

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 408/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Göbel Verfasser/in: Herr Göbel	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
	II	3.3	6.1					X
Vorgesehene Beratungsfolge								
Gremium							Datum	
A.f. Wirtschaftsförderung, Liegenschaften u. Finanzen							10.12.2019	
A.f. Planung und Umwelt							11.12.2019	
Rat							16.12.2019	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.								
Haushaltsmäßige Auswirkungen								
☒	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).							
☐	für das lfd. Haushaltsjahr							
☒	für Folgejahre							
☐	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.							
TOP Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 07.05.2007 („Bodenmanagement für Bergheim“) und 18.11.2013 („Ausweitung des Bodenmanagements auf Mischgebietsflächen“)								

Beschlussvorschlag

- Der Rat beschließt die Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 07.05.2007 („Bodenmanagement für Bergheim“) und vom 18.11.2013 („Ausweitung des Bodenmanagements auf Mischgebiete“) mit Wirkung für die Zukunft.
- Der Rat beschließt das Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim (Anlage 1).

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Es ist beabsichtigt, ein rechtssicheres, zielgerichtetes und am Gemeinwohl orientiertes Verfahren zur Baulandbereitstellung unter Wahrung der langfristigen finanzwirtschaftlichen Zielsetzungen der Kreisstadt Bergheim zu erreichen. Die Planbegünstigten werden dabei transparent an den im Konzept dargelegten Infrastrukturfolgekosten beteiligt.

2. Sachverhalt

Aufgrund der in den letzten Jahren festzustellenden gesellschafts- und bodenpolitischen sowie demografischen Entwicklungen beschäftigt sich die Kreisstadt Bergheim seit längerem intensiv mit einer umfassenden gesamtstrategischen Stadtentwicklung.

Als einen bedeutenden Baustein hat der Rat der Kreisstadt Bergheim am 25.02.2019 mit einstimmigem Beschluss das Stadtentwicklungskonzept Bergheim 2035 (STEK 2035) als Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Bergheims - perspektivisch bis zum Jahr 2035 - festgelegt.

Um auf die vielfältigen Anforderungen in Hinblick auf Flächenentwicklungen in den definierten urbanen oder auch ländlichen Raumstrukturen, welche das STEK 2035 herausgearbeitet hat, in

☐ Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
☐ Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
☐ Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

angemessener Weise reagieren zu können, folgt das vorliegende Baulandmanagementkonzept der Überzeugung, dass es neben der bislang verfolgten Strategie des Bodenmanagements noch weitere Bausteine benötigt, um mithilfe eines wirkungsvollen Baulandmanagements den komplexen Anforderungen einer modernen Stadtentwicklung gerecht zu werden. Dies gilt umso mehr, als sich die Kreisstadt Bergheim nun auch noch den Herausforderungen des Strukturwandels stellen muss.

Mit dem vorliegenden Baulandmanagementkonzept soll festgelegt werden, dass zur kontinuierlichen Bereitstellung von Bauland in der Kreisstadt Bergheim alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB), wie insbesondere den im anliegenden Konzept (Anlage 1) dargestellten Instrumenten, zielgerichtet einzeln oder in Kombination mit Blick auf den Einzelfall nach Beschluss des zuständigen Gremiums eingesetzt werden.

Dem Konzept liegen folgende Grundsätze zugrunde:

- Berücksichtigung der aktuellen boden- und gesellschaftspolitischen Entwicklung
- Berücksichtigung des im STEK 2035 formulierten Leitbilds eines maßvollen Wachstums
- Fortschreibungsfähigkeit innerhalb eines dynamischen Prozesses
- Regelmäßige Evaluation des Baulandmanagements
- Transparenz
- Rechtssicherheit und Kausalität
- Gleichbehandlungsgrundsatz
- Sicherstellung finanzieller Leistungen durch den Investor über städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB
- Langfristige finanzwirtschaftliche Betrachtung durch eine kommunalfiskalische Nutzen-Analyse
- Vergabekriterien nach stadteigenem Punktesystem
- Perspektivische Bodenbevorratung

Bei der Entwicklung von Flächen durch einen privaten oder gewerblichen Investor („Investoren-lösungen“) sollen regelmäßig öffentlich-rechtliche städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB angewendet werden.

In diesen werden die individuellen Infrastrukturfolgekosten des jeweiligen Baugebietes gemäß Kausalitätsprinzip ermittelt. Obligatorisch werden sie vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit dem Planungsbegünstigten (Investor) abgeschlossen.

Die finanziellen Auswirkungen der Anwendung der städtebaulichen Verträge bei Investoren-lösungen sind wegen der unterschiedlichen Konzeptionierung, Gestaltung und Nutzung in den jeweiligen Baugebieten im konkreten Einzelfall zu betrachten und daher nicht pauschalisierbar oder aktuell absehbar.

Die Inhalte der Städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB werden einer ständigen Evaluation und Anpassung durch die Fachabteilungen unterliegen und sollen regelmäßig an die aktuellen Parameter zur Berechnung der Bergheim-spezifischen Infrastrukturfolgekosten angepasst werden.

Diese basieren z.B. auf statistischen Erhebungen der Durchschnittswerte der letzten realisierten Wohnbaugebiete in Bergheim (Einwohner/Wohneinheit), dem prozentualen Ansatz an Kindern nach spezifischen Altersgruppen oder den durchschnittlich ermittelten Investitionskosten. Diese Berechnungsgrundlagen wurden gemeinsam von den zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung erarbeitet.

