

move e.V. Dr.-Salzmann-Straße 23 33378 Rheda-Wiedenbrück

An den
Bürgermeister der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Herrn Theo Mettenborg
Rathausplatz 13

33378 Rheda-Wiedenbrück

Thomas Theilmeier
Vorsitzender

05242 581 9905 Tel.
dialog@move-rw.de eMail

Dr.-Salzmann-Straße 23
33378 Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, 15.05.20

Antrag zur Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mettenborg,

wir möchten Sie bitten, den nachfolgenden Antrag zur Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik in unserer Stadt zeitnah dem zuständigen Ausschuß zur Beratung und Beschlußfassung vorzulegen:

Der Ausschuß/ der Rat beschließt, zukünftig die Ausweisung und Entwicklung neuer Baulandflächen in Übereinstimmung mit dem FNP und dem Regionalplan nur noch unter der Bedingung zu ermöglichen, dass die Flächen ausschließlich an die Stadt zu einem angemessenen Kaufpreis veräußert werden. Über die weitere Verwertung und Entwicklung der Flächen entscheidet der Rat in Abstimmung mit der Verwaltung nach einem definierten Verfahren.

Hintergrund:

Die Baulandbereitstellung ist eines der zentralen Problembereiche für die Bürger unserer Stadt. Die Ausweisung und Bereitstellung von Neubaupläätzen unterliegt inzwischen einer Preisentwicklung, die die finanziellen Möglichkeiten der überwiegenden Anzahl an bauwilligen Bewohnern unserer Stadt bei weitem überschreitet. Mit Grundstückspreisen jenseits der € 400,-/ qm ist die Grenze der Zumutbarkeit für eine Stadt unserer Größe überschritten, erste Flächen sind schon jetzt kaum mehr zu vermarkten. Die Ursache sehen wir vor allem in der spekulativen Handhabung der Baulandentwicklung durch Immobiliengesellschaften und große Bauträger.

Dies trifft nicht nur den potentiellen privaten Eigenheimbesitzer, sondern macht auch den dringend benötigten erschwinglichen Mietwohnungsbau für Investoren und Mieter unbezahlbar oder führt zu städtebaulich nicht gewollten Großobjekten.

Ein Blick in die Nachbarkommunen zeigt hier einen pragmatisch-erfolgreichen Weg, der in unterschiedlichen Ausprägungen seit vielen Jahren praktiziert wird. Anbieter entsprechender Flächen können diese ausschließlich der Stadt zu einem angemessenen Preis zur Baulandentwicklung anbieten. Der Anbieter erhält einen definierten Festpreis für seine Flächen sowie einen bestimmten Anteil der entwickelten Fläche zur Selbstvermarktung nach erfolgter Erschließung.

Bei einer denkbaren Veräußerung des gesamten Gebietes an einen Investor würde keine Entwicklung des benötigten Bebauungsplanes erfolgen, die Grundstücke verblieben in ihrer Nutzbarkeit als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen. Spekulationen wird dadurch unmittelbar der Boden entzogen.

Eine solche kommunale Vorgehensweise wird zusätzlich gestärkt durch die zu begrüßenden neuen Flexibilisierungsansätze der Landesplanung NRW. Das bisherige starre System der bedarfsgerechten fixen Verortung der Siedlungsflächen im frühen Vorfeld eines langen und hierarchischen Planungsprozesses begünstigte bis dato die bodenpreissteepernde Wirkung und soll zukünftig flexibler gestaltbar sein.

Der Rechtsrahmen für diese Handhabung ergibt sich aus **§1 Abs. 3 BauGB**, nach dem auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Somit ergibt sich für diesen Beschlußvorschlag Rechtssicherheit.

Im Ergebnis kann man in Nachbarkommunen, die diese Systematik vollziehen, auch heute noch Flächen für deutlich unter € 200,-/ qm anbieten. Jungen Familien wird somit nicht schon durch die Grundstückskosten das Niederlassen in der Gemeinde faktisch unmöglich gemacht. Die geringen Überschüsse der Stadt durch diese Handhabung können in Schulen oder Kitas reinvestiert werden.

Die Entscheidung über die Verwendung und Aufteilung von neuen Flächen als Wohn- oder Gewerbefläche fasst die Politik in Abstimmung mit der Verwaltung bedarfsbezogen.

Die Wohnbauflächen werden bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen unter den gelisteten Interessenten vermarktet. Zur Anwendung kommt hier eine Vergabesystematik ähnlich des auch in Rheda-Wiedenbrück bereits vorhandenen Bewertungsschemas. Dieses kann somit weiter zur Anwendung kommen und bedarf keinerlei Anpassung an die neue Handhabung. Neben privaten Bauherren können sich auch Bauunternehmen oder andere Investoren um die Flächen bewerben. Ferner wäre auch eine Weitergabe der Flächen durch Erbpachtverträge eine denkbare Option, um das Belastungsniveau für Bauherren niedrig zu halten, wie dieses z. B. in Süddeutschland vielfach gehandhabt wird.

Darüber hinaus wird gleich zu Beginn der Baulandentwicklung die Ausweisung des Anteils an sozialem Wohnungsbau durch die Politik festgelegt und kann damit bedarfsbezogen und individuell sichergestellt werden.

Die beantragte Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik würde einen wesentlichen Beitrag leisten, den inzwischen massiven Abwanderungen junger Familien aus dem Stadtgebiet in günstigere Nachbarkommunen Einhalt zu gebieten und eine heterogene Bevölkerungsstruktur auch in der Zukunft sicherzustellen.

move e. V. – BÜRGER BEWEGEN RHEDA-WIEDENBRÜCK e. V.

