

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0549/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		AZ:	
Bauperwaltung		Datum:	13.03.2019
		Verfasser:	FB 23/31
Neufassung des Baulandbeschlusses			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.04.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
19.06.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:**Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen den Baulandbeschluss entsprechend den in den Erläuterungen beschriebenen Konditionen zu ändern.

Planungsausschuss:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen den Baulandbeschluss entsprechend den in den Erläuterungen beschriebenen Konditionen zu ändern.

Rat der Stadt Aachen:

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den Baulandbeschluss entsprechend den in den Erläuterungen beschriebenen Konditionen zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2007 die Anwendung eines Kooperationsmodells zwischen einem Grundstücksentwickler und der Stadt als Planungsbehörde, den sogenannten Baulandbeschluss, beschlossen.

Demnach werden Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 m² Größe nur durchgeführt, wenn der Grundstückseigentümer der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 25 % der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet. Die Stadt erklärt sich im Gegenzug dazu bereit, ein Planverfahren mit dem Ziel einzuleiten, ein Wohngebiet zu entwickeln.

Sämtliche mit der Entwicklung entstehenden Kosten werden entsprechend der entsprechenden Anteile der Bruttobaulandflächen aufgeteilt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans kann die Stadt das notarielle Kaufangebot annehmen.

Alternativ zum Baulandbeschluss kann die Stadt Aachen auch den Quotenbeschluss ausüben. Der bestehende Quotenbeschluss, der der Stärkung des öffentlichen Wohnungsbaus dient, verpflichtet den Grundstücksentwickler einen Anteil von 20 – 40 % (in der Regel 30 %) der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Zum Quotenbeschluss wurde im WLA am 11.12.2018 und im PLA am 10.01.2019 eine Ratsvorlage beraten, mit der die Quote auf 40 % der Wohnfläche festgesetzt werden soll. Neben der Erhöhung der Quote im Quotenbeschluss soll auch der Baulandbeschluss entsprechend angepasst werden. Vor der Ratssitzung bedurfte es zu einem Teilaspekt einer juristischen Prüfung, so dass im Rat noch nicht beraten werden konnte. Die aus der Prüfung resultierende Änderung der Vorlage betrifft allerdings nicht die o. g. Quote von 40 %.

Die überarbeitete Vorlage zum Quotenbeschluss soll jetzt am 02.04.2019 im WLA, am 09.05. im PLA und am 19.06. im Rat beraten werden.

Den entsprechenden Ratsbeschluss vorausgesetzt beabsichtigt die Verwaltung auch den Baulandbeschluss zu ändern.

Andere Kommunen, wie Köln oder Münster üben den Baulandbeschluss seit einigen Jahren bereits mit einem Kaufangebot über 30 % der Nettobaulandfläche aus. Nachfragen bei der dortigen Verwaltung haben ergeben, dass dies durchaus von den dortigen Investoren akzeptiert wird.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass zukünftig Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 m² Größe nur durchgeführt werden, wenn der Grundstückseigentümer der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 1/3 der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum

planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet. Die Stadt erklärt sich im Gegenzug dazu bereit, ein Planverfahren mit dem Ziel einzuleiten, die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Sämtliche mit der Entwicklung entstehenden Kosten werden entsprechend der Anteile der Bruttobaulandflächen zwischen Investor und Stadt aufgeteilt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans kann die Stadt das notarielle Kaufangebot annehmen.

Der bisherige Baulandbeschluss wurde bisher in zwei Fällen ausgeübt. In elf weiteren Fällen wurde zu Gunsten des Quotenbeschlusses auf die Ausübung verzichtet. Zur Erlangung langfristiger kommunaler Handlungsspielräume sollte die Ausübung des Baulandbeschlusses weiterhin dem Quotenbeschluss vorgezogen werden.