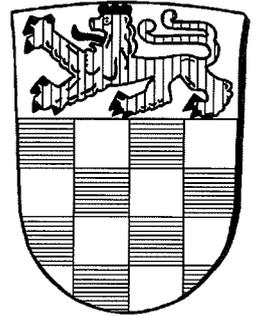


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

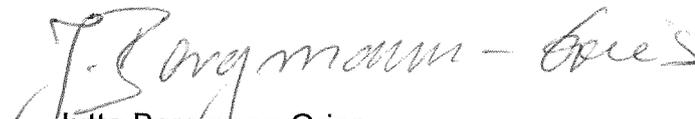
ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

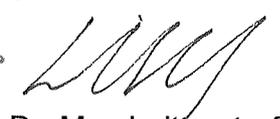
Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 18:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ausschusssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 19.04.2023

Mit freundlichen Grüßen

ges. Bürgermeister


Jutta Bergmann-Gries
Vorsitzende/r


Dr. Max Lejterstorf

07. Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration

| | | | |
|--|--|----------------------|---|
| Sitzungsort kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin | | | |
| Datum 02.05.2023 | <input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung | Uhrzeit 18:00 Uhr | <input type="checkbox"/> nicht- öffentliche Sitzung |

EINLADUNG

| Tagesordnung | | Öffentlicher Teil |
|--------------|---------|--|
| 1 | | Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung Seite: Berichterstatterin: Vorsitzende |
| 2 | | Verpflichtung sachkundiger Bürger Seite: Berichterstatterin: Vorsitzende |
| 3 | | Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.01.2023 Seite: Berichterstatterin: Vorsitzende |
| 4 | | Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 17.01.2023 gefassten Beschlüsse Seite: 1 Berichterstatter: Dezernat III |
| 5 | 23/0179 | Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW am Standort Sankt Augustin, Alte Heerstraße 90- Verlängerungsanfrage der Bezirksregierung Köln Seite: 2 bis 8 Berichterstatter: Dezernat III |
| 6 | 23/0156 | Aktueller Stand der Kreissozial- und Gesundheitsplanung Seite: 9 bis 10 Berichterstatter: Dezernat III |
| 7 | 23/0152 | Weiterentwicklung des Entwicklungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum - Prozess zur Entwicklung einer Baulandstrategie – Rückblick auf die bisherige Workshopreihe und Ausblick auf den weiteren Erarbeitungsprozess Seite: 11 bis 35 Berichterstatter: Dezernat IV |
| 8 | 23/0153 | Entwurf Neukonzeption „Beispiel Ehrenamt“ Seite: 36 bis 38 Berichterstatter: Dezernat III |
| 9 | 23/0102 | Änderung der "Satzung der Stadt Sankt Augustin über die Wahrung der Belange von Menschen mit Behinderung" Seite: 39 bis 41 Berichterstatter: Dezernat III |

**Bericht über die Beschlussausführung
des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und
Integration**

Sitzung vom 17.01.2023

Öffentlicher Teil

- 22/0596** **Vorstellung der Arbeit des Ambulanten Hospizdienstes für Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf e.V.**
- Zur Kenntnis genommen
- 23/0028** **Bestellung einer ehrenamtlichen Behindertenbeauftragten**
- Wurde beschlussmäßig umgesetzt
- 22/0594** **Sachstandsbericht Gärten der Nationen**
- Zur Kenntnis genommen
- 23/0002** **Einrichtung eines Geburtshauses in Sankt Augustin; hier Sachstandsbericht und Ergebnis der Prüfung des Antrages der SPD-Fraktion, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion vom 25.8.2022 -DS-Nr. 22/0384**
- Zur Kenntnis genommen
- 22/0609** **Sachstandsbericht Neubau Notunterkunft „Am Bauhof“**
- Zur Kenntnis genommen und wird beschlussmäßig umgesetzt
- 22/0595** **Vorstellung des digitalen Tools Volu Map zur Koordination ehrenamtlichen Engagements**
- Zur Kenntnis genommen
- 22/0454** **Beratungsangebote vor dem Hintergrund der Energiekrise Anfrage der CDU-Fraktion vom 19.10.2022 -DS-Nr. 22/0454**
- Zur Kenntnis genommen

Sitzungsvorlage

Datum: 18.04.2023
Drucksache Nr.: 23/0179

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 02.05.2023 | öffentlich / Beratung |
| Rat | 20.06.2023 | öffentlich / Entscheidung |

Betreff

Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW am Standort Sankt Augustin, Alte Heerstraße 90- Verlängerungsanfrage der Bezirksregierung Köln

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt das Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 13.04.2023 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, der Bitte der Bezirksregierung Köln zu entsprechen, den Standort der ZUE Sankt Augustin um drei Jahre bis zum 31.10.2028 zu verlängern.

