ...**

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Änderungen bzw. Ergänzungen

ENTWURF

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken vom 01.06.2021

Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinie, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren in der Stadt Gronau (Westf.) sicherzustellen.

Die Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken der Stadt Gronau setzt die EU-Kautelen um und wird auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

I. Allgemeines

Mit der Entwicklung städtischer Wohnbaugrundstücke im sozialgerechten Bodenmanagement soll der Wohnungsbau und die Schaffung von Eigentum gefördert werden.

Gegenstand dieser Richtlinie ist das Verfahren zur Vergabe von Grundstücken zur Errichtung selbstgenutzten Wohnraums. Ziel der Richtlinie ist es, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Gronau zu ermöglichen und damit die soziale Integration und den Zusammenhalt in der Stadt Gronau maßgeblich zu stärken um eine kontinuierliche Entwicklung der Stadt Gronau zu fördern.

Durch Aspekte wie Arbeiten vor Ort sollen zudem klimaschützende Faktoren (wie z. B. kurze Arbeits- und Dienstwege) unterstützt werden.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

II. Bewerber

- a) Grundsätzlich kann sich jede natürliche Person, die älter als 18 Jahre ist, um ein Wohnbaugrundstück der Stadt Gronau bewerben. Bewerber können sich Einzelpersonen oder Bürgergemeinschaften bewerben. Bewerber können sich Verheiratete oder eingetragene Lebensgemeinschaften bewerben. Bewerbergemeinschaften werden als Bewerbergemeinschaft gewertet.
- b) Ausgeschlossen sind Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften,
1. die bereits ein bebautes oder unbebautes Grundstück (Eigenheim, Mietwohnhaus) besitzen (eine selbstbewohnte Eigentumswohnung in Gronau fällt nicht unter diesen Punkt - unter Beachtung von Punkt Nr. 2 -),
 2. die ein Nettovermögen über der dreifachen Höhe des Grundstückswertes verfügen (Verkehrswert),
 3. die bereits in früheren Auswahlverfahren einen Zuschlag erhalten haben.

Im Falle einer Bürgergemeinschaft reicht es für den Ausschluss aus, wenn eines der Mitglieder eines der vorstehenden Merkmale erfüllt.

Zum Vermögen zählen Miteigentumsanteile an Immobilien, Betriebsvermögen, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Kunstgegenstände, Schmuck und sonstiges Anlagevermögen. Betriebsvermögen wird im Einzelfall bewertet.

c) Einkommensobergrenze

Bewerber bzw. Bürgergemeinschaften, deren Jahresnettoeinkommen, unter Berücksichtigung der Kinderfreibeträge, einen Gesamtbetrag von 90.000 € überschreitet (45.000 € bei Einzelpersonen) sind nicht grundsätzlich vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.

Bei Überschreiten der Einkommensobergrenze wird ein Kaufpreisaufschlag je qm dem Basisverkaufspreis^(*) hinzugerechnet. Je nach Höhe der Überschreitung wird der Preisaufschlag wie nachfolgend aufgeführt errechnet:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Aufschläge Basisverkaufspreis je qm
von mehr als 00,01 % - 20,00 %	10 %
ab 20,01 % - 50,00 %	20 %
ab 50,01 %	50 %

(*) In dem Basisverkaufspreis sind enthalten:

- der Grundstückswert
- die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder die Straßenbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG)
- die Kanalschlussbeiträge gem. Kanalbeitragsatzung der Stadt Gronau
- die Kostenersatzung für Ausgleich gem. §§ 135 a ff. BauGB
- die Kosten für die erfolgte erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

III. Bewerbungsverfahren

- a) Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Gronau bekanntgemacht. Innerhalb einer jeweils festgelegten Frist können sich Bauwillige im Rahmen des jeweils ausgeschriebenen Angebotes auf ein städtisches Wohnbaugrundstück bewerben.
- b) Bewerbungen um ein Wohnbaugrundstück sind bei der Stadt Gronau schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogen sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungsstichtages einzureichen.
- c) Stichtag und Bezugszeitpunkt für die persönlichen Verhältnisse des Bewerbers/ der Bewerberin ist der Bewerbungsschluss einer jeweiligen Ausschreibung. Eventuell erforderliche Nachweise sind mit der Bewerbung einzureichen.
- d) Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Bewerbungen, die vor oder nach der Bewerbungsfrist eingehen werden nicht berücksichtigt.
- e) Bei der Bewerbung können bis zu 4 Wunschbaugrundstücke angegeben. Auf eine wunschgemäße Zuteilung besteht allerdings kein Anspruch.
- f) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Stadt Gronau – Fachdienst 465 Gebäude- und Liegenschaftsmanagement – die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand nachstehender Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Rangfolge geordnet.
- g) Nach Zuteilung aller Baugrundstücke berät und beschließt der Haupt- und Finanzausschuss in nichtöffentlicher Sitzung über die Vergabe der Baugrundstücke.
- h) Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Falls Bewerber nicht am Losverfahren teilnehmen möchten ist dies auf dem Bewerberbogen anzugeben.
Beispiel 1: Bewerber 14 und Bewerber 28 haben jeweils 95 Punkte und befinden sich in der Platzierung auf dem Platz 30 bei 30 Baugrundstücken. Somit würde ein Bewerber nach dem Losverfahren kein Grundstück erhalten.
Beispiel 2: Bewerber 14 und Bewerber 28 haben jeweils 95 Punkte und befinden sich in der Platzierung auf dem Platz 30 bei 40 Baugrundstücken. Das Losverfahren entscheidet hier über die Rangfolge der Zuteilung. Es bleiben 9 Grundstücke zur weiteren Verteilung.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

- i) Die Bewerber werden von der Stadt über das Ergebnis der Bewertung informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie das angebotene Baugrundstück erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Grundstücke an nachrückende Bewerber entsprechend der Reihenfolge der Rangliste vergeben.
- j) Anschließend vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Grundstück zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
- k) Sind nach Abschluss des Vergabeverfahrens noch Wohnbaugrundstücke vorhanden, können sich Interessenten laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

IV. Vergabekriterien

Die Vergabe erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems. Das vorliegende Punktesystem ist zusammengesetzt aus Sozialen Kriterien und Ortsbezugs-kriterien. Hierbei wurde nach den EU-Kautelen berücksichtigt, dass die Ortsbezugs-kriterien nicht mehr als 50 Prozent berücksichtigt werden.

Sozialkriterien (max. 100 Punkte):

A.	Kinder		
	Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten kindergeborenen Kinder, die auch künftig mit dem Bewerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, erhalten:		
	Kinder 0 bis 5 Jahre, je Kind (Anmerkung: Eine bis zum Bewerbungsschluss bestehende Schwangerschaft kann bei Vorlage eines ärztlichen Attestes berücksichtigt werden.)		12 Punkte
	Kinder 6 bis 12 Jahre, je Kind		10 Punkte
	Kinder 13 bis 17 Jahre, je Kind		8 Punkte
			bis max. 36 Punkte
B.	Behinderungen oder gesundheitliche Beeinträchtigungen		
	Für schwerbehinderte Haushaltsmitglieder (i.S. des SGB IX) mit einem Grad der Behinderung ab 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3, je Person		10 Punkte
	Für schwerbehinderte Haushaltsmitglieder (i.S. des SGB IX) mit einem Grad der Behinderung ab 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5, je Person (Nachweis Bescheinigung der Pflegeversicherung)		20 Punkte
			bis max. 30 Punkte
C.	Vereinbarkeit Familie/Beruf/Pflege		
	Familien soll der Einstieg ins Berufsleben dahingehend erleichtert werden, dass auf Betreuungsmöglichkeiten seitens der Großeltern vor Ort zurückgegriffen werden kann. Außerdem soll eine Pflege im Alter von Angehörigen ersten Grades vor Ort ermöglicht werden. Mindestens ein Familienmitglied ersten Grades (Vater, Mutter, Tochter, Sohn) eines der Bewerber wohnt bereits seit 2 Jahren in Gronau (Nachweis Auszug aus dem Melderegister und Familienstammbuch).		7 Punkte
D.	Einkommen		
	Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen ist geringer als 60.000 €		bis max. 14 Punkte
			10 Punkte
E.	Lebensverhältnisse		
	Verheiratete, eingetragene Partnerschaft nach LPartG Alleinerziehende		10 Punkte

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Ortsbezugskriterien (max. 100 Punkte):

F.	Ortsverbundenheit Wohnort Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Stadt Gronau innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist: Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten oder Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. oder Personen, die nicht mehr oder noch keine 5 Jahre in der Stadt Gronau leben, jedoch früher dort mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten; für die ersten 10 Jahre für jedes weitere Jahr jeweils pro Person max. 20 Punkte; insgesamt max. 40 Punkte	4 Punkte
		bis max. 40 Punkte
		10 Punkte 2 Punkte bis max. 40 Punkte
G.	Arbeitsort Der Bewerber, der eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Stadtgebiet (einschl. Elternzeit) ausübt, erhält für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Stadt Gronau (ein Stellenanteil von unter 50 % wird nicht berücksichtigt), je Jahr Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.	8 Punkte
H.	Ehrenamtliche Tätigkeiten Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs- und Rettungsdienst, Kirche, Politik in Gronau seit mehr als 3 Jahren ununterbrochen mit einem Zeitaufwand von mindestens 100 Stunden p.a., je Person (Anmerkung: Nachweis durch Bescheinigung der Organisation erforderlich)	bis max. 40 Punkten 10 Punkte bis max. 20 Punkten

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

V. Pflichten der Erwerber

Vertragsabschluss

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 5 Monate nach der Grundstücksvergabe. Darüberhinausgehende Reservierungen sollen nur im Einzelfall (z.B. bei ausstehenden öffentlichen Mitteln) durch die Verwaltung erlaubt werden, längstens jedoch 12 Monate nach Grundstückszuteilung.

Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Berücksichtigte Bewerber haben bis zur Beurkundung des Kaufvertrages eine Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grundenerwerb und Baukosten) gesichert ist.

Wobei das Kreditinstitut

- in der Europäischen Gemeinschaft oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sein muss.

Bauverpflichtung/Rückübertragungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Diese Frist verlängert sich, höchstens um 1 Jahr, wenn zur Bebauung öffentliche Mittel beantragt wurden. Bei Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird der Stadt Gronau ein Rückübertragungsrecht eingeräumt und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines Baugrundstückes zur Eigennutzung verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens zehn Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten. Sollte der Bewerber weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück seinen Hauptwohnsitz hat, ist er zur Erstattung einer angemessenen Wertdifferenz verpflichtet. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt.

Beispiel:

Aufgabe des Wohnsitzes nach 9 Jahren müssen 10 % der Differenz zwischen Kaufpreis und dann vorhandenen Grundstücksmarktwert zurückerstattet werden.

Aufgabe des Wohnsitzes nach 8 Jahren müssen 20 % der Differenz zwischen Kaufpreis und dann vorhandenen Grundstücksmarktwerts zurückerstattet werden.

Ausnahme von dieser Regelung sind durch den HFA der Stadt Gronau (Westf.) zu beschließen.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

Beschränktes Weiterveräußerungsverbot

Der Verkauf des bebauten Grundstückes sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der zehnjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Einliegerwohnung (Einliegerwohnung mit weniger als 20 % der Gesamtwohnfläche für Familienangehörige) der Zustimmung der Stadt Gronau. Hier wird im notariellen Kaufvertrag vereinbart (Dienstbarkeit), dass bei Vermietung an nicht Familienangehörige eine Zustimmung der Stadt Gronau notwendig ist und bei Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe fällig wird.

Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgebracht und nachgewiesen werden (z.B. Tod eines Ehepartners/Lebenspartners, Insolvenz). Bei Einzelfällen (z.B. Scheidung) entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.

Der Verkauf des unbebauten Grundstückes ist ausgeschlossen. Hier wird entsprechendes Rückübertragungsrecht vereinbart.

Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Im notariellen Kaufvertrag wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Basiskaufpreises vereinbart, für den Fall, dass falsche oder unvollständige Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt haben. Bereits eine falsche Angabe mit Auswirkung auf die Punktevergabe reicht hierzu aus. In diesen Fällen wird auch die zukünftige Vergabe von städtischen Grundstücken ausgeschlossen.

Bau von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Architektonisch oder technisch zusammengehörige Vorhaben wie Doppel- und Reihenhäuser sind nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen mit einer einheitlichen Form-, Farb- und Materialwahl zu errichten. Bewerber für Doppelhausgrundstücke haben sich vor Abschluss des Kaufvertrages auf einen gemeinsamen Fachplaner (Architekten, Entwurfsverfasser) zu einigen.

Mögliche Doppelhauspartner sollen sich unabhängig voneinander bewerben, jedoch in der Bewerbung auf den gemeinsamen Bauwunsch mit dem Namen des Baupartners hinweisen. Feststehende Bewerbergemeinschaften werden nach Möglichkeit unterstützt, sofern jeder einzelne Bewerber die Vergabekriterien erfüllt und einen Anspruch hat.

Richtlinie zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken 65-01

VI. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Die Stadt Gronau behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden.

Insbesondere behält es sich die Stadt Gronau als Eigentümerin vor, den Verkauf von bis zu 20 % der Grundstücke in einem Baugebiet nicht den Bestimmungen dieser Richtlinie zu unterwerfen.

Dies hat unter anderem zur Begründung, dass auch Grundstücke für Personen der Daseinsvorsorge außerhalb des Kriterienkatalog vorgehalten werden sollen (z.B. Medizin, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bildung). In solchen Einzelfällen entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss über die Vergabe eines Wohnbaugrundstückes.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Stadt Gronau nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Stadt Gronau ergibt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

.....
Bekanntmachung am .

ENTWURF

Anlage 2

**Stellungnahme zur
Folgekostenvereinbarung**

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

Stadt Gronau
Herrn Joachim Krafzik
Konrad-Adenauer-Straße 1
48599 Gronau

Per E-Mail: joachim.krafzik@gronau.de

BEARBEITER
Prof. Dr. Bishopink
Schäperklaus

SEKRETARIAT
Daniela ter Steege
0251-48488-53

AKTENZEICHEN
1792/19BO

DATUM
03.02.2020

Folgekostenvereinbarungen

Sehr geehrter Herr Krafzik,

im Hinblick auf von der Stadt Gronau abzuschließende städtebauliche Verträge bitten Sie um Prüfung, ob Folgekostenregelungen/-vereinbarungen wirksam getroffen werden können, die unter folgenden Prämissen getroffen werden sollen:

Grundannahme soll eine von Ihnen definierte Siedlungsdichte als EW/ha-Wert für Gronau sein, aufgrund der festgestellt werden kann, mit welchen Einwohnerzuwachsen in Folge einer Planungsmaßnahme zu rechnen ist. Im nächsten Schritt soll definiert werden, welchen Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur dieser Zuwachs hervorruft. Das Ergebnis soll mit den Kosten je Kindergarten- bzw. Grundschulplatz „verschnitten“ werden. Dass es sich hierbei, insbesondere bei kleineren Maßnahme im Ergebnis um rechnerische Bruchteile handelt, ist Ihnen bewusst.

Anknüpfend an dieses Modell schlagen wir Ihnen – unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung – folgende Vorgehensweise vor:

1. Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Vgl. zur Zulässigkeit von Folgekostenverträgen vor der gesetzlichen Kodifizierung auch: BVerwG, Urteil vom 06.07.1973 - 4 C 22.72 -, Juris.

Zu den städtebauliche Maßnahmen im Sinne des § 11 Absatz 1 S. 2 Nr. 3 BauGB zählen auch die von der Gemeinde zu schaffenden Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Hierzu zählen diejenigen sozialen Einrichtungen, die eine Gemeinde für die Bewohner neuer Wohngebiete bereitzustellen hat, insbesondere auch Schulen und Kindergärten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 26.

In diesem Zusammenhang erlaubt § 11 Absatz 1 S. 2 Nr. 3 BauGB den Abschluss eines Folgekostenvertrages auch dann, wenn die Aufwendungen für die vorgenannten Einrichtungen bereits entstanden sind. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut, wird aber auch durch die Gesetzesbegründung bestätigt, in der hervorgehoben wird, mit der Einbeziehung bereits entstandener Aufwendungen solle verdeutlicht werden, dass auch schon zeitlich zuvor entstandene Kosten für städtebauliche Maßnahmen, die Voraussetzung für die Verwirklichung des geplanten Vorhabens sind, in die Vereinbarung einbezogen werden können.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 27 unter Bezug auf BT Drucks 13/6392 S. 50.

Somit kann die Stadt Gronau dem Grunde nach Folgekosten für Schulen und Kindergärten zum Gegenstand vertraglicher Regelungen machen.

2. Diese Kosten müssen allerdings Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens sein.
 - a) Aus dieser Einschränkung ergibt sich das Erfordernis der Ursächlichkeit. Folgekostenverträge dürfen nur oder allenfalls das erfassen, was von einem bestimmten Bauvorhaben an Folgen ausgelöst wird. Die Wahrung des Erfordernisses der Ursächlichkeit lässt sich von den am Vertrag Beteiligten nur übersehen, - und sie lässt sich auch, was für die Einhaltung dieser Grenze von praktisch hoher Bedeutung ist, von den Aufsichtsbehörden und im Streitfall von den Gerichten nur nachprüfen -, wenn sich der Vertragswille aller Beteiligten auf bestimmte Zusammenhänge zwischen dem Bauvorhaben und den dadurch veranlassten Folgeeinrichtungen und deren Kosten bezieht. Dem ist nur genügt, wenn die vereinbarten Beträge durch den Vertrag in bestimmter Höhe bestimmten Folgemaßnahmen zugeordnet werden. Diese Konkretisierung braucht allerdings nicht notwendig im Wortlaut der Vertragsurkunde in Erscheinung zu treten. Auch der Grad der Konkretisierung braucht über allgemeine Zuordnungen nicht hinauszugehen. Es reicht also beispielsweise aus, wenn ein bestimmter Anteil für Schulmaßnahmen festgelegt, aber nicht auch verabredet wird, wie die Summe im Einzelnen zu verwenden ist. Bei der Abschätzung der aus Anlass eines Vorhabens zu erwartenden Folgen darf in gewissem Umfang auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden und z.B. muss nicht gerade die konkrete Zahl der vorhandenen Kinder der Erstbewohner als ausschlaggebend dafür angesehen werden, ob eine Ansiedlung für die Schulverhältnisse "Folgen" haben wird. Alle diese Milderungen des Gebotes der Konkretisierung der Ursächlichkeit ändern jedoch nichts daran, dass in dem so gezogenen Rahmen die vertragliche Konkretisierung unerlässlich ist, weil ohne sie die Gefahr besteht, dass es bei den Folgekostenverträgen in Wahrheit überhaupt nicht mehr um (bestimmte) Folgekos-

ten geht, sondern um eine Art allgemeiner und vielleicht gar schematisch in die Verträge aufgenommenen "Zuzugsabgabe".

Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.07.1973 - 4 C 22.72 -, Juris Rn. 31 sowie OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016, - 1 LC 28/12 -, Juris Rn.107.

Damit ist Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Folgekostenvertrags, dass die Gemeinde die kausale Verknüpfung belegen kann. Insofern ist es nicht ausreichend, dass die städtebaulichen Maßnahmen lediglich „in sachlichem Zusammenhang“ mit dem vom Bauwilligen geplanten Vorhaben und mit der städtebaulichen Planung der Gemeinde stehen. Somit reicht ein bloßer allgemeiner Bezug zu den gemeindlichen Aufgaben nicht aus. Unzulässig wäre daher etwa die Deckung eines Nachholbedarfs für bereits zuvor verwirklichte Planungen oder auch das Bilden eines finanziellen Polsters für gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.06.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 31.

Liegt ausschließlich ein Nachholbedarf von außerhalb des Baugebiets vor, so liegen gleichfalls keine durch Folgekostenvertrag abwälfungsfähigen Aufwendungen vor. Sie wären dann nicht wie geboten durch das Neubaugebiet verursacht.

Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016, - 1 LC 28/12 -, Juris Rn. 111.

„Auf Vorrat“ darf sich die Gemeinde solche Beträge auch nicht versprechen lassen. Sind Folgeeinrichtungen lediglich nicht auszuschließen, nicht aber in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu verwirklichen, wären sie gleichfalls nicht ursächlich durch das Neubaugebiet veranlasst.

Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016, - 1 LC 28/12 -, Juris Rn. 112.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass es im Zweifel nicht ausreicht, rechnerisch darzustellen, welchen zusätzlichen (theoretischen) Bedarf etwaige Planungen der Stadt Gronau hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Schul- und Kindergartenplätze auslösen kann. Allein der Umstand, dass Planungen zu Einwohnerzuwächsen führen, belegt nicht hinreichend konkret, dass dadurch zugleich immer auch ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur hervorgerufen wird. Letztlich müssen die Folgekosten entstehen oder entstanden sein, damit sie geltend gemacht werden dürfen.

Regelmäßig fehlt es an dem erforderlichen Kausalzusammenhang, wenn etwa lediglich die Zahlung eines pauschal geschätzten Geldbetrages pro Wohneinheit oder pro Quadratmeter Geschossfläche vereinbart wird, mit dem die "üblicherweise" bei Ausweisung eines neuen Baugebiets entstehenden infrastrukturellen Folgekosten in pauschaler Weise gedeckt werden sollen ohne nähere Bestimmung, für welche konkreten Maßnahmen die Zahlung verwendet werden soll bzw. bereits verwendet wurde.

Vgl. dazu auch Burmeister, Praxishandbuch der städtebaulichen Verträge, 3. Aufl., Rn. 84.

Demgemäß gehen wir davon aus, dass der von Ihnen gewählte Ansatz **allein** eine Folgekostenvereinbarung nicht belastbar tragen kann. Es dürfte insbesondere daran fehlen, dass mit der Berechnung nicht belegt werden kann, welchen (faktischen) Bedarf an zusätzlichen Schul- und Kindergartenplätzen die konkrete Planung kausal auslöst und wo dieser Bedarf befriedigt werden kann oder soll.

- b) Daraus folgt im Ausgangspunkt, dass einer Folgekostenregelung eine Prüfung der Auslastung der Schulen und Kindergärten in Gronau vorangestellt werden sollte. Anhand dieser Prüfung dürfte es anschließend möglich sein, die Relation zwischen der Bevölkerungsdichte und den Schul- bzw. Kindergartenplätzen festzustellen. Weiter dürfte es möglich sein,

anhand dieser Zahlen festzustellen, welchen zusätzlichen Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen neue Baugebiete konkret verursachen, so dass damit der Kausalitätsnachweis für neue Baugebiete entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung allgemein vorbereitet werden kann.

Dabei kann – wie dargelegt – berücksichtigt werden, ob bereits im Ist-Zustand von einer Vollausslastung der bestehenden Schulen und Kindergärten auszugehen ist oder ob noch freie Kapazitäten bestehen. Auch bereits entstandene Kosten für (noch) freie Kapazitäten können als „Kosten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstanden sind“, zum Gegenstand von Folgekostenverträgen gemacht werden.

- c) Die entstehenden oder bereits entstandenen Kosten müssen u.E. dann auch in innerörtlicher Hinsicht kausal zugeordnet werden. Im Ergebnis muss u.E. zugeordnet werden, welche Schul-/Kindergartenplätze konkret den jeweiligen Bedarf der künftigen Baugebiete befriedigen sollen.

Um nicht in jedem Einzelfall diesen Kausalitätsnachweis führen zu müssen, dürfte es sich anbieten, auf Flächennutzungsplanebene ein räumliches und versorgungsstrukturelles Gesamtkonzept zu erarbeiten. Anhand eines solchen Gesamtkonzeptes sollte dann belegt werden, dass und in welchem Umfang bereits entstandene oder erst noch entstehende Kosten für Schul- und Kindergarteninfrastruktur, auf die Ausweisung neuer Baugebiete kausal zurückzuführen sind. In diesem Zusammenhang könnte dann die Überlegung des EW/ha-Wertes und der Zusammenhang mit dem festgestellten Bedarf an Schul- bzw. Kindergartenplätzen fruchtbar gemacht werden.

Dieser Anregung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Ein Folgekostenvertrag ist auch dann mit § 11 BauGB vereinbar, wenn der Bedarf für eine städtebauliche Maßnahme - beispielsweise ein Schulgebäude - durch die Überplanung und Bebauung mehrerer Bebauungsplangebiete bzw. Gebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB verursacht wird. Auch dann kann die Maßnahme als Folge des geplanten Vorhabens anzusehen sein.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 29; ebenso VG Cottbus, Urteil vom 27. Oktober 2005 - 3 K 948/02 - juris Rn. 38.

Dementsprechend besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde durch eine Gesamtkonzeption belegt, dass eine städtebauliche Maßnahme – also eine bestimmte Schul-/Kindergarteninfrastruktur – die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist. "Als Leistung der Behörde" ist regelmäßig nicht lediglich die Bepanung einer konkreten Fläche zu verstehen, sondern grundsätzlich das im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gelangende Vorhaben einer Gesamtentwicklung der Gemeinde. Städtebauliche Maßnahmen sind daher auch dann als Folge eines geplanten Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen oder entstanden sind.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.06.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 30; in diesem Sinne auch OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016, - 1 LC 28/12 -, Juris Rn. 110.

Ein solches Gesamtkonzept erfüllt nur dann die gesetzlichen Anforderungen, wenn die Gemeinde transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen kann, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistisch verwirklichungsfähigen Bebauungspläne (oder anderen Satzungen) einen (weiteren) Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen. Ein derartiges Konzept muss vom

Rat der Gemeinde beschlossen und damit von seiner planerischen und gestaltenden Willensbildung gedeckt sein. Wenn mehrere Bebauungspläne zur Begründung eines Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen herangezogen werden sollen, kann dies mit einer Änderung des Flächennutzungsplans einhergehen. Dieser bereitet die weitere Planung durch Bebauungspläne vor und strukturiert damit die planerischen Absichten der Gemeinde auf einer übergreifenden Ebene. In jedem Fall muss anhand nachvollziehbarer und realistischer Prognosen dargelegt werden, mit welcher Zunahme der Bevölkerung gerechnet wird. Daraus ist abzuleiten und anhand von Erfahrungswerten zu belegen, welcher Bedarf an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, dadurch hervorgerufen wird und welche Kosten in dessen Folge (nach Abzug von Zuschüssen etc.) auf die Gemeinde zukommen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.06.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 32; VG Aachen, Urteil vom 25.03.2011 - 9 K 855/08 -, Juris Rn. 23 sowie OVG Lüneburg, Urteil vom 18.02.2016, - 1 LC 28/12 -, Juris Rn. 107, beide unter Berufung auf die vorgenannte Entscheidung des BVerwG.

3. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass eine weitere Schranke für öffentlich-rechtliche Verträge sich daraus ergibt, dass verwaltungsrechtliche Verträge im allgemeinen und Folgekostenverträge im Besonderen nicht vom Verbot des Übermaßes freigestellt sind und aus diesem Grunde verlangt werden muss, dass erstens die aus Anlass eines bestimmten Vorhabens vereinbarte Übernahme von Folgekosten bei wirtschaftlicher Betrachtung des gesamten Vorganges in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens steht.

Vgl. dazu BGH, Urteil vom 21. November 1957 - III ZR 250/55 - in BGHZ 26, 84, 88 ff.

Zweitens dürfen auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sein, dass die vertragliche Übernahme von Kosten eine unzumutbare Belastung - sei es des nach dem Verträge zur

Zahlung Verpflichteten, sei es derjenigen, an die später bei einer Veräußerung die Kosten weitergegeben werden - bedeutet.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.07.1973 - 4 C 22.72 -, Juris Rn. 35.

Das Erfordernis der Angemessenheit bildet ein wichtiges Korrektiv.

Vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 34.

Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet. Ob eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag danach die Grenze der Angemessenheit überschreitet, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalles und ist einer grundsätzlichen Klärung nicht zugänglich.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2012, - 4 B 7.12 -, Juris Rn. 5 m.w.N.

Dementsprechend ist im jeweiligen Einzelfall vor Abschluss eines konkreten Vertrages zu prüfen, ob nicht gegen das Übermaßverbot verstoßen wird. Der konkrete Vertrag muss insgesamt angemessen sein.

4. Im Übrigen ist festzuhalten, dass ein ausdrückliches anderweitiges gesetzliches Verbot einem Folgekostenvertrag betreffend die entstehenden und entstandenen Kosten für die Schul- und/oder Kindergarteninfrastruktur grundsätzlich nicht entgegenstehen würde.

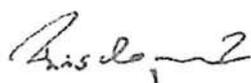
Vor dem gesetzlichen Hintergrund - insbesondere des § 92 Abs. 2 bis 4 SchulG NRW - ist für uns eine solche Schranke für die Finanzierung von Grundschulen durch Folgekostenvertrag nicht erkennbar. Das Land NRW trägt die Personalkosten für Lehrerinnen und Lehrer sowie das pädagogische und sozialpädagogische Personal gemäß § 58 SchulG NRW an öffentlichen Schulen, deren Träger das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband ist (§ 92 Abs. 2 SchulG NRW). Der Schulträger trägt alle übrigen Personalkosten und die Sachkosten (§ 92 Abs. 3 SchulG NRW). Schulgeld wird nicht erhoben (§ 92 Abs. 4 SchulG NRW). Damit erstrecken sich die Regelungen nicht auf städtebauliche Verträge über die Schaffung der baulichen Infrastruktur für derartige Einrichtungen.

Ein solches Verbot ergibt sich auch nicht aus § 90 SGB VIII für Kindertageseinrichtungen. Nach dieser Regelung können für die Inanspruchnahme von Angeboten der Jugendarbeit sowie der Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen (und Kindertagespflege) Kostenbeiträge festgesetzt werden. Sie betrifft nur die Inanspruchnahme der genannten Angebote; ihr normativer Anspruch erstreckt sich nicht auf städtebauliche Verträge über die Schaffung der baulichen Infrastruktur für derartige Einrichtungen.

Vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15.07 -, Juris Rn. 35.

Für Rückfragen und eine vertiefende Erörterung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Bishopink
Rechtsanwalt



Schäperklaus
Rechtsanwalt

Anlage 3

**Empfehlungen auf Grundlage der
Beratungen in der Kommission für
„Nachhaltige Baulandmobilisierung
und Bodenpolitik“
(Baulandkommission)**

**Empfehlungen auf Grundlage der
Beratungen in der Kommission für**

**„Nachhaltige Baulandmobilisierung und
Bodenpolitik“ (Baulandkommission)**

02.07.2019

Präambel

In Deutschland gibt es in wachsenden Städten und Regionen seit Jahren einen Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten. Auf Grund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung sowie hohen Wanderungsgewinnen aus dem In- und Ausland ist dort auch künftig mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Steigende Mieten und Preise haben die Wohnungsfrage zu einer zentralen sozialen Frage unserer Zeit werden lassen.

Ein maßgeblicher Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau ist fehlendes bezahlbares Bauland. Bundesweit stiegen die Preise hierfür seit 2010 um 50 Prozent. Die Zuwachsraten in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen waren jedoch deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt. Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung.

Bund, Länder und Kommunen stellen sich gemeinsam ihrer Verantwortung für diese sozialpolitische Herausforderung. Um eine angemessene Wohnungsversorgung für alle Menschen sicherzustellen, setzen sie mit der im September 2018 gestarteten Wohnraumoffensive auf investive Impulse für den Wohnungsbau, die Sicherung des bezahlbaren Wohnens sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung. Die Baulandmobilisierung und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik sind ein wichtiges Element in diesem wohnungspolitischen Gesamtpaket. Neben Sofortmaßnahmen für mehr Wohnungsbau u.a. durch die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus muss mittel- und langfristig sowohl eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums erfolgen als auch das Baulandangebot, insbesondere in der Innenentwicklung, ausgeweitet werden. Gefordert ist ein sorgfältiger Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten. Vor allem aber ist ein aktives Handeln aller Verantwortlichen in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich auf der Basis der Prinzipien der Leipzig Charta erforderlich. Bund, Länder und Kommunen müssen ihrer besonderen Verantwortung für die Bodenpolitik gerecht werden.

Beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist deshalb eine Expertenkommission zu strategischen Fragen der Bodenpolitik und Baulandmobilisierung eingerichtet worden. Sie hat im September 2018 unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Marco Wanderwitz ihre Arbeit aufgenommen. Die Mitglieder der Kommission waren Vertreter der Regierungsfractionen, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs-, Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik sowie der Deutsche Mieterbund. Ferner haben Experten aus Wissenschaft und kommunaler Praxis mitgewirkt.

Auf die seit Jahrzehnten kontrovers diskutierte Bodenfrage gibt es keine einfachen Antworten, da es unterschiedliche Ausgangspunkte und damit verschiedene Handlungsoptionen oder Bausteine zur Lösung gibt. Nur durch das Zusammenwirken vieler einzelner Bausteine und aller Akteure kann die Mobilisierung von Bauland und eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums wirkungsvoll befördert werden. Dieser Komplexität hat sich die Expertenkommission „Nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik“ gestellt und zu Beginn ein Arbeitsprogramm abgestimmt, das alle relevanten Fragen zur Verbesserung der Bodenpolitik und Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau abdeckt. Im Einzelnen hat sich die Kommission mit folgenden strategischen Fragen befasst:

- Mit welchen Maßnahmen kann die Liegenschaftspolitik der föderalen Ebenen zur Baulandmobilisierung beitragen und welche haushaltsrechtlichen Voraussetzungen müssen hierfür geschaffen werden?
- Welche Anpassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Immissionsschutzrechts sind erforderlich, um Kommunen noch besser bei der Mobilisierung zusätzlicher Baulands oder der Ausnutzung bestehenden Baulands für Wohnzwecke zu unterstützen?

-
- Mit welchen Maßnahmen kann die Anwendung bereits bestehender Instrumente (z. B. städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) unterstützt werden?
 - Welchen Beitrag kann die Praxis der Wertermittlung bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten?
 - Welche direkten Fördermaßnahmen (z. B. zur Brachflächenentwicklung) sind sinnvoll, um Kommunen besser bei der Baulandmobilisierung zu unterstützen?
 - Welchen Beitrag kann das Instrument der Erbbaurechte zu bezahlbarem Bauland im Bereich des Geschosswohnungsbaus leisten und welche Voraussetzungen müssen hierfür geschaffen werden?
 - Welche Änderungen im Steuerrecht (Stichworte: Grundsteuer C, Grunderwerbsteuer, sowie weitere steuerliche Anreize) sind angezeigt, um die Baulandmobilisierung zu unterstützen?
 - Welche Potenziale bietet die Digitalisierung um Prozesse der Baulandmobilisierung einschließlich des Innentwicklungsmanagements zu unterstützen und unter welchen Voraussetzungen können diese Potenziale effektiv gehoben werden?
 - Wie kann die Personalausstattung für Fragen der Baulandmobilisierung verbessert werden und welche Fortbildungserfordernisse bestehen (auch mit Blick auf die Anwendung bestehender Instrumente)?
 - Welche Möglichkeiten gibt es, die Datengrundlagen zum Thema Bauland zu verbessern und eine höhere Transparenz über Baulandpotenziale und -bedarfe als Basis einer rationalen Baulandpolitik zu erreichen?

Die in der Expertenkommission „Nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik“ vertretenen Bundestagsabgeordneten und Landesbauminister haben sich auf den Erörterungen der Kommission basierend auf folgende konkrete Handlungsempfehlungen zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie zu spezifischen Instrumenten der Baulandbereitstellung und Reformüberlegungen zur Bodenpolitik verständigt. Sie stellen im Sinne eines Werkzeugkastens, unter anderem ob der Unterschiedlichkeit der Landesverfassungen, ganz bewusst eine möglichst breite Palette von Ansätzen und Handlungsoptionen dar, aus denen sich die Adressaten nach ihren jeweiligen individuellen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen bedienen können. In der bewusst plural zusammengesetzten Kommission konnten nicht alle Empfehlungen von allen Verbänden und Experten unterstützt werden. Ferner war es Aufgabe der Baulandkommission, eine bessere Datengrundlage zur Baulandpreisentwicklung zu schaffen, um in der Zukunft auf eine noch solidere Entscheidungsgrundlage zurückgreifen zu können. Die Expertenkommission hat sich ihrem Auftrag entsprechend und angesichts der Komplexität der Thematik ausschließlich auf Fragen mit unmittelbarem Bezug zur Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau und zur Bodenpolitik konzentriert. Angrenzende Bereiche wurden daher bewusst ausgeklammert. Die Frage der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde bereits beim Wohngipfel 2018 erörtert und soll Bestandteil eines gesonderten gesetzgeberischen Verfahrens in 2019 werden. Ebenso war die Frage der Aktivierung von Gewerbeflächen explizit nicht Gegenstand der Beratungen.

1. Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen

Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik ist ein Garant für nachhaltige Entwicklung.

