

Protokollauszug öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Planungsausschusses vom 11.01.2007

Zu Ö 12 Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke ungeändert beschlossen B 03/0076/WP15

Für die SPD-Fraktion erläutert Herr Plum den gemeinsam mit den Grünen gestellten Ratsantrag. Die heutige Situation, in der die Grundstückseigentümer von dem durch Bauleitplanung geschaffenen Bodenmehrwert profitierten, während die Kommune und damit die Allgemeinheit die Kosten für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen aufbringen müsse, sei schwierig aufzubrechen. Da eine Planwertabschöpfung nicht zulässig sei, müsse nach neuen Wegen gesucht werden. Daher habe man vorgeschlagen, zukünftig die Einleitung von Planverfahren davon abhängig zu machen, dass die Grundstückseigentümer sich bereit erklärten, der Stadt Aachen einen Anteil von 25% am entstehenden Nettobauland zu einem planungsunbeeinflussten Wert zur Verfügung zu stellen.

Dem von der Verwaltung auf dieser Grundlage entwickelten Kooperationsmodells werde man zustimmen, da man der Überzeugung sei, dass mit dieser Regelung, die übrigens nur für größere Projekte ab 5.000 m² Anwendung finden solle, die Möglichkeit geschaffen werde, die Stadt zumindest teilweise von den Infrastrukturkosten zu entlasten und gleichzeitig preiswertes Bauland insbesondere für junge Familien zur Verfügung stellen zu können.

Herr Baal führt aus, dass die Meinungsbildung zu diesem Kooperationsmodell in seiner Fraktion noch nicht abgeschlossen sei, er selber sehe jedoch unverändert juristische Probleme. Zwar sei die Vorstellung, durch ein solches Verfahren auf die Bodenpreise einzuwirken und preiswertes Bauland insbesondere für junge Familien bereit stellen zu können, zunächst positiv, dennoch bleibe es bei dem Verbot der Planwertabschöpfung. Zudem werde die Aufstellung eines Bebauungsplanes an eine Gewährung eines finanziellen Vorteils für die Stadt gebunden. Man agiere hier in einem komplexen und auch komplizierten Rechtsgebiet, und es sei zweifelhaft, ob mit einem solchen Modell tatsächlich auf die Bodenrichtwerte eingewirkt werden könne. Sollte dies nicht gelingen, bliebe am Ende nur eine Einnahmeverbesserung für die Stadt, dies halte er jedoch für nicht vertretbar.

Für die Fraktion der Grünen kündigt Herr Rau Zustimmung zur Vorlage der Verwaltung an. Das Rechtsgebiet, in dem man sich bewege sei sicherlich kompliziert, das von der Verwaltung ausgearbeitete Modell halte man jedoch für eine gute Lösung. Man sei optimistisch, mit dieser Regelung die seit Jahren steigende Entwicklung der Bodenpreise beruhigen zu können. Wichtig sei aber auch, dass die Verwaltung

ein verlässliches Verfahren mit einheitlichen Kriterien zur Abwicklung etabliere und dieses auch gegenüber Dritten kommuniziere.

Für die FDP-Fraktion erklärt Frau Müller, dass sie dem Beschlussentwurf der Verwaltung nicht zustimmen werde. Hier werde versucht, eine Einnahmequelle zulasten privater Eigentümer zu schaffen, dies werde ihre Fraktion nicht mittragen.

Herr Schaffrath spricht sich vehement gegen die Einführung des von der Verwaltung erarbeiteten Modells aus. Die Kommune versuche hier, sich in unzulässiger Weise an einer Wertschöpfung zu beteiligen, um die eigene Einnahmesituation zu verbessern. Dem Bürger sei nicht zu vermitteln, dass er hierfür Land abtreten müsse.

Herr Plum stellt klar, dass mit dieser Regelung niemand schlechter gestellt werde, es handle sich weder um eine zu leistende Zahlung noch werde jemandem etwas weg genommen. Nach wie vor finde eine Steigerung des Grundstückswertes statt, allerdings zukünftig dann um einen geringeren Faktor.

Herr Eckert bittet um Auskunft, ob das Vorliegen eines Gebührentatbestandes in hinreichendem Maße geprüft worden sei.

Herr Ruppert kündigt an, dass er dem Beschlussentwurf nicht zustimmen werde, da er aus zwei Gründen Bedenken gegen das vorgeschlagene Modell habe: Zum einen sehe er juristische Probleme, da der Verdacht auf Abschluss eines unzulässigen Kopplungsgeschäftes aufkommen könne, zum anderen bezweifle er die dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise, da zu erwarten sei, dass die Eigentümer die Abgabe bereits mit einkalkulierten.

Herr Ganser betont, dass das erarbeitete Kooperationsmodell keinen Verstoß gegen das Kopplungsverbot darstelle, dies sei sehr detailliert in Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt geprüft worden, auch sei ein Gebührentatbestand hier definitiv nicht gegeben. Das Verfahren sei nach Auffassung der Verwaltung rechtlich einwandfrei.

Nach einer ausführlichen Diskussion, an der sich seitens des Ausschusses Frau Müller, Frau Prof. Dr. Schröteler- von Brandt und die Herren Plum, Baal, Rau, Schaffrath, Ruppert, und Eckert sowie seitens der Verwaltung Herr Ganser beteiligen, fasst der Ausschuss den folgenden

Beschluss:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, das in der Vorlage dargestellte Kooperationsmodell bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Zukunft anzuwenden.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktionen CDU und FDP