Sachverhalt / Begründung:

Mit dem beigefügten Schreiben vom 13.04.2023 hat sich die Bezirksregierung Köln an die Stadt Sankt Augustin gewandt. Das Land Nordrhein-Westfalen ist bestrebt, zur Entlastung der Kommunen weitere Unterbringungskapazitäten zu schaffen. Die Verwaltung wird gebeten, die Idee einer zeitlich befristeten Verlängerung des Standortes ZUE Sankt Augustin um drei Jahre zu prüfen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der anhaltenden Lage in der Ukraine und dem von Russland geführten völkerrechtswidrigen Angriffskrieg könnte ein Fortbestand der ZUE Sankt Augustin über das Jahr 2025 hinaus ein wichtiger Baustein sein, die dringend geforderten Kapazitäten des Landes Nordrhein-Westfalen zu erhalten und damit auch die Stadt Sankt Augustin weiterhin bei der Unterbringung von Geflüchteten zu unterstützen.

Mit Blick auf die Tatsache, dass die ZUE Sankt Augustin bei der Berechnung der Zuweisungsquote nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) unabhängig von der tatsächlichen Belegung mit 300 Plätzen / Personen berücksichtigt wird und dem Wegfall der städtischen Unterbringungskapazitäten innerhalb der nächsten zehn Jahre sieht die Verwaltung mehrere Vorteile einer Verlängerung der ZUE, Sankt Augustin. Hierzu wird auf die als Anlage 2 beigefügte langfristige Prognose für die nächsten Jahre verwiesen. Zu dieser Einschätzung kommt die Verwaltung jedoch schweren Herzens, da ursprünglich eine Schließung der ZUE im Jahr 2025 an die Anwohnenden kommuniziert wurde.

Sofern der Bitte der Bezirksregierung nicht entsprochen werden würde, hätte dies zur Folge, dass der Stadt Sankt Augustin im "worst case" unmittelbar nach der Schließung der ZUE zum 31.10.2025 300 Geflüchtete auf einmal zugewiesen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass der Eintritt dieser Situation angesichts der konstant hohen Zugangszahlen geflüchteter Menschen durchaus realistisch ist. Grund hierfür ist: Mit Schließung der ZUE würde ein Vakuum von 300 Landesunterbringungsplätzen entstehen. Vor dem Hintergrund, dass die Bezirksregierung seit Monaten mit Hochdruck daran arbeitet, kurzfristig zusätzliche Landesunterbringungsplätze zu schaffen, müsste das Vakuum von 300 Plätzen aller Voraussicht nach kurzfristig kompensiert werden.

Dieses Szenario wäre mit folgenden Konsequenzen verbunden:

1. Erweiterung der ohnehin angespannten Unterbringungskapazitäten um 300 Plätze. Dies kann auch dazu führen, dass zumindest interimweise Turnhallen belegt werden müssen.
2. Finanzielle Mehraufwände für die Errichtung und Bewirtschaftung der erweiterten Kapazitäten sowie für Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, die nach der derzeitigen Rechtslage nicht kostendeckend nach dem FlüAG ausgestaltet sind.
3. Personelle und damit auch einhergehende finanzielle Mehraufwände insbesondere im Fachbereich Soziales und Wohnen, Gebäudemanagement und Tiefbau und in der Stabsstelle Integration und Sozialplanung.

Dies wird im Folgenden näher betrachtet:

Schaffung von rd. 300 weiteren Plätzen im Stadtgebiet

Neben gegenwärtig nicht definierbaren Kosten für die Errichtung von einem oder mehreren städtischen Übergangsheimen im zumindest hohen siebenstelligen Bereich und zusätzlichen Personalkosten mindestens im Fachbereich Tiefbau und Gebäudemanagement und in der Stabsstelle Integration und Sozialplanung würde im Fachbereich Soziales und Wohnen auch bei dieser Option ein zusätzlicher Personalaufwand von mindestens 6 Stellen entstehen. Die hierfür entstehenden Aufwendungen können nach der z. Z. geltenden Rechtslage nicht auskömmlich nach dem FlüAG gedeckt werden.