Die Baulandkommission begrüßt, dass Bund, Länder und Kommunen die eigene Liegenschaftspolitik zunehmend nachhaltig ausrichten und auf vielfältige Art und Weise eine nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik auf den Weg gebracht haben. Sie empfiehlt, diese Politik konsequent weiter auszubauen.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.

Die Baulandkommission begrüßt die in dieser Legislaturperiode durchgeführten Verbesserungen der BImA-Verbilligungsrichtlinie und empfiehlt die Verfahren zur Berechnung des Abschlages auf den Kaufpreis weiterzuentwickeln. Die in der BImA-Verbilligungsrichtlinie vorgesehene pauschale Verbilligung pro geförderter Wohnung könnte entsprechend der regional unterschiedlichen Grundstückspreise differenziert werden bzw. zu einem transparentem Verbilligungsverfahren weiterentwickelt werden, damit auch auf Grundstücken, für die die vorgesehene Verbilligung nicht auskömmlich ist, geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Die Baulandkommission unterstützt die von BMVI vorgetragene Initiative, gleiche rechtliche Rahmenbedingungen für die DB AG und das Bundeseisenbahnvermögen zu schaffen wie für die BImA.

Die Baulandkommission empfiehlt, auf Grundlage der Erfahrungen mit der BImA-Verbilligungsrichtlinie zu prüfen, inwiefern die direkte und verbilligte Veräußerung bundeseigener Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau und andere soziale Zwecke sowie für preisgedämpften Wohnungsbau direkt in der Bundeshaushaltsordnung (BHO) geregelt werden kann. Damit wären Ausnahmeregelungen im Haushaltsplan für verschiedene Bundesvermögen entbehrlich. Dies hätte zugleich eine Signalfunktion für die Länder zur entsprechenden Anpassung der Landeshaushaltsordnungen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, die Haushalts- und Gemeindeordnungen anzupassen, damit Abweichungen von Höchstpreisvergaben kommunaler Grundstücke sowie der Grundstücksankauf insbesondere zum Zweck der Errichtung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau erleichtert werden. Auf diese Weise können durchmischte Wohnquartiere geschaffen und damit die soziale Balance gestärkt werden.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie insbesondere Konzeptvergaben, von Bund, Ländern und Kommunen stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden. Dies ermöglicht die Umsetzung sozialer, wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Ziele zur sozialen und funktionalen Durchmischung von Quartieren. Sie regt einen Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen an, die bereits Erfahrungen mit diesem Instrument gesammelt haben und Kommunen, bei denen dies noch nicht der Fall ist.

Die Baulandkommission empfiehlt den Kommunen, wirtschaftlich tragfähige, verbindliche und transparente Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten einzuführen, um bei angemessener Flexibilität eine Gleichbehandlung der Investoren zu erzielen. Sie verweist auf vorliegende einschlägige Handreichungen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure mit ihren vielfältigen Rechtsformen sollten bei der Vergabe gleichbehandelt werden.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum flankierend auch die Flächen für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

Die Baulandkommission empfiehlt ergänzend Bund, Ländern und Kommunen auch Liegenschaften, die sich als Kompensationsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wohnungsbau eignen, bereitzustellen und Informationen über diese Flächen transparent zugänglich zu machen.

Die Baulandkommission empfiehlt das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen. Die BImA sollte analog zur BImA-Verbilligungsrichtlinie Vergünstigungen auch auf Erbbaurechtsverträge gewähren.

Die Baulandkommission weist darauf hin, dass die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge und das berechtigte Vertrauen der Erbbaurechtsnehmer auf langfristige Sicherheit für den Erfolg entscheidend sind. Sie empfiehlt die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielstellungen und Perspektiven angepasster sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägter gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse.

Die Baulandkommission empfiehlt, den Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen zu erhöhen.

Die Baulandkommission empfiehlt eine kommunale Bodenvorratspolitik. Dies erfordert adäquate finanzielle Handlungsmöglichkeiten. Die Baulandkommission empfiehlt, die notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern.

Die Baulandkommission empfiehlt der Kommunalaufsicht im Rahmen ihrer Aufsichtspflichten, die Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen mit dringendem Wohnraumbedarf als Zukunftsinvestition stärker zu ermöglichen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, die finanzielle Unterstützung der Kommunen für den Erwerb von Bauland bzw. die Bodenbevorratung durch Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln auszubauen. Darüber hinaus bittet die Baulandkommission die KfW um Prüfung nochmals verbesserter Refinanzierungskonditionen und Weiterentwicklung des Produktes der allgemeinen Refinanzierung für die Landesförderinstitute.

Die Baulandkommission begrüßt die umfangreichen Aktivitäten der Länder zur Unterstützung der Kommunen in der Baulandentwicklung und empfiehlt den Ländern, diese

Aktivitäten zu verstärken und auf alle Phasen der Baulandentwicklung auszuweiten (Beratung, Erwerb, Planung, Entwicklung).

Die Baulandkommission empfiehlt den Finanzministern der Länder, sich zeitnah mit haushaltsrechtlichen Unterstützungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik zu befassen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einrichtung von Liegenschaftsfonds oder Entwicklungsgesellschaften auf Landes- und regionaler Ebene (z. B. Kommunalverbände) für Grunderwerb, Entwicklung und Verkauf.

Die Baulandkommission empfiehlt einen zeitnahen Austausch der Länder über bereits bestehende vorbildliche Anwendungsbeispiele.

Die Baulandkommission stellt fest, dass Kommunen, die bereits eine aktive nachhaltige Bodenpolitik betreiben, für die Schaffung eines sozial ausgewogenen Wohnungsangebotes eine gute Ausgangsposition haben.

Die Baulandkommission empfiehlt allen Kommunen, eine aktive und strategische Bodenpolitik für alle beteiligten Fachbereiche verbindlich zu machen und integriert umzusetzen. Dies umfasst insbesondere auch den frühzeitigen Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen.

Die Baulandkommission begrüßt die Aktivitäten vieler Kommunen in der Baulandpolitik und appelliert, bestehende Rechtsinstrumente konsequent anzuwenden. In etlichen Kommunen mit Wohnungsmangel bedarf es verstärkter Anstrengungen bei der Bereitstellung von Bauland.

Die Baulandkommission erachtet eine klare politische Positionierung für den Wohnungsbau und kontinuierliche politische Unterstützung für Einzelprojekte als notwendig, um Verfahren zur Baulandbereitstellung und zum Wohnungsneubau erfolgreich und zügig durchzuführen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Kommunen, partnerschaftlich mit großen Grundstückseigentümern im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wie z. B. Kirchen, Stiftungen oder Unternehmen zu kooperieren, um deren Liegenschaften für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Die Baulandkommission begrüßt die in der Kommission erklärte Bereitschaft der evangelischen und katholischen Kirche, einen Beitrag zur Baulandmobilisierung durch Umnutzung innerstädtischer Flächen zu leisten und empfiehlt den Kommunen dieses Angebot aufzugreifen.

Die Baulandkommission empfiehlt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung. Raumordnung und Regionalplanung sollen stärker auf regionale Wohnraumbedarfe ausgerichtet werden. Hierbei sollte die Baulandentwicklung auf Standorten im Einzugsbereich von bestehendem und geplantem SPNV/ÖPNV einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Nachfrageschwerpunkten leisten.

2. Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Die Baulandkommission bekräftigt den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung als grundlegendes Prinzip der städtebaulichen Entwicklung. Dies schließt auch die Aktivierung von Leerständen und von Gebäudepotenzialen wie z. B. den Dachgeschossausbau mit ein.

Innenentwicklung

Die Baulandkommission empfiehlt angesichts der in den meisten Großstädten, aber auch in vielen Umlandgemeinden sowie teilweise auch ländlichen Kreisen steigenden Boden- und Mietpreisen und des Umstands, dass der Boden eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource darstellt, eine stärkere Betonung der Bedeutung des Gemeinwohls und des Ziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Baugesetzbuch und empfiehlt daher die folgenden Anpassungen der Instrumente des Baugesetzbuchs. Der bestehende Eigentumsschutz soll dabei gewahrt bleiben.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 31 BauGB ausdrücklich zu regeln, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind, um so die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erleichtern. Die Baulandkommission empfiehlt eine behutsame Lockerung des Tatbestandsmerkmals „Grundzüge der Planung“, um im Rahmen einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) zu ermöglichen. Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde.

Die Baulandkommission empfiehlt, zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befristet bis zum 31.12.2024 einen neuen § 9 Abs. 2 d BauGB einzufügen, der sog. sektorale Bebauungspläne, die sich thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränken, ermöglichen soll. Hierfür ist ein Planspiel durchzuführen. Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Flankierend sollen die Gemeinden städtebauliche Verträge abschließen.

Die Baulandkommission empfiehlt, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Sie empfiehlt ergänzend zu dem auf die Aktivierung von einzelnen Grundstücken ausgerichteten Baugebot die Prüfung zur Einführung eines neuen Instruments zur Aktivierung dispers verteilter innerstädtischer Flächenpotenziale. Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.

Die Baulandkommission empfiehlt, zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts die Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB von zwei auf drei Monate zu verlängern.

Die Baulandkommission empfiehlt, § 24 Abs. 2 BauGB derart zu ändern, dass Kommunen im Falle von Schrottimmobilien ein Vorkaufsrecht erhalten.

Die Baulandkommission empfiehlt, in § 24 Abs. 3 BauGB klarzustellen, dass zum Wohl der Allgemeinheit auch Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zählen.

