

Projekt Nr. 19019/19

Baulandmanagement in Niederkrüchten

– Grundsatzbeschluss –

erarbeitet im Auftrag der
Gemeinde Niederkrüchten

vom
Institut für Bodenmanagement
- IBoMa -
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bearbeitet von: Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Dortmund, im Februar 2020

GRUNDSATZBESCHLUSS ZUM KOMMUNALEN BAULANDMANAGEMENT IN NIEDERKRÜCHTEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederkrüchten im Kreis Viersen möchte das Thema Baulandmanagement inhaltlich neu besetzen und in einem Baulandbeschluss niederschreiben.

Das Wohnbaulandpreisniveau in Niederkrüchten liegt im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Gemeinden oder Städten im Kreis Viersen noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. In Teilbereichen der Gemeinde, insbesondere im Osten Niederkrüchtens war in den letzten Jahren ein steigendes Bodenrichtwertniveau zu konstatieren. Perspektivisch ist anzunehmen, dass das Bodenwertniveau steigen wird, z. B. aufgrund verstärkter Nachfrage nach Bauland für junge Familien aus anderen Gemeinden des Kreises Viersen.

Für die Gemeinde Niederkrüchten wird mittelfristig ein moderates Bevölkerungswachstum vorhergesagt, das durch einen sehr stark ansteigenden Anteil von Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu Stande kommt. Auch für diese Altersgruppen möchte die Gemeinde Niederkrüchten tätig werden und ein attraktives Angebot für Menschen schaffen, die im Alter ihr Eigentum weitergeben und altersgerechten, barrierefreien Wohnraum nachfragen.

Der jüngst erstellte „Masterplan Wohnen“ konstatiert z. B. für die nächsten 10 Jahre einen zusätzlichen Bedarf an ca. 1.000 Wohneinheiten, der nur zum Teil durch wenig vorhandene Bauland-Reserven und auch nur für die nächsten 3–4 Jahre gedeckt wäre. Es besteht mithin eine deutlich spürbare Nachfrage an Baulandflächen.

Die Gemeinde Niederkrüchten muss zusätzlich aber auch für mögliche Zuzugswillige attraktiv werden, ohne dabei die eigene Bevölkerung zu vernachlässigen. Ansonsten verliert die Gemeinde tendenziell wichtige Haushaltsgruppen und es fällt schwer, Haushalte von außerhalb (neu) zu gewinnen. Dies hat darüber hinaus auch den negativen Effekt, dass die Gemeinde mittel- und langfristig Haushaltseinnahmen verliert bzw. auf sie verzichtet (z. B. Einkommensteueranteile, Grundsteuer, Zweckzuweisungen, etc.). Diese Entwicklungen erschweren gerade auch vielen Einheimischen den Zugang zum Eigentum.

Ein weiterer Problemfaktor ist die Angebotsplanung. Was nützt es, wenn Baulücken (neu) produziert werden, diese aber nicht bebaut werden und somit eine Entspannung des Marktes verhindert wird. Manche Baulücken, die eine attraktive Weiterentwicklung des Gemeindebildes verhindern, befinden sich in Privathand und lassen sich nicht mobilisieren, führen aber gleichzeitig zu verminderter Ausweisung neuer Bauflächen.

Die Gemeinde Niederkrüchten wünscht sich daher deutlich mehr Steuerungseinfluss bei der künftigen Wohnbaulandentwicklung.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Niederkrüchten bestrebt, insgesamt einen möglichst großen ordnungspolitischen Steuerungseinfluss bei der Wohnraumversorgung wiederzugewinnen und zu wahren. Die Baulandbereitstellungspolitik ist hierzu eine Schlüsselstelle.

Zur einheitlichen Steuerung des künftigen Baulandmanagements in Niederkrüchten ist es daher zweckmäßig und zielführend, einen Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement zu fassen, der die Eckpunkte des zukünftigen Vorgehens für alle Beteiligten festlegt.

I ZIELSETZUNG

Als Kernziel möchte die Gemeinde Niederkrüchten umfassenden Steuerungseinfluss auf die Entwicklung und Vergabe von Grundstücken im Gemeindegebiet erlangen.

Insbesondere hat sich die Gemeinde Niederkrüchten das Ziel gesetzt, auch die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen und dabei insbesondere junge Familien mit Kindern zu fördern.

Zur Realisierung des Kernziels sollen die folgenden Haupt- und Detailziele erreicht werden.

A Hauptziele

Die Gründe und Ziele für ein neues Baulandmanagement in Niederkrüchten lauten vorrangig:

- a) Soziale Aspekte in der Wohnraumversorgung,
- b) Berücksichtigung von Einheimischen,
- c) Dämpfung der Bodenpreise,
- d) Mobilisierung der Wohnbaulandpotentiale,
- e) Refinanzierung der Baulandproduktionskosten unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen.

B Detailziele

• **Soziale Ziele**

- Vereinfachter Zugang für „junge Familien“, „Einheimische“ und „Schwellenhaushalte“ zum Eigentum
- Ausreichendes Angebot an altersgerechten, barrierefreien Wohnraum.
- Schaffung attraktiver Angebote für Zuwanderungswillige.
- Ausreichendes Angebot an geförderten Wohnraum.
- Sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.
- Vermeidung von Verdrängungsprozessen in Nachbargemeinden.

