

Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth

1. Zielsetzung

Die Stadt Wipperfürth verfolgt mit dem Baulandmanagement folgende Ziele:

- Preiswertes Wohnbauland soll - an sozialen Kriterien orientiert – insbesondere für junge Familien mit Kindern, die über ein geringes bis mittleres Einkommen verfügen und somit einen erschwerten Zugang zum Wipperfürther Wohnungsmarkt haben, in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.
- Es soll eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten selbst und mit der Stadt erreicht werden.
- Die Regelungen des Grundsatzbeschlusses sollen für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland gelten.

2. Grundsätze

Die Stadt leitet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen vorzugsweise dann ein, wenn die Flächen im Eigentum der Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (WEG) oder der Stadt stehen und die Eigentümer sich an den Folgekosten beteiligen, die mit der Schaffung von Bauland entstehen.

Wenn ein Zwischenerwerb durch die WEG oder die Stadt nicht erfolgt, leitet die Stadt neue städtebauliche Planungen bei der Baulandbereitstellung durch Dritte nur dann ein, wenn sichergestellt wird, dass die Grundstücke entsprechend den Zielsetzungen des kommunalen Baulandmanagements genutzt bzw. weiterveräußert werden und sich der Entwickler an den Folgekosten beteiligt, die mit der Schaffung von Bauland entstehen.

Neue städtebauliche Planungen sollen vorzugsweise im allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Wipperfürth eingeleitet werden. Zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sollen auch Baulandentwicklungen im Bereich der Dörfer erfolgen.

Bei allen Baulandentwicklungen sind grundsätzlich die untenstehenden Verfahrenswege (Nr. 3) einzuhalten und die aufgeführten Instrumente (Nr. 4) einzusetzen.

3. Verfahrensweg

- **Freihändiger Erwerb**
In Gebieten mit Planungsabsichten soll die WEG oder die Stadt versuchen, die Grundstücke freihändig zu erwerben.
- **Grundsätzliche Zustimmung**
Insofern ein freihändiger Erwerb nicht möglich oder gewünscht ist, ist es notwendig, von den Planungsbegünstigten eine Grundzustimmung einzuholen.

- Rechtlich bindende Kostenübernahmevereinbarung
Insofern mit den Eigentümern kein Optionsvertrag abgeschlossen werden kann und die Flächen auch nicht anderweitig durch die WEG oder die Stadt erworben werden können, sollen die Eigentümer rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen abgeben. Die Form dieser Grundvereinbarung zur Kostenübernahme hängt von der Art des angestrebten Verfahrens ab. Sind die Eigentümer weder zur vergünstigten Veräußerung oder zum Tausch ihrer Liegenschaften, noch zu einer Kostenübernahme bereit, ist
 - a) das amtliche Umlegungsverfahren einzuleiten oder
 - b) die Planung ruhen zu lassen.

4. Instrumente

Bevorzugt soll der freihändige Erwerb über die WEG oder die Stadt erfolgen. Ist dieser nicht möglich oder nicht gewünscht, kommen insbesondere die folgenden Instrumente ggf. auch in Kombination miteinander in Betracht:

- städtebaulicher Vertrag
- gesetzliches Umlegungsverfahren
- private Bodenordnung

5. Beteiligung an den Folgekosten

Die Grundstückseigentümer und Investoren sollen an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.

Erwirbt die WEG oder die Stadt die Grundstücke nicht und kann daher keine Refinanzierung der Kosten der Baulandentwicklung durch die Differenz Verkaufspreis minus Ankaufspreis erfolgen, sind die mit der Baulandbereitstellung entstehenden Kosten vom Eigentümer der Grundstücke bzw. vom Investor (Planungsbegünstigter) zu tragen. Zu den Kosten, die vom Planungsbegünstigten zu tragen sind, gehören insbesondere:

- Kosten für Erschließungsanlagen (einschließlich Spielplätze) sowie Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1 a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- Kosten für Anlagen der sozialen Infrastruktur (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- weitere Kosten (Planungs- und Gutachterkosten, sonstige Leistungen Dritter).

Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen; Gewerbeflächen sind hiervon nicht betroffen, da sie keinen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen.

Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Die Gebote der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Kausalität (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind hierbei zu beachten. Die Tragung dieser Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- Die Kosten der technischen Infrastruktur sowie die sonstigen Kosten (wie z.B. Planungsleistungen) werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten umgelegt, soweit diese die Einrichtungen nicht selbst erstellen. Als Verteilungsschlüssel ist die Grundstücks- und/oder Geschossfläche in qm zu Grunde zu legen.
- Die Planungsbegünstigten errichten – unter Wahrung der Angemessenheit gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB - die für das betreffende Baugebiet notwendigen, im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 3 ursächlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kindergärten/ Kinderhorte/ Kindertagesstätten und Grundschulen) auf eigene Rechnung.
- Alternativ hierzu steht den Planungsbegünstigten die Möglichkeit offen, die i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ursächlichen Kosten der sozialen und/oder technischen Infrastruktur (Folgekosten des Vorhabens), die mit der Wohnbaulandentwicklung verbunden sind, in Form eines Finanzierungsbeitrages als Vorausleistung abzulösen. Hierfür ist der jeweils geltende Betrag nach Anlage 1 anzusetzen. Sollte sich nach Realisierung der ursächlichen sozialen und/oder technischen Infrastruktur herausstellen, dass der geleistete Finanzierungsbeitrag die tatsächlichen Kosten übersteigt, hat die Stadt den Planungsbegünstigten den überschießenden Betrag zu erstatten.

Alternativ hierzu besteht die weitere Möglichkeit, die vorgenannten Kosten in Form eines um 20 % reduzierten Finanzierungsbeitrages abzulösen. Eine Spitzabrechnung und eine Erstattung ggf. überschießender Kosten würde in diesem Fall dann nicht mehr vorgenommen werden.