Die Baulandkommission empfiehlt, sich im Rahmen einer BauGB-Novelle auch im Übrigen mit einer Fortentwicklung des Vorkaufsrechts zu beschäftigen, unter anderem zu folgendem Thema: Schaffung eines Satzungsrechts für Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, um ein Vorkaufsrecht an brachgefallenen oder unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet begründen zu können.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher als Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“, um in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

Die Baulandkommission empfiehlt, die Bezugnahme auf den Einzelfall in § 34 Abs. 3a BauGB zu streichen, allerdings nur bezogen auf die Buchstaben b und c (Wohnungsbau), um dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten zu begegnen. Die Baulandkommission empfiehlt in § 1 a Abs. 3 BauGB, u.a. für Wohnraumbedarfe, den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft stärker als bisher durch Ausgleichszahlungen zu ermöglichen. Diese Zahlungen sind zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden.

Die Baulandkommission empfiehlt zu prüfen, in der Definition des Waldbegriffs in § 2 Abs. 2 Nr. 5 des BWaldG klarzustellen, dass Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kein Wald im Sinne des BWaldG sind, sofern sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Baulandkommission begrüßt den Vorschlag des BMU einer Experimentierklausel, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen, die an der Schnittstelle zwischen Baugesetz und Immissionsschutzrecht entstehen. Die Baulandkommission empfiehlt, bei der beabsichtigten Übernahme der Geruchsimmisionsrichtlinie der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz in die TA Luft für die Gerüche unterschiedlicher Tierarten Gewichtungsfaktoren festzulegen sowie bei der Ermittlung der Vorbelastung mit Gerüchen durch Anlagen, die nach Baurecht genehmigt sind, Erleichterungen zu schaffen.

Die Baulandkommission appelliert an die Umweltministerkonferenz und die Bauministerkonferenz der Länder, die für diese Problematiken einzurichtende Arbeitsgruppe schnell zum Abschluss zu bringen.

Die Baulandkommission empfiehlt ein Gutachten zur Prüfung eines möglichen Aufbaus einer Umweltdatenbank, in der Umweltberichte systematisch zur Verfügung gestellt werden.

Die Baulandkommission empfiehlt, in den Fachgremien der Bauministerkonferenz eine Handreichung für Kommunen zu Erstellung, Inhalt und Umfang von Umweltberichten in Bauleitplanverfahren zu erarbeiten.

Außenentwicklung

Zur Erleichterung der Genehmigung begünstigter Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) empfiehlt die Baulandkommission, die bei einer Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnungen bestehende Begrenzung von maximal drei Wohnungen je Hofstelle auf maximal fünf Wohnungen zu erhöhen, die mehrfache Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden zu ermöglichen und das Erfordernis der längeren Selbstnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes durch den Eigentümer im Fall der Neuerrichtung eines Ersatzwohnhauses wegfallen zu lassen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Verlängerung des § 13 b BauGB bis zum 31.12.2022 und eine begleitende Evaluierung.

Gesetzlicher Rahmen und kooperative Baulandentwicklung

Die Baulandkommission appelliert, Instrumente des Städtebaurechts auch hinsichtlich der erforderlichen Infrastrukturaufwendungen in ihrer ganzen Breite bedarfsgerecht anzuwenden (Umlegung, Städtebaulicher Vertrag, Sanierungsrecht, SEM, Baugebote).

Die Baulandkommission begrüßt, dass zahlreiche Kommunen kooperative Baulandentwicklung praktizieren, auch mit privaten Partnern, um Eigentümer für die Bereitstellung ihrer Grundstücke für den Wohnungsbau zu motivieren und die Modelle an die jeweiligen Bedürfnisse und Gegebenheiten anpassen.

Die Baulandkommission empfiehlt den Gemeinden die Einführung und sachgerechte Ausgestaltung kooperativer Baulandmodelle mit einheitlichen und transparenten Vorgaben für die Anteile von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung für Infrastrukturaufwendungen bei der Schaffung von Baurecht.

Die Baulandkommission empfiehlt, neben einer konsequenten Anwendung bestehender Instrumente, insbesondere städtebaulicher Verträge, die Untersuchung alternativer Ansätze zur Beteiligung Privater an den Infrastrukturfolgekosten der Baulandbereitstellung.

Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum

Die Baulandkommission stellt fest, dass Änderungen an den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben (§ 194 BauGB, ImmoWertV und Wertermittlungsrichtlinien) nicht zu einer Reduzierung der Marktpreise für Grundstücke beitragen. Die Baulandkommission weist darauf hin, dass preisgedämpfte Grundstücksverkäufe der Gemeinden den Bodenmarkt nachhaltig beeinflussen können und in diesen Fällen die erzielten Kaufpreise als Vergleichspreise anzuerkennen sind.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass Verfahrensweisen zur einheitlichen Ermittlung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen auf Grundstücken mit gefördertem und preisgedämpften Wohnraum entwickelt werden.

Die Baulandkommission spricht sich zu diesem Zweck dafür aus, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau systematisch – ggf. im Wege der Nacherhebung – erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen.

Die Baulandkommission empfiehlt, dass im Rahmen der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung auch verbindliche Vorgaben für das automatisierte Führen der Bodenrichtwerte gemacht werden.

Förderprogramme

Die Baulandkommission begrüßt, dass die KfW Bankengruppe den Länderförderbanken unterstützend zur Seite steht.

Die Baulandkommission empfiehlt zur Reaktivierung von Brachflächen ein verstärktes finanzielles Engagement des Bundes und der Länder, um bestehende Revitalisierungshürden zu mindern.

Die Baulandkommission empfiehlt, die Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsprogramme stärker auf die Innenentwicklung für den Wohnungsbau auszurichten.

Die Baulandkommission empfiehlt dafür eine Erhöhung der finanziellen Mittel in der Städtebauförderung.

Die Baulandkommission empfiehlt den Ländern, bedürftige Kommunen beim Erwerb von Flächen für den Wohnungsbau finanziell zu unterstützen.

Steuerrecht

Die Baulandkommission verweist darauf, dass die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung der Grundsteuer C vorgelegt hat, damit Kommunen die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke einen erhöhten Hebesatz bei der Grundsteuer anzuwenden.

Die Baulandkommission unterstützt die vom BMF vorgestellte Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven. Damit können Landwirte das für den Mietwohnungsbau benötigte Bauland ohne hemmende Besteuerung veräußern. Sie sieht die Erforderlichkeit dies bei den Landwirten stärker bekannt zu machen. Zudem bittet die Baulandkommission das BMF um die Prüfung von Anreizen im Steuerrecht zur Verfügbarmachung und Bereitstellung von bebaubaren Flächen durch die Eigentümer.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze zu prüfen.

Die Baulandkommission empfiehlt die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum.

Die Baulandkommission empfiehlt zu prüfen, inwieweit eine mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer beim kurzfristigen Zwischenerwerb von Grundstücken, insbesondere für Kommunen, vermieden werden kann, wenn der Zwischenerwerb die Wohnbebauung ermöglichen soll.

Die Baulandkommission empfiehlt eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zur Steuergestaltung, der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals wie sie sich zurzeit auf der Basis der Bundesratsinitiative durch das BMF in der Umsetzung befindet. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.

3. Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung

Planungsprozesssteuerung in Kommunen

Die Baulandkommission empfiehlt, im förmlichen Planungsverfahren interne Planungs-, Abstimmungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozesse durch ein integriertes Verfahrensmanagement zu optimieren.

Die Baulandkommission regt an, dass die Steuerung und Bündelung durch einen zentralen Ansprechpartner, ein Innenentwicklungsmanagement und/oder eine Wohnungsbauleitstelle verbessert wird, die Investoren als direkte Anlaufstelle dienen.

Digitalisierung

Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen die Voraussetzungen für eine verstärkte Digitalisierung von Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozessen zu verbessern, um Prozesse zu vereinfachen und Informationen besser zu erfassen und zugänglich zu machen. Die laufenden Arbeiten der Bauministerkonferenz zu XPlan und XBau sollten verstärkt werden.

Das digitale Baulandkataster sollte allen Interessierten zur Verfügung stehen; Flächen und Bautätigkeit sollten einem laufenden Monitoring unterzogen werden.

Personalausstattung und Fortbildungsoffensive

Die Baulandkommission empfiehlt, die dringend notwendigen Personalkapazitäten in Planungsämtern und sonstigen relevanten Einrichtungen auf allen föderalen Ebenen auszubauen.

Die Baulandkommission empfiehlt Bund und Ländern, eine Aus- und Fortbildungsoffensive durchzuführen. Diese soll insbesondere das Anwendungswissen städtebaulicher Instrumente der Baulandentwicklung verbessern.

Die Baulandkommission empfiehlt eine Ausbildungsoffensive technischer Referendariate, eine Einstellungsoffensive der Länder sowie eine erhöhte Prüfungszulassung durch die Prüfungsämter.

Die Baulandkommission regt an, dass Kommunalverbände und Länder über gute Praxisbeispiele informieren und Erfahrungen über Veranstaltungen, Ausstellungen, Leitfäden etc. in die Breite tragen. Sie fordert Bund und Länder auf, die Kommunen bei der Anwendung bodenpolitischer und bauleitplanerischer Instrumente durch Informationsveran-

staltungen und Handreichungen zu Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zu unterstützen.

4. Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz

Die Baulandkommission fordert eine Erweiterung, bessere Verfügbarkeit und Aussagefähigkeit der bodenpolitisch relevanten Daten.

