

Informationen zur Baulandentwicklung in der Stadt Wipperfürth

Die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegenen Baulandpreise in Wipperfürth haben dazu geführt, dass die Anzahl der Vermarktung neuer Wohngrundstücke erheblich zurück gegangen ist und die Grundstücksgrößen wegen zu hoher Baulandpreise immer kleiner wurden. Die hiermit verbundene Verdichtung der Bebauung in den jeweiligen Baugebieten entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen in einer ländlich strukturierten Kommune. Durch die hohen Baulandpreise wurde besonders für junge Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum erschwert und der Zuzug von Neubürgern in unsere Stadt behindert.

Die Umsetzung neuer Baugebiete erfolgte regelmäßig durch private Erschließungsträger. Hierbei hat sich gezeigt, dass die städtischen Ziele einer geordneten Entwicklung von Bauland zu moderaten Preisen und zur vorrangigen Versorgung des örtlichen Bedarfes nicht erreicht werden konnte.

Eine Beteiligung an den kommunalen Folgekosten im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur (Bereitstellung von Schulen, Kindergärten, Straßen, Abwasseranlagen, Ausgleichsflächen u.a.) fand regelmäßig nicht statt.

In Kenntnis dieser Gesamtsituation hat sich der Rat der Stadt Wipperfürth entschlossen, die Baulandpolitik unter sozialen, stadtentwicklungspolitischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu zu ordnen. Nach einer circa einjährigen Vorbereitungsphase unter der Moderation des Institutes für Bodenmanagement in Dortmund, wurde schließlich am 14. Dezember 2005 vom Rat ein Grundsatzbeschluss zum kommunalen Bodenmanagement in Wipperfürth gefasst. Dieser Grundsatzbeschluss umfasst die folgenden Ziele:

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

Dieser Grundsatzbeschluss soll im Wesentlichen dadurch umgesetzt werden, dass die Stadt unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch neue Bebauungspläne, vorzugsweise nur dann im förmlichen Verfahren aufstellen wird, wenn die hierfür erforderlichen Rohbaulandflächen im Eigentum der Stadt bzw. ihrer Eigengesellschaft, der WEG mbH stehen oder auch anderweitig verbindlich für den angestrebten Zweck gesichert werden können. Die Stadt entscheidet so über die notwendigen Prioritäten aus der Sicht der Stadtentwicklung und beeinflusst somit erstmals maßgeblich die Bodenpreise, die wiederum im kausalen Zusammenhang mit den sozialpolitischen Zielsetzungen stehen.

Erstmals kann auf diesem Weg beispielsweise das städtebauliche Ziel erreicht werden, auch unrentierliche aber trotzdem wünschenswerte Baulandentwicklungsbereiche umzusetzen.

Der Ankaufspreis für das erforderliche Rohbauland sowie der nach kompletter Erschließung eines Baugebietes anzubietende Nettobaulandpreis, kann einheitlich für das Stadtgebiet sowie für die ländliche Region angeboten werden.

Mit diesem Grundsatzbeschluss zum Bodenmanagement in der Stadt Wipperfürth kann der negativen demographischen Entwicklung wirksam entgegen gewirkt werden. Erste Erfahrungen in der praktischen Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses bestätigen dies.

Zur praktischen Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses zum kommunalen Bodenmanagement vom 14. Dezember 2005 wurden von der städtischen Eigengesellschaft der WEG mbH folgende Rahmenbedingungen entwickelt:

1. Die WEG mbH erwirbt Grundstücksflächen (Rohbauland) von privaten Eigentümern, die im Flächennutzungsplan grundsätzlich für eine spätere Baulandentwicklung dargestellt werden, in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklungsplanung. Es ist zwingend notwendig, dass alle vom späteren Plangebiet erfassten Grundflächen (auch von unterschiedlichen Eigentümern) zur Verfügung stehen.
2. Der von der WEG mbH zu zahlende Kaufpreis je Quadratmeter Rohbaulandfläche beträgt zurzeit maximal 29,00 € für Grundstücke im innerstädtischen Raum bzw. 20,00 € für Grundstücke in Außenortslagen.
3. Der Verkaufspreis je Quadratmeter Nettowohnbaufläche wird auf maximal 149,00 € bzw. in Außenortslagen auf maximal 129,00 € kalkuliert. Er beinhaltet sämtliche Erschließungsaufwendungen, die Kosten der Herstellung und Pflege von Ausgleichsflächen, sämtliche Verfahrenskosten sowie Anteile zur Finanzierung der Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur.