Grundsätzlich soll das vorliegende Konzept einen Beitrag dazu leisten, dass die Investition in den Bau von Bergheimer Baugebieten - trotz bundesweit steigender Baukosten – sicher gestellt wird, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nicht entgegenzuwirken, sondern sogar die Schaffung von bezahlbarem und z.B. seniorengerechtem Wohnraum zu befördern: Aufgrund der Festlegung von klar nachvollziehbaren Instrumenten und Regularien durch den Rat der Kreisstadt Bergheim bietet das Baulandmanagement eine verlässliche Grundlage für die Verhandlungen zwischen den Vertragspartnern.

Die Verwaltung wird den vorhandenen Maßnahmenkatalog regelmäßig evaluieren und - bei Bedarf - dem zuständigen Gremium einen Ergänzungsbeschluss vorlegen, um somit das Baulandmanagement fortzuschreiben und anzupassen. Sollten beispielsweise zukünftige vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossene Konzepte oder Gutachten einen Handlungsbedarf bei speziellen Einzelthemen der Stadtentwicklung oder des Wohnungsbaus ermitteln, kann dieses Baulandmanagement dahingehend fortgeschrieben werden.

Aus Gründen der Transparenz im Sinne einer langfristigen Haushaltsplanung ist eine perspektivische Anwendung einer kommunalfiskalischen Nutzen-Analyse vorgesehen, um die volkswirtschaftlichen Einnahmen und Kosten eines Baugebietes berücksichtigen zu können.

Zudem werden für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an Interessenten verbindliche Kriterien anhand eines Punktevergabesystems festgelegt, nach denen eine Vergabe erfolgt.

Das vorgelegte Maßnahmenpaket soll die Entscheidungsgrundlagen für die jeweils zuständigen Gremien der Kreisstadt Bergheim erweitern und weitere Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung schaffen.

Insbesondere in den vergangenen Jahren hat sich die Rechtsprechung zu dem Thema der Infrastrukturfolgekostenabrechnung dahingehend verdichtet, dass sehr hohe rechtliche Hürden an eine finanzielle Partizipation von Kommunen an der Umsetzung von Baugebieten bestehen. Der Schutz des Privateigentums hat zur Konsequenz, dass es materiell-rechtliche Schranken bezüglich der Bodenwertabschöpfung gibt. Die Leistungen des Privaten müssen grundsätzlich in einem sachlichen und nachvollziehbaren Zusammenhang mit den sich aus der Planung ergebenden Folgekosten stehen (Kausalitätsprinzip) und sind grundsätzlich auf den Aufwendungsersatz beschränkt.

Auch wenn noch nicht höchstrichterlich beschieden, sprechen sich die auf das Fachgebiet des öffentlichen Rechts spezialisierten Rechtsanwaltskanzleien gegen die weitere Anwendung des Bergheimer Bodenmanagements (Sitzungsvorlagen: „Bodenmanagement für Bergheim“ vom 07.05.2007 und „Ausweitung des Bodenmanagements auf Mischgebietsflächen“ vom 18.11.2013) in der bisherigen Form aus.

Folgerichtig hat die Verwaltung deshalb das Baulandmanagement inklusive der konkret vertraglich zu regelnden Infrastrukturfolgekosten einer juristischen Überprüfung durch eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei unterzogen, womit es hiermit als rechtssicheres Konzept den politischen Gremien vorgelegt werden kann.

Verfahrensweise

Die beschlossenen Bodenmanagementprojekte (Projekte „Bergheim-Mitte und Kenten, Nördlich Heerstraße“, „Westl. Johann-Ruland-Weg – Parksaua“ sowie „Ahe - An der Kapelle“) sollen formell nicht als Bodenmanagementprojekte fortgeführt und klarstellend dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen am 10.12.2019 zur Aufhebung vorgelegt werden.

Die Aufhebung dieser Beschlüsse ist deklaratorisch und dient der Rechtssicherheit.

Bei der Aufhebung des Bodenmanagementprojektes in Ahe – An der Kapelle – handelt es sich um den 2. Bauabschnitt. Entsprechend des Planungsstandes liegt hier keine bestehende vertragliche Regelung vor, so dass das Projekt zukünftig automatisch unter das neue Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim fallen würde.

Der 3. Bauabschnitt, bei dem es sich ebenfalls um ein Bodenmanagementprojekt handelte, wurde bereits notariell beurkundet.

Der entsprechende Beschluss zum Bebauungsplanverfahren zu dem Bodenmanagementprojekt Westl. Johann-Ruland-Weg – Parksauna – ist mit Vorlage Nr. 13/2019 am 09.07.2019 durch den Rat gefasst worden. Die aus dem Baugebiet resultierenden Infrastrukturfolgekosten wurden bereits mittels städtebaulichen Vertrag geltend gemacht.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Sinnvolle Alternativen sind nicht erkennbar.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Die finanziellen Auswirkungen sind nicht bezifferbar.

Die Aufteilung des sogenannten Planungsgewinns (der Mehrerlös zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung, von dem alle Kosten, unter anderem der Entwicklung, Erschließung und der Infrastruktur, abzuziehen sind) entfällt. Dem gegenüber stehen die Einnahmen der Infrastrukturfolgekosten (z.B. Kindertagesstätten und Spielplätze), welche mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB geltend gemacht werden. Dies erfordert die erforderliche Kausalität (d.h., dass beispielsweise ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der konkreten Baumaßnahme und der Geltendmachung der Kosten für die Kindertagesstätte vorliegen muss) und Angemessenheit (Ausgewogenheit zwischen Leistung und Bodenwertsteigerung).

Für die Software der Kommunalnutzenanalyse fallen einmalige Anschaffungskosten an.

5. Bürgerbeteiligung

Entfällt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

- Institutionalisiertes Monitoring sowie Durchführung von kommunalfiskalischen Kosten-Nutzen-Analysen für zukünftige Baugebiete
- Evaluation der Strategie spätestens alle fünf Jahre oder bei Bedarf