Darüber hinaus ist aus der Recherche zu Potentialflächen für Übergangsheime aus der Flüchtlingskrise 2015/2016 sowie der Suche nach geeigneten Standorten für Wohncontainer-Anlagen (s. hierzu DS-Nr. 23/0114) bekannt, dass im Stadtgebiet nur in einem sehr begrenzten Umfang freie Flächen für die Erstellung von Unterbringungskapazitäten zur Verfügung stehen, so dass im „worst-case“ temporär Turnhallen für die Unterbringung der asyl-suchenden Menschen belegt werden müssten.

Anmietung der ehemaligen Medienzentrale

Um die 300 erforderlichen Plätze kompensieren zu können, könnte die Stadt Sankt Augustin nach Schließung der ZUE theoretisch die ehemalige Medienzentrale anmieten. Voraussetzung hierfür ist eine Einigung mit der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Die Verwaltung hat leider die Erfahrung gemacht, dass die Verhandlung eines Vertrages mit der BlmA langwierig ist. Zudem muss damit gerechnet werden, dass die Stadt Sankt Augustin schlechtere Konditionen erhalten wird als die Bezirksregierung Köln. In diesem Szenario würde ein zusätzlicher Personalaufwand im Fachbereich Soziales und Wohnen von mindestens sechs Stellen (2 Vollzeitäquivalente (VZÄ) Asylsachgebiet, 2 VZÄ Verwaltung der Unterbringung, 2 VZÄ Hausmeister) entstehen. Hinzu kommen die Miete und die Bewirtschaftungskosten der Immobilie. Die hierfür entstehenden Aufwendungen können nach der z. Z. geltenden Rechtslage nicht kostendeckend nach dem FlüAG ausgestaltet werden.

Unabhängig von diesen Mehraufwendungen für den städtischen Haushalt ist festzustellen, dass in diesem Szenario am gleichen Standort weiterhin 300 geflüchtete Menschen untergebracht werden und sich somit lediglich die Trägerschaft für die Einrichtung ändert.

Resümee:

Sofern die ZUE um drei Jahre verlängert wird, können erhebliche finanzielle und personelle Mehraufwände für die Erweiterung städtischer Unterbringungskapazitäten um 300 Plätze hinausgezögert werden.

Hinzu kommt: Unter Berücksichtigung der Verlängerung um drei Jahre, hätte die Verwaltung bessere Möglichkeiten, auf den geänderten und sich in den nächsten Jahren verändernden Unterbringungsbedarf (z. B. Krieg in der Ukraine, Klima- und Energiekrisen, Inflation) bedarfsgerechter reagieren zu können.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, der Bitte der Bezirksregierung Köln zu entsprechen.

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 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:

1. Schreiben der Bezirksregierung Köln
2. langfristige Prognose

Anlage 1 zu DS-Nr. 23/0179

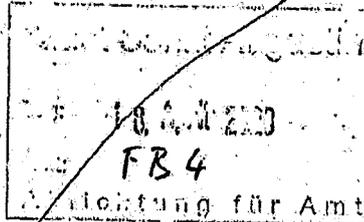
Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin
Herrn Bürgermeister Dr. Leitterstorf
Markt 1

53757 Sankt Augustin



Datum: 18 April 2023
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
Dez 20- ZUE Sankt Augustin

Auskunft erteilt:
Markus Meurer,
Christian Möller
markus.meurer@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: B 1127 B 0103
Telefon: (0221) 147 - 3165
5131
Fax: (0221) 147 -

Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen am Standort Sankt Augustin, Alte Heerstraße 90, 53757 Sankt Augustin

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

Bitte um Prüfung einer Verlängerung der Nutzungsdauer

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Leitterstorf,

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

die Aufnahme und Unterbringung geflüchteter Menschen stellt das Land Nordrhein-Westfalen und insbesondere die Kommunen weiterhin vor große Herausforderungen. Der Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen im Rahmen der Regionalkonferenz am 27.03.2023 in meinem Hause hat nochmals sehr deutlich gezeigt, dass die verfügbaren Kapazitäten vielerorts gefüllt sind und es zunehmend schwierig wird, weitere Standorte zu gewinnen.

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach telefonischer Vereinbarung

Das Land Nordrhein-Westfalen ist bestrebt, zur Entlastung der Kommunen weitere Unterbringungskapazitäten aufzubauen, insbesondere indem Potentiale bestehender Einrichtungen gehoben werden. Die Öffnung neuer Standorte erfolgt aktuell überwiegend durch die Herrichtung von Notunterkünften, in denen die Geflüchteten mit dem Nötigsten versorgt werden. Aufgrund des weiterhin erheblichen Zeitdrucks ist es kaum möglich, Zentrale Unterbringungseinrichtungen (ZUE), in denen ein viel stärkerer Fokus auf die Betreuung der Geflüchteten gelegt wird, aufzubauen.