• **Ökonomische Ziele**

- Beschleunigung der Baulandentwicklung.
- Stabilisierung und „Dämpfung“ der Baulandpreise für das Wohnen durch eine Ausweitung des Baulandangebots und die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde.
- Verhinderung von neuen Baulücken.
- Angemessene Beteiligung der „Alteigentümer“ an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung.
- Refinanzierung der Folgekosten.

- **Stadtplanerische Ziele**
 - Vermeidung von Baulücken.
 - Verbesserte Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- **Ökologische Ziele**
 - Vermeidung von Zersiedlungstendenzen.
 - Verminderte Freirauminanspruchnahme (z. B. durch verstärkte Innenentwicklung).

II VERFAHRENSWEGE

Als Weg der Baulandbereitstellung wird **ausschließlich** der **kommunale Zwischenerwerb** verfolgt.

- Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigen Zwischenerwerb differenziert werden.
- Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Gemeinde versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben.
- Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Gemeinde Niederkrüchten kauft bei dieser Strategie Flächen auf, für die derzeit keine Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden.
- Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen möglich.
- Beim freihändigen Erwerb kann die Gemeinde die Flächenverfügbarkeit auch über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Gemeinde früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.

III GRUNDSÄTZE

- Die Regelungen, die in diesem Beschluss festgehalten sind, beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs (Wertsteigerung > 50 %) entsteht.
- Fälle, in denen das Baurecht am **Stichtag (30.06.2020)** bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht wesentlich geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden, sind hiervon nicht betroffen.

Grundsätze des Niederkrüchtener Baulandmanagements gelten gleichwohl auch in den Fällen, bei denen das zum Stichtag 30.06.2020 geltende Baurecht (später) aufgehoben oder teil aufgehoben werden sollte, die Schaffung des neuen Baurechtes auf selbigen Flächen

aber erst mit einem Zeitabstand (z. B. nach einigen Jahren) – nach Aufhebung des alten Baurechtes – erfolgen würde.

- Die Gemeinde Niederkrüchten leitet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen nur dann ein, wenn die Flächen zu 100 % im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten stehen. Sollten diese Voraussetzung nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung, d. h. nur eine Realisierung der Planung in den Bereichen des Plangebietes, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, weiterverfolgt.
- Bei allen Baulandentwicklungen ist der unter II aufgeführte Verfahrensweg einzuhalten. Lediglich bei Bauleitplanverfahren, die sich auf einen Geltungsbereich von unter 2.000 m² beziehen, wird die Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses ausgeschlossen.
- Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs**
Jeder Erwerber gemeindeeigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 5 Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckmäßige Nutzung der Baulichkeiten möglich ist.

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Gemeinde für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rükckerwerbsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Rükckerwerbsrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rükübertragungskosten trägt der/die Rükübertragende.

- **Rükübertragungsmöglichkeit** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs**
Jeder (Alt-)Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von mindestens einem Baugrundstück, nach Planungsabschluss und Erschließung zu dem gleichen Veräußerungspreis wie die sonstigen, voll erschlossenen baureifen Grundstücke, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 5 Jahren nach Rükübertragung.

Bei der Ausübung der Möglichkeit zur Rükübertragung ist die Größe der eingebrachten bzw. aufgekauften Flächen sowie die Relation zur Größe des gesamten Plangebiets und zur Größe des vorgesehenen Nettobaulands zu beachten: Die eingebrachte bzw. angekaufte Fläche muss für eine Rükübertragung mindestens 2.500 m² betragen. Insgesamt darf bis zu 25 % der eingebrachten Fläche (Bruttobauland) an den Alteigentümer übertragen werden, maximal jedoch zwei Baulandgrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung (Nettobauland).

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Gemeinde für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Kaufrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rükübertragungskosten trägt der/die Rükübertragende.

IV KOSTENBETEILIGUNG BEI DER BAULANDBEREITSTELLUNG

A Allgemeines

- Die Grundstückseigentümer und Investoren sollen an den Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur – beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
- Es sind städtebauliche und bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulationen zu entwickeln.

B Regelung beim kommunalen Zwischenerwerb

- Die Gemeinde erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-)Kalkulation.
- Bei (Alt-)Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Gemeinde die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.

C Städtebauliche/bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufspreise

- Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um, im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
- Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
 - **Flächenabzug:** Die Höhe des Flächenabzugs (f-Anteil) für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
 - **Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen:** Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden nach den, für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m² Nettobauland umgelegt.
 - **Soziale Infrastruktur:** Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindergärten, Kinderhorte und Kinderspielplätze. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible städtische Kalkulation bzw. einen Baukostenvoranschlag. Pauschwerte für die soziale Infrastruktur (Kostenansatz) in €/m² Bruttobauland oder in €/m² Nettobauland können alternativ verwendet werden, wenn diese vorher aufgrund einer auf die Situation in Niederkrüchten abgestimmte Berechnung hergeleitet worden sind.
 - **Grunderwerbsnebenkosten** (Notarkosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer): Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.

- **Wartezeit/Risiko:** Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird als Aufschlag auf die Wartezeit berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.