Diese vorgegebenen Verkaufspreise und die hieraus errechneten Einkaufspreise für das Rohbauland wurden anhand aktueller Baulanderschließungen ermittelt. Eine Erhöhung der Erschließungs- und Folgekosten über den normalen Preisanstieg hinaus soll künftig nicht durch Erhöhung des Verkaufspreises ausgeglichen werden, sondern vielmehr durch eine Senkung der Ankaufspreise abgedeckt werden, um die städtebauliche Zielsetzung nicht zu gefährden.

4. Die Eigentümer des ursprünglichen Rohbaulandes werden an der risikobehafteten Vermarktung durch eine differenzierte Kaufpreisfälligkeit beteiligt. Hiernach wird
 - a) die Kaufpreisfälligkeit für alle erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen (Straßenflächen und Flächen für den Ausgleich) einen Monat nach Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes vereinbart.

- b) Die Kaufpreisfälligkeit für die veräußerbaren Nettobaulandflächen orientiert sich an der tatsächlichen Vermarktung der neu geschaffenen Wohngrundstücke.
5. Die WEG mbH wird nach Abschluss eines Notarvertrages mit den privaten Eigentümern eine Rahmenplanung in Auftrag geben und im Anschluss hieran einen Antrag auf förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens bei der Stadt stellen.
 6. Je nach Größe des Gesamtgrundbesitzes werden lediglich Bauabschnitte für eine Wohnbauerschließung von max. 15 Einzelwohngrundstücken in Angriff genommen, um den Zwischenfinanzierungsaufwand und damit den Erschließungsaufwand weitestgehend zu senken.
 7. Für das Bauleitplanverfahren wird in der Regel ein Zeitraum von 18 Monaten angenommen werden müssen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Wipperfürth. Die alleinige Entscheidungsverantwortung und Freiheit in der Entscheidung von Satzungsbeschlüssen liegen im Interesse einer gerechten Abwägung beim Rat der Stadt.
 8. Die WEG mbH behält sich einen Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag vor für den Fall, dass
 - a) die Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann und / oder
 - b) die Finanzierung des Grunderwerbs, der Erschließung und der Folgekosten nicht im Rahmen des unter Ziffer 3. festgelegten Nettoverkaufspreises realisiert werden kann.
- Das Risiko der bis dahin fehl investierten Planungskosten trägt in diesem Fall die WEG mbH allein.
9. Nach Vorliegen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird von der WEG mbH die Erschließungsplanung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages gemäß § 125 ff Baugesetzbuch beauftragt.
 10. Zeitgleich wird die WEG mbH selbst bzw. mit Dritten in die konkrete Vermarktung der neuen Wohnbauflächen eintreten.
 11. Die Rückübertragung eines baureif entwickelten Wohngrundstückes zur eigenen Wohnbauverwendung an den Veräußerer kann vereinbart werden. Die Größe dieses Baugrundstückes orientiert sich an der durchschnittlichen Größe der Baugrundstücke in diesem Baugebiet. Für dieses im Eigentum des Veräußerers verbleibende Baugrundstück werden die der WEG mbH zu erstattenden Erschließungskosten nach tatsächlich notwendigen Aufwendungen vereinbart, wenn mindestens zwei weitere Baugrundstücke des Veräußerers zu den unter Ziffer 3 festgelegten Verkaufsoptionen vermarktet werden.

12. Die Bauarbeiten zur Erschließung des neu entwickelten Wohngebietes werden zur Minderung des Finanzierungsrisikos erst nach Vorliegen der ersten Vermarktungserfolge aufgenommen.
13. Die endgültige Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen wird nach Herstellung aller den öffentlichen Verkehrsraum berührenden Grundstücksanschlüsse für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgen.

Die Mitarbeiter/Innen der Abteilung Stadt- und Raumplanung (Tel. 64226) sowie die Geschäftsführung der WEG mbH (Telefon: 64472; e-mail: weg@stadt-wipperfueth.de) beraten Sie gerne zu weiteren Detailfragen zur Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses zum Bodenmanagement in unserer Stadt Wipperfürth.

Wipperfürth, im März 2008