Die Baulandkommission empfiehlt der Bauministerkonferenz eine Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.

Protokollerklärung von Brandenburg und Nordrhein-Westfalen zu Altschulden:

Altschulden sowohl von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaunternehmern als auch von Kommunen stellen ein großes Investitionshemmnis im Wohnungsbau dar. Der Bund steht hier in der Pflicht, durch eine Übernahme der Altschulden einen Beitrag dazu zu leisten, diese Investitionshemmnisse abzubauen.

Begründung:

Das Land Brandenburg weist darauf hin, dass die Investitionsfähigkeit ostdeutscher kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in das Wohnen wegen der auf sie übertragenen Altschulden erheblich eingeschränkt ist. Diese Altschulden sind einigungsbedingt und daher vom Bund zu tragen. Erforderlich ist eine Anschlussregelung des Bundes zur 2013 ausgelaufenen Altschuldenhilfe.

Das Land Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass Bund und Länder einen Beitrag zu einer substanziellen Verbesserung der Finanzausstattung der Kommunen zu leisten haben, damit diese finanziell in die Lage versetzt werden, eine vorausschauende Bodenvorratspolitik zu betreiben, denn: Das über Jahrzehnte durch bundesrechtliche Sozialleistungsgesetze geschaffene aber nicht ausreichend bundesseitig finanziell unterlegte Leistungsniveau erschwert den Kommunen inzwischen die Wahrnehmung ihrer Aufgaben, da sie zur Erfüllung des bundesrechtlich Veranlassten an anderer Stelle sparen oder sich verschulden müssen. Um diesem Umstand sachlich und strukturell zu begegnen, sollte in einem ersten Schritt die Beteiligung des Bundes an den „Kosten der Unterkunft“ nach dem SGB II dauerhaft auf bis zu 75,0 v.H. erhöht werden. Im Weiteren möge der Bund in Zukunft die Rahmenbedingungen für ausgeglichene kommunale Haushalte nicht gefährden. Förderprogramme können die grundsätzliche und strukturelle Leistungsausfinanzierungsfrage nicht lösen.



Lage auf den Wohnungs- und Bodenmärkten

Die Wohnungs- und Bodenmärkte haben sich seit Beginn dieses Jahrzehnts erheblich verändert. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland eine weiter zunehmende Nachfrage. Im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts leben ca. 2,5 Mio. Menschen mehr in Deutschland (+3 %). Die angespannte Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen manifestiert sich in steigenden Mieten und Preisen. Im Jahr 2018 stiegen beispielsweise die Angebotsmieten um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr auf durchschnittlich 8,41 Euro/m² (Nettokaltmiete). Trotz beachtlicher Steigerungen ist die Bautätigkeit im Vergleich zum hohen Nachfrageüberhang weiterhin zu gering.

Ein wichtiger Engpassfaktor für die Erhöhung der Bautätigkeit ist das knappe Wohnbauland. Die Verknappung von Wohnbauland zeigt sich vor allem in der Preisentwicklung. Bundesweit stiegen die Preise für Bauland seit 2010 um 50 % Prozent (siehe Abbildung 1). Auch im Vergleich zu den Verbraucherpreisen, den Kaufpreisen von Wohnimmobilien und den Angebotsmieten ist die Baulandpreisentwicklung weit überdurchschnittlich.

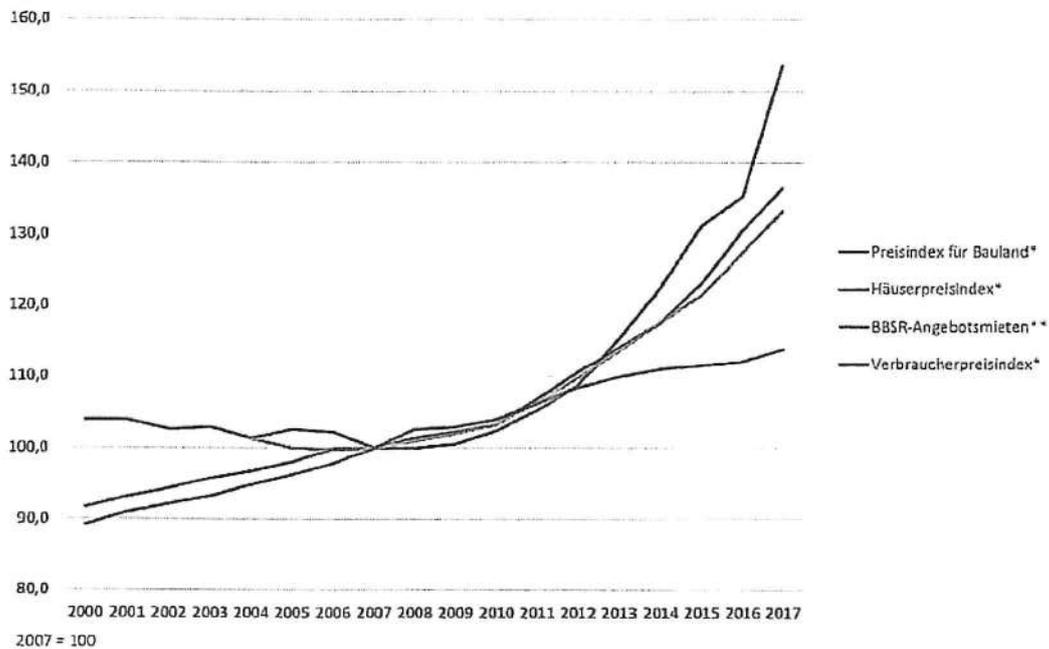
Die Baulandpreise sind insbesondere in den großen Städten überdurchschnittlich gestiegen (siehe Abbildung 2). Der Anstieg der Baulandpreise in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen war nochmals deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt und erreichten im Mehrfamilienhausbereich bereits 2016 Durchschnittswerte von teilweise über 1000 €/m² sowie im Fall von München sogar von über 2.500 €/m² (Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse). Auch im unmittelbaren Umland der großen Städte sind die Baulandpreise sehr stark gestiegen. Die Preissteigerung betrifft in diesem Fall auch kleinere und mittlere Städte.

Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung. Vor diesem Hintergrund ist ein aktives Handeln aller Verantwortlichen in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich erforderlich. Bund, Länder und Kommunen müssen ihrer besonderen Verantwortung für die Bodenpolitik gerecht werden.

Beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist deshalb eine Expertenkommission zu strategischen Fragen der Bodenpolitik und Baulandmobilisierung eingerichtet worden. Sie hat im September 2018 unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Marco Wanderwitz ihre Arbeit aufgenommen. Nach intensiven Beratungen werden heute die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen vorgestellt.

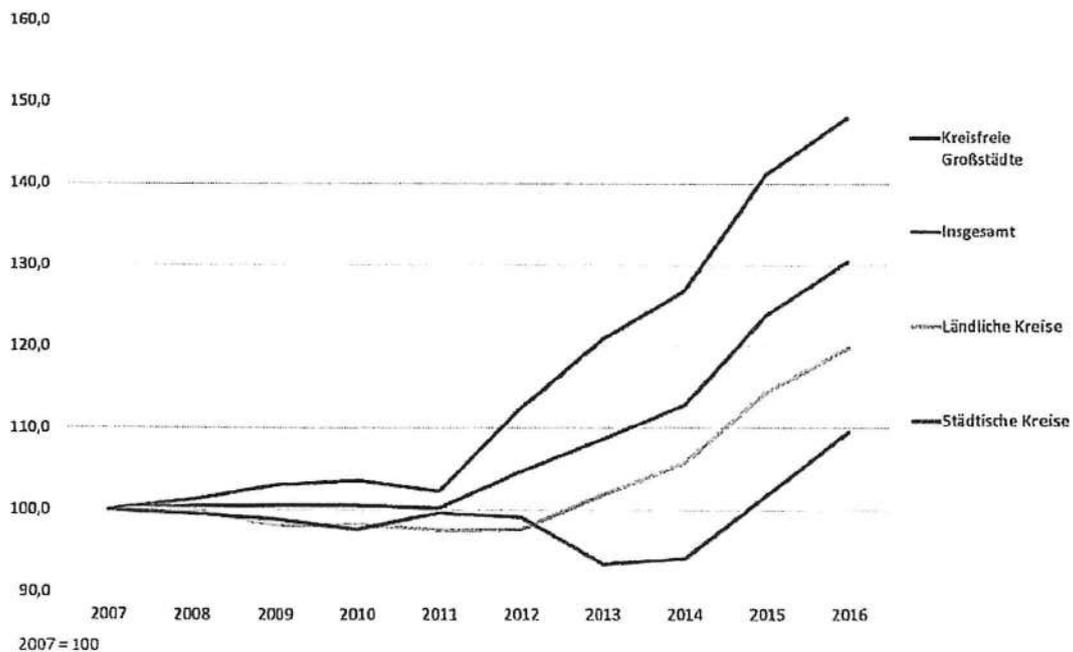


Abbildung 1: Preisindex für Bauland und Wohnimmobilien im Vergleich zu Angebotsmieten und Verbraucherpreisen, 2000 bis 2017



Quellen: Statistisches Bundesamt (*), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN-Immodaten (**)

Abbildung 2: Entwicklung der Baulandpreise nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 2007 bis 2016



Quelle: Berechnungen des BBSR, Datengrundlage des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2017*

*Die Analysen des Immobilienmarktberichts Deutschland basieren auf Grundstückskaufverträgen, die den Gutachterausschüssen durch Notare o.ä. zur Verfügung zu stellen sind. Aus diesen Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab. Insbesondere in den ersten Berichtsjahren (2007 ff.) ist die Datenabdeckung allerdings begrenzt.