Thomas Theilmeier
Vorsitzender

move e.V. Dr.-Salzmann-Straße 23 33378 Rheda-Wiedenbrück

An den
Bürgermeister der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Herrn Theo Mettenborg
Rathausplatz 13

33378 Rheda-Wiedenbrück

Thomas Theilmeier
Vorsitzender

05242 581 9905 **Tel.**
dialog@move-rw.de **eMail**

Dr.-Salzmann-Straße 23
33378 Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, 15.05.20

Antrag zur Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mettenborg,

wir möchten Sie bitten, den nachfolgenden Antrag zur Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik in unserer Stadt zeitnah dem zuständigen Ausschuß zur Beratung und Beschlußfassung vorzulegen:

Der Ausschuß/ der Rat beschließt, zukünftig die Ausweisung und Entwicklung neuer Baulandflächen in Übereinstimmung mit dem FNP und dem Regionalplan nur noch unter der Bedingung zu ermöglichen, dass die Flächen ausschließlich an die Stadt zu einem angemessenen Kaufpreis veräußert werden. Über die weitere Verwertung und Entwicklung der Flächen entscheidet der Rat in Abstimmung mit der Verwaltung nach einem definierten Verfahren.

Hintergrund:

Die Baulandbereitstellung ist eines der zentralen Problembereiche für die Bürger unserer Stadt. Die Ausweisung und Bereitstellung von Neubaupläätzen unterliegt inzwischen einer Preisentwicklung, die die finanziellen Möglichkeiten der überwiegenden Anzahl an bauwilligen Bewohnern unserer Stadt bei weitem überschreitet. Mit Grundstückspreisen jenseits der € 400,-/ qm ist die Grenze der Zumutbarkeit für eine Stadt unserer Größe überschritten, erste Flächen sind schon jetzt kaum mehr zu vermarkten. Die Ursache sehen wir vor allem in der spekulativen Handhabung der Baulandentwicklung durch Immobiliengesellschaften und große Bauträger.

Dies trifft nicht nur den potentiellen privaten Eigenheimbesitzer, sondern macht auch den dringend benötigten erschwinglichen Mietwohnungsbau für Investoren und Mieter unbezahlbar oder führt zu städtebaulich nicht gewollten Großobjekten.

Ein Blick in die Nachbarkommunen zeigt hier einen pragmatisch-erfolgreichen Weg, der in unterschiedlichen Ausprägungen seit vielen Jahren praktiziert wird. Anbieter entsprechender Flächen können diese ausschließlich der Stadt zu einem angemessenen Preis zur Baulandentwicklung anbieten. Der Anbieter erhält einen definierten Festpreis für seine Flächen sowie einen bestimmten Anteil der entwickelten Fläche zur Selbstvermarktung nach erfolgter Erschließung.

Bei einer denkbaren Veräußerung des gesamten Gebietes an einen Investor würde keine Entwicklung des benötigten Bebauungsplanes erfolgen, die Grundstücke verblieben in ihrer Nutzbarkeit als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen. Spekulationen wird dadurch unmittelbar der Boden entzogen.

Eine solche kommunale Vorgehensweise wird zusätzlich gestärkt durch die zu begrüßenden neuen Flexibilisierungsansätze der Landesplanung NRW. Das bisherige starre System der bedarfsgerechten fixen Verortung der Siedlungsflächen im frühen Vorfeld eines langen und hierarchischen Planungsprozesses begünstigte bis dato die bodenpreissteygernde Wirkung und soll zukünftig flexibler gestaltbar sein.

Der Rechtsrahmen für diese Handhabung ergibt sich aus **§1 Abs. 3 BauGB**, nach dem auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Somit ergibt sich für diesen Beschlußvorschlag Rechtssicherheit.

Im Ergebnis kann man in Nachbarkommunen, die diese Systematik vollziehen, auch heute noch Flächen für deutlich unter € 200,-/ qm anbieten. Jungen Familien wird somit nicht schon durch die Grundstückskosten das Niederlassen in der Gemeinde faktisch unmöglich gemacht. Die geringen Überschüsse der Stadt durch diese Handhabung können in Schulen oder Kitas reinvestiert werden.

Die Entscheidung über die Verwendung und Aufteilung von neuen Flächen als Wohn- oder Gewerbefläche fasst die Politik in Abstimmung mit der Verwaltung bedarfsbezogen.

Die Wohnbauflächen werden bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen unter den gelisteten Interessenten vermarktet. Zur Anwendung kommt hier eine Vergabesystematik ähnlich des auch in Rheda-Wiedenbrück bereits vorhandenen Bewertungsschemas. Dieses kann somit weiter zur Anwendung kommen und bedarf keinerlei Anpassung an die neue Handhabung. Neben privaten Bauherren können sich auch Bauunternehmen oder andere Investoren um die Flächen bewerben. Ferner wäre auch eine Weitergabe der Flächen durch Erbpachtverträge eine denkbare Option, um das Belastungsniveau für Bauherren niedrig zu halten, wie dieses z. B. in Süddeutschland vielfach gehandhabt wird.

Darüber hinaus wird gleich zu Beginn der Baulandentwicklung die Ausweisung des Anteils an sozialem Wohnungsbau durch die Politik festgelegt und kann damit bedarfsbezogen und individuell sichergestellt werden.

Die beantragte Neuausrichtung der Bodenvorratspolitik würde einen wesentlichen Beitrag leisten, den inzwischen massiven Abwanderungen junger Familien aus dem Stadtgebiet in günstigere Nachbarkommunen Einhalt zu gebieten und eine heterogene Bevölkerungsstruktur auch in der Zukunft sicherzustellen.

move e. V. – BÜRGER BEWEGEN RHEDA-WIEDENBRÜCK e. V.

Thomas Theilmeier
Vorsitzender