

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 30.03.2023

Drucksache Nr.: **23/0152**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	25.04.2023	öffentlich / Kenntnisnahme
Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration	02.05.2023	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

**Weiterentwicklung des Entwicklungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum - Prozess zur Entwicklung einer Baulandstrategie – Rückblick auf die bisherige Workshopreihe und Ausblick auf den weiteren Erarbeitungsprozess**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung / Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zum bisherigen Prozess sowie zur weiteren Vorgehensweise zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung hatte zuletzt im Oktober 2021 im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung sowie im Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration zu Maßnahmen und Meilensteinen zur Weiterentwicklung der Gesamtstrategie Wohnen berichtet (siehe DS-Nr. 21/0427). Neben der Erstellung des integrierten sozial- und wohnungspolitischen Berichts, der zwischenzeitlich fertiggestellt und veröffentlicht wurde, ist ein zentrales Anliegen die nachhaltige Verbesserung der wohnungspolitischen Situation in Sankt Augustin. Seinerzeit wurde aufgezeigt, dass dieses Anliegen nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern im Zusammenhang mit parallel stattfindenden Maßnahmen in der Region, vielfältigen Nutzungsansprüchen an die städtischen Siedlungsreserven und weiteren Themen wie Klimawandel und Klimafolgeanpassung, Folgekosten der Siedlungsentwicklung, Kosten für den Aus- und Umbau der (sozialen und technischen) Infrastruktur sowie den Lebens- und Nutzungsansprüchen der Stadtbevölkerung gesehen werden muss.

In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit die Entwicklung einer Baulandstrategie auf der Grundlage eines entsprechenden politischen Beschlusses als ein wesentlicher Baustein herausgestellt, um u. a. bei der Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zusätzliche konkrete Instrumente in städtisches Handeln zu überführen.

Aufgrund der Komplexität dieses strategischen Handlungsfeldes hatte die Verwaltung seinerzeit aufgezeigt, einen Erarbeitungsprozess gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung und politischen Vertretern hin zur Entwicklung einer städtischen Baulandstrategie zu initiieren.

Gemeinsam mit einem Beratungsbüro aus Bonn wurde daher von September 2022 bis Januar 2023 eine dreiteilige Workshopreihe für Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung durchgeführt. Dieser Werkstattprozesses hatte zum Ziel,

- Handlungsfelder und unterschiedliche Ansätze und Instrumente von Baulandstrategien kennenzulernen und kritisch zu diskutieren,
- sich über unterschiedliche kommunale Vorgehensweise und Erfahrungen hiermit mit anderen Kommunen (z. B. aus Münster, Bonn und Bergisch-Gladbach) auszutauschen,
- Ziele für eine kommunale Baulandstrategie in Sankt Augustin zu definieren und zu diskutieren,
- und hierfür geeignete Ansätze und Instrumente für eine Baulandstrategie herauszuarbeiten.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurde darüber hinaus deutlich, dass neben der ursprünglichen Anforderung, ein zusätzliches Instrument für die Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu entwickeln, im Rahmen einer Baulandstrategie weitere Zielrichtungen verfolgt werden können:

- Städtebauliche Ziele
- Sozialpolitische Ziele
- Ökologische Ziele
- Fiskalische Ziele

Hierbei wurden insbesondere zwei grundsätzliche Verfahrensweisen im Kontext einer Baulandstrategie herausgearbeitet, die in anderen Kommunen bereits teilweise langjährig erprobt und erfolgreich angewendet werden und auf die Situation in Sankt Augustin grundsätzlich übertragbar sind. Diese Verfahrensweisen bzw. Fallkonstellationen können sowohl für sich als eigene Strategie zur Anwendung kommen, sind jedoch ebenfalls im Rahmen einer Baulandstrategie je nach Anwendungsfall miteinander sinnvoll kombinierbar und empfehlen sich gleichermaßen für eine Anwendung in Sankt Augustin.

## **A. Kooperatives Baulandmodell**

Hierbei handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Systematisierung der bereits gängigen Praxis von Städtebaulichen Verträgen begleitend zu Bauleitplanverfahren und Grundstückskaufverträgen (bzw. Erbpachtverträgen) für die Entwicklung von städtischen Grundstücken. Das Ziel ist es hierbei Investoren systematisch an der Erreichung der oben ausgeführten Ziele finanziell zu beteiligen. Hierbei ist es notwendig sowohl die Ziele im Rahmen eines Beschlusses zu definieren und zu priorisieren und gleichzeitig im Rahmen einer rechtlich notwendigen Angemessenheitsprüfung eine Transparenz über die Grundsätze und die wirtschaftliche Belastung gegenüber den Investoren und Entwicklern herzustellen bzw. städtisches Handeln konsequent hieran auszurichten.

## **B. Zwischenerwerbsmodell**

Parallel oder ergänzend hierzu ist ein weiterer Handlungsansatz, im Rahmen einer Baulandstrategie Gebiete gerade im Bereich der Siedlungsreserven zu definieren, in der die Stadt als Planungsträger nur Bauleitplanung schafft, wenn Sie Eigentümer aller oder eines Anteils der Entwicklungsflächen wird. Auch diese Strategie muss langfristig und konsequent umgesetzt werden um eine hohe Glaubhaftigkeit gegenüber Grundstückseigentümern im Stadtgebiet zu entfalten. Der Grundsatz, der hierbei verfolgt wird, ist der, dass sich die Kommune wieder stärker als Akteur am Bodenmarkt beteiligt und über die Entwicklung eigener Flächen Handlungsspielräume schafft, die alleine über Bauleitplanverfahren und städtebauliche Verträge nicht oder nur teilweise verfolgt werden können. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen hat gezeigt, dass diese Methode sich nicht nur langfristig als erfolgreiches Instrument bewiesen hat, sondern sich auch über einen längeren Zeitraum betrachtet finanziell trägt. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass diese Methode in eine allgemeine kommunale Flächenankaufstrategie eingebunden werden muss, insbesondere bei der Frage, ob die Stadt selbst als Akteur auftritt oder im Rahmen einer städtischen Tochtergesellschaft. Insofern ist die Entwicklung und Anwendung eines Zwischenerwerbsmodell eng mit der parallel stattfindenden Diskussion über die Etablierung und Ausgestaltung einer städtischen Stadtentwicklungsgesellschaft verknüpft, welche grundsätzlich als Handlungsakteur in einer städtischen Flächenankauf- und Entwicklungsstrategie in Kombination mit einem Zwischenerwerbsmodell fungieren könnte.

Die Ergebnisse und Inhalte der Workshops wurden als Abschlussdokument in einem Eckpunktepapier zusammengefasst, welches bei den weiteren Beratungen und Arbeitsschritten als Grundlage dienen soll und als Anlage der Vorlage beigefügt ist.

## Empfehlung der Verwaltung

Der nun abgeschlossene Werkstattprozess hat aus Sicht der Verwaltung eine gute gemeinsame Grundlage geschaffen für eine nun anstehende Vorbereitung eines konkreten politischen Beschlusses für eine Baulandstrategie und die Entwicklung und Formulierung hierfür notwendiger Ziele und Instrumente (insb. im Bereich der Angemessenheitsprüfung). Hierbei bestand im Kreis der Teilnehmenden eine weitgehende Einigkeit, dass die oben genannten Ziele und Fallkonstellationen sich grundsätzlich zu Anwendung in Sankt Augustin eignen und sinnvolle Instrumente darstellen. Hierbei ist allerdings ebenfalls darauf zu verweisen, dass gerade die Frage der Anwendung eines Zwischenerwerbsmodells eng mit dem weiteren Entwicklungs- und Zielfindungsprozess zur Etablierung einer Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) verknüpft werden muss und ggfs. je nach weiterer Zeitschiene bezogen auf die SEG ein zeitnah entwickelbares Kooperatives Baulandmodell entsprechend sinnvoll ergänzen kann.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich daher folgende nächste Schritte mit Blick auf die Entwicklung und Ausarbeitung eines politischen Beschlusses für eine Baulandstrategie.

- Erarbeitung eines Instruments für eine Angemessenheitsprüfung im Rahmen städtebaulicher Verträge für die Anwendung eines Kooperativen Baulandmodells (im Eckpunktepapier findet sich hier ein erprobtes Instrument welches bspw. bei der Stadt Bonn zu Anwendung kommt).
- Ausarbeitung, Priorisierung und der Beschluss von Zielen bzw. grundsätzlicher „Leitplanken“ die im Rahmen einer Baulandstrategie verfolgt und gegenüber Investoren klar kommuniziert werden sollen und die neben einer bestenfalls ausreichend flexiblen und passgenauen Anwendbarkeit auch eine maximale finanzielle Belastungsobergrenze für Bauvorhaben formuliert, die hierdurch eine bestmögliche Planbarkeit auch aus Investorensseite schafft.
- Auf dieser Grundlage könnte anschließend die konkrete Ausarbeitung eines politischen Beschlusstextes für Fallkonstellation A bzw. der Anwendung eines Kooperativen Baulandmodells erfolgen.
- Parallel hierzu empfiehlt sich im Zusammenhang mit Fallkonstellation B, dem sog. Zwischenerwerbmodells die Vorbereitung und Abstimmung einer Abgrenzung von Flächen, die sich für eine zukünftige Anwendung eines Zwischenerwerbmodells eignen.
- Eine Nachschärfung der Baulandstrategie und Ergänzung um das Zwischenerwerbmodell könnte im Weiteren Verfahren eng mit der Frage und Perspektive über die Etablierung einer Stadtentwicklungsgesellschaft und dessen inhaltlicher Ausgestaltung verknüpft werden.

Bezogen auf die dargestellten Arbeitsschritte besteht in zeitlicher Hinsicht die Perspektive, in Abstimmung mit den Fraktionen und den politischen Gremien im Laufe des Jahres insbesondere mit Blick auf ein Kooperatives Baulandmodell die notwendigen Instrumente zu entwickeln und einen entsprechenden Beschlusstext für eine Baulandstrategie zu erarbeiten und einzubringen, sowie parallel hierzu weitere Schritte für die mögliche Anwendung eines Zwischenerwerbsmodell zu erarbeiten, welches ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt das Kooperative Baulandmodell in Kombination mit einer städtischen Ankaufstrategie ersetzen kann.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 09-01-01 zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.  
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.  
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

**Anlagen:**

- Eckpunktpapier