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsvalse bitte an zentrale-
buchungsstelle@
brk.nrw.de

Umso wertvoller ist es, dass das Land Nordrhein-Westfalen am Standort Alte Heerstraße 90 in Sankt Augustin in einem ehemals durch die Bundesverwaltung genutzten Gebäudekomplex eine solche ZUE unterhält.

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



Datum: . April 2023

Seite 2 von 2

Mit Hilfe der beauftragten Dienstleister und unterstützt durch ehrenamtliche Helferinnen und Helfer werden dort bis zu 600 Menschen untergebracht. Neben der täglichen Versorgung wird besonderes Augenmerk auf die Betreuung und schulische Anbindung der Kinder gelegt, die dort aus meiner Sicht sehr positiv gelingt.

Bei der erstmaligen Öffnung der Einrichtung im Jahr 2015 wurde der Stadt Sankt Augustin und insbesondere der Anwohnerschaft die Zusage gegeben, die Liegenschaft nach zehnjähriger Nutzung zu schließen und den Standort aufzugeben. Daran fühle ich mich auch weiterhin gebunden.

Angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklungen, die damals nicht in der Form absehbar waren, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der anhaltenden Lage in der Ukraine und dem von Russland geführten völkerrechtswidrigen Angriffskrieg, könnte ein Fortbestand der ZUE Sankt Augustin über das Jahr 2025 hinaus ein wichtiger Baustein sein, die dringend geforderten Kapazitäten des Landes Nordrhein-Westfalen zu erhalten und damit auch Ihre Kommune weiterhin bei der Unterbringung von Geflüchteten zu unterstützen.

Ich bitte Sie daher herzlich, die Idee einer zeitlich befristeten Verlängerung des Standortes ZUE Sankt Augustin um drei Jahre zu prüfen und gegebenenfalls mit Ihren politischen Gremien zu beraten. Hierbei bitte ich zu bedenken, dass eine verbindliche Regelung in 2023 im Sinne der Planbarkeit wichtig wäre.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Wilk'.

Dr. Thomas Wilk

Anlage 2 zu DS-Nr. 23/0179

| Bezeichnung Übergangsheim | IST-Kapazitäten / Plätze insgesamt 2023 | voraussichtliche IST-Kapazitäten / Plätze insgesamt 2033 | Zeitpunkt Wegfall | Begründung Wegfall |
|--|---|--|--------------------------------------|---|
| Mülldorf I (Gemeinschaftsunterkunft für Männer) | 20 | 20 | | |
| Buisdorf I (abgeschlossene Wohneinheiten) | 29 | 29 | | |
| Meindorf I (abgeschlossene Wohneinheiten) | 73 | 73 | | |
| Niederpleis I (abgeschlossene Wohneinheiten und Gemeinschaftsunterkunft für Männer) | 42 | 42 | | |
| Niederpleis II (Gemeinschaftsunterkunft für Familien, Frauen und Männer) | 191 | 141 (-50) | nicht bekannt, spätestens 31.01.2026 | Kita-Bauprojekt bzw. spätestens mit Ablauf der Duldung der vorübergehenden Nutzungsänderung der Bauaufsicht |
| Mülldorf II (Gemeinschaftsunterkunft für Familien) | 61 | 61 | | |
| Hangelar II (Gemeinschaftsunterkunft für Familien) | 62 | 0 | IV Quartal 2028 | Auslauf Mietvertrag- Verlängerung ist nicht möglich |
| Birlinghoven (Gemeinschaftsunterkunft für Frauen mit Kindern) | 20 | 0 | 31.12.2023 | Auslauf Vereinbarung mit Rhein-Sieg-Kreis- ob Verlängerung der Vereinbarung möglich ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. |
| Hangelar I (abgeschlossene Wohneinheiten) | 50 | 0 | nicht bekannt | Kita-Bauprojekt |
| Menden II (Gemeinschaftsunterkunft für Männer) | 56 | 0 | 30.06.2024 | gem. des bestehenden Mietvertrages ist eine letztmalige Verlängerungsoption bis zum 30.06.2027 dem Grunde nach möglich. Es hat bereits ein erstes Gespräch mit dem Vermieter bezüglich einer Vertragsverlängerung bis maximal zum 30.06.2032 gegeben. Der Vermieter hat sein grundsätzliches Interesse gezeigt. Weitere Gespräche werden zeitnah geführt. |
| Diverse Häuser und Wohnungen | 66 | 66 | | |
| Insgesamt | 670 | 432 | | |
| Wegfall innerhalb der nächsten 10 Jahre bis 2033 | | 238 Plätze | | |

Sitzungsvorlage

Datum: 03.04.2023
Drucksache Nr.: **23/0156**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|----------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 02.05.2023 | öffentlich / Kenntnisnahme |

Betreff

Aktueller Stand der Kreissozial- und Gesundheitsplanung

Beschlussvorschlag:

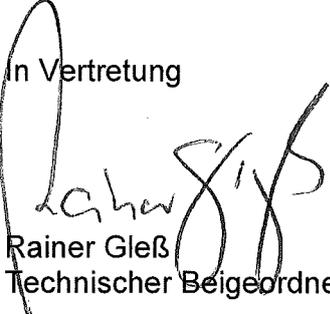
Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt die Ausführungen der Kreissozial- und Gesundheitsplanung und der kommunalen Sozialplanung Sankt Augustin zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Kreissozial- und Gesundheitsplanung stellte ihre Arbeit zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration am 13.05.2020 vor. Die Schnittstellen und Abgrenzungen zur kommunalen Sozialplanung Sankt Augustin wurden aufgezeigt.

Der aktuelle Sachstand wird anhand einer Präsentation in der Sitzung vorgestellt.

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 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.

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 30.03.2023

Drucksache Nr.: 23/0152

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|---|----------------|----------------------------|
| 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 gennannten 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 Gieß
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

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG



Baulandstrategie für die Stadt Sankt Augustin Eckpunktepapier

Baulandstrategie für die Stadt Sankt Augustin
Eckpunktepapier

Quaestio

Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0
quaestio-fb.de

Ansprechpartner:
Bernhard Faller
Nora Wilmsmeier
Annika Fleischhauer

Bonn, Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einleitung..... | 3 |
| 1.1 | Hintergrund..... | 3 |
| 1.2 | Erarbeitungsprozess..... | 3 |
| 2 | Zielsetzung der Baulandstrategie..... | 5 |
| 3 | Verfahren der Baulandstrategie..... | 7 |
| 3.1 | Kooperatives Modell..... | 7 |
| 3.1.1 | Grundsatz..... | 7 |
| 3.1.2 | Rahmenbedingungen/Anwendungsfälle..... | 7 |
| 3.1.3 | Steuerungsinhalte..... | 9 |
| 3.2 | Zwischenerwerbsmodell..... | 12 |
| 3.2.1 | Grundsatz..... | 12 |
| 3.2.2 | Zuständigkeit und Finanzierung..... | 13 |
| 3.2.3 | Ankaufstrategie..... | 14 |
| 3.2.4 | Vergabestrategie..... | 15 |
| 4 | Weitere Schritte..... | 18 |
| 5 | Anhang..... | 19 |
| 5.1 | Liste der Workshopteilnehmenden..... | 19 |

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

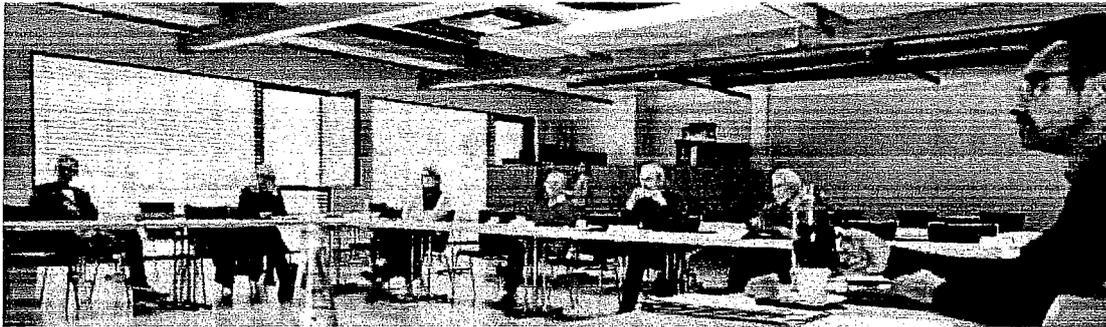
Die Stadt Sankt Augustin hat sich zuletzt im Rahmen des integrierten sozial- und wohnungspolitischen Berichts 2021 sowie zuvor mit der Entwicklungskonzeption „Bezahlbarer Wohnraum“ mit Fragen der Wohnraumversorgung beschäftigt. In