Anlage 4

**Tübinger Modell zur
gemeinwohlorientierten
Baulandentwicklung**

11.09.2018

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte für Wohnraum und
barrierefreies Bauen
Julia Hartmann und Axel Burkhardt

Seite 1/3

Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung

1. Das Tübinger Modell zur Baulandentwicklung wird fortgeschrieben.
2. Bei der Schaffung von Planungsrecht für Dritte gilt (und ist entsprechend in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren):
 - a. Als Planungsbegünstigte gelten die Verfügungsberechtigten der Flächen, auf denen entsprechend der im Bebauungsplan festzusetzenden Gebiete Wohnen zulässig sein soll. An deren Stelle können sich auch andere Planungsbegünstigte, die noch nicht verfügungsberechtigt sind, zur Übernahme der Verpflichtungen des Baulandmodells bereit erklären.
 - b. Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben.
 - c. Vorhaben bei denen Baurecht für unter 1.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnzwecke geschaffen wird, sind von der Übernahme der Verpflichtungen nach Buchstabe d, e und f entbunden.
 - d. Für Vorhaben bei denen Baurecht für eine Bruttogeschossfläche von mehr als 1.500 m² und weniger als 10.000 m² entsteht gilt: Mindestens 1/3 der BGF für Wohnzwecke sind zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg für 30 Jahre mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu binden. Der Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die Planung muss die geltenden Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes einhalten. Falls der Planungsbegünstigte der Universitätsstadt ein unbedingtes Benennungsrecht der Wohnungen einräumt, wird die Quote auf 1/4 der Geschossfläche reduziert.
 - e. Für Vorhaben bei denen Baurecht für eine Geschossfläche von mehr als 10.000 m² entsteht gilt: Mindestens 1/4 der BGF für Wohnzwecke sind zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg für 30 Jahre mit einer Regelabsenkung von 33% zu binden. Der Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die Planung muss die geltenden Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes einhalten. Falls der Planungsbegünstigte der Universitätsstadt ein unbedingtes Benennungsrecht der Wohnungen einräumt, wird die Quote auf 1/5 der Geschossfläche reduziert.

Weitere 1/4 der BGF für Wohnzwecke sind zum Festpreis nach im Weiteren zu konkretisierenden Vergabekriterien für städtische Grundstücke zu veräußern. In der Regel ist hier vom gutachterlich bestimmten Endwert der Entwicklung auszugehen. Die Auswahl der Optionsnehmer übernimmt eine von Stadt und Planungsbegünstigtem eingesetzte Vergabekommission.

- f. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, im Rahmen der Angemessenheit den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte und der Grundschulen durch Übernahme der Kosten und Aufwendungen für den Bau entsprechender Einrichtungen auszugleichen. Die Ermittlung des Mehrbedarfes erfolgt nach den Vorgaben der Universitätsstadt. Diese Regelung kommt nur bei Vorhaben innerhalb der Kernstadt (inkl. Lustnau und Derendingen) zur Anwendung.
- g. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich ferner, im Rahmen der Angemessenheit die Kosten und Aufwendungen für die Durchführung von städtebaulichen Planungen, Planungs- und Gutachterkosten für den Bebauungsplan und die Kosten für die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zudem die ursächlichen Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Wege und Plätze, öffentlichen Spielflächen sowie öffentliche bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes herzustellen und diese Flächen an die Stadt Tübingen kosten- und lastenfrei zu übertragen.
- h. Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten des Planbegünstigten auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.
- i. Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Angemessenheit der Verpflichtungen zur Wahrung der wohnungspolitischen Ziele der Universitätsstadt gemäß § 11 Absatz 2 BauGB gegeben ist, da die Förderung des Landes einer Vollkompensation der entgangenen Mietzahlungen entspricht. Die Angemessenheit wird im Rahmen eines standardisierten Verfahrens für jedes Plangebiet nachgewiesen, dabei dient die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis.

3. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke gilt:

- a. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke in der Kernstadt sollen ungewichtete Kriterien zur Bewertung der Konzepte herangezogen werden. Innerhalb des jeweiligen Entwicklungsprozesses werden diese definiert und auf die Besonderheiten der jeweiligen Entwicklungsfläche zugeschnitten. Die Kriterien folgen grundsätzlich folgenden Zielen der Quartiersentwicklung:
 - Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt
 - Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt
 - Bauliche Besonderheiten (z. B. besondere Umsetzung von Barrierefreiheit, ökologischen Aspekten und typologischen Innovationen)
 - Schaffung von sonstigem Mehrwert im Quartier
 - Realisierungssicherheit
 - Eigennutzung der Immobilie bei Baugruppen und WEGs

b. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke soll die für Wohnzwecke entstehende Bruttogeschossfläche (BGF) des Plangebiets zu drei gleich großen Teilen den unter Punkt 3.2.2.1 der Vorlage 202/2018 beschriebenen Segmenten zugeordnet werden. Die entsprechenden Verpflichtungen für den geförderten und anderweitig preisgebundenen Wohnungsbau sind in Erbbaurechtsverträgen bzw. Kaufverträgen zu vereinbaren.

- i. In der Kernstadt (mit Derendingen und Lustnau) gilt folgende Quotierung:
- ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment: geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - ca. 1/3 übriges geschütztes Marktsegment: Wohnungsbau mit Mieten nicht über ortsüblicher Vergleichsmiete, 50% der Geschossfläche zu mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - ca. 1/3 Freies Segment: Davon 2/3 Wohnungsbau mit Mieten nicht über ortsüblicher Vergleichsmiete, 1/3 ohne Bindung.

Für alle Mietbindungen gilt, dass die Bindungsfristen mindestens 30 Jahre betragen müssen.

- ii. in den Ortschaften (außer Derendingen und Lustnau) gilt folgende Quotierung:
- ca. 1/3 besonders geschütztes Marktsegment: geförderter Wohnungsbau zu Konditionen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg mit einer Regelabsenkung von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete oder alternativ sonstiger mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Projekte für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen (z.B. Seniorenwohnen oder Pflege-WGs)
 - ca. 2/3 Freies Segment: In der Regel selbstgenutztes Eigentum in Ein- oder Zweifamilien-, Reihen- oder Kettenhäusern.

Bestehende Rückkaufsansprüche sollen zunächst im „Freien Segment“ untergebracht werden. Sollte dieses Segment nicht ausreichen, wird die Quotierung entsprechend angepasst bzw. reduziert. Für alle Mietbindungen gilt, dass die Bindungsfristen mindestens 30 Jahre betragen müssen.

c. Soweit die Vorgaben unter 3b im Falle des Grundstücksverkaufs zu wirtschaftlichen Nachteilen führen, werden sie entsprechend dem Halbteilungsgrundsatz über Abschläge am Grundstückspreis entgolten. Für die Ermittlung der Abschläge entwickelt die Verwaltung ein standardisiertes Verfahren. Als Basis dient die ortsübliche Vergleichsmiete.

4. Städtische Grundstücke für Wohnbau in gemischten urbanen Lagen der Kernstadt sowie Parzellen für Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen werden im Regelfall im zweckgebundenen Erbbaurecht veräußert.

Anlage 5

**Ratsbeschluss Münster zur
„Sozialgerechten Bodennutzung in
Münster“**

Der Ratsbeschluss im Detail

1. Der Rat beschließt die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ in der Fassung der Anlage 1. Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung dieser Grundsätze gilt der Tag dieses Ratsbeschlusses.

Unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit wird die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die gemäß Handlungskonzept Wohnen wichtigen und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet.

Sowohl die Baulandentwicklung durch Bauleitplanung einschl. flankierender öffentlichrechtlicher Verträge als auch der städtische Grunderwerb und die städtischen Grundstücksvergaben werden auf Basis der bisherigen Praxis neu fokussiert und fortentwickelt.

Damit gelten künftig folgende Grundsätze:

- a) Die Stadt Münster wird - unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
 - die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- b) Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).

- c) Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.
- d) Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung - städtische Vergaberichtlinien - Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- e) Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die in Anlage 2 dargestellten Flächen mit bereits eingeleiteten Planungen bzw. Planverfahren nicht unter den Stichtag der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 fallen. Als bereits eingeleitete Planungen oder Planverfahren gelten Vorhaben, für die der Rat einen Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gefasst hat oder der ASSVW¹ einem Antrag zur Schaffung von Planungsrecht zugestimmt hat.
- Unberührt hiervon ist die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele für diejenigen Flächen der Anlage 2, die entweder bereits im Eigentum des „Konzern Stadt“ stehen oder die im Zuge der Konversion im Wege des Erstzugriffsrechtes vom Bund erworben werden oder für Flächen in Privateigentum, für die projektbezogen bereits wohnungspolitische Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen in Beratungen der politischen Gremien bestehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft, einzurichten.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums (zu 1.b und 1.c) bereitgestellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung stehen. Über ein konkretes städtisches Förderprogramm und die damit verbundene notwendige Mittelbereitstellung entscheidet der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlage.
5. Die Verwaltung wird Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet gegebenenfalls dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge.

[...]

(Beschluss des Rates vom 02. April 2014)

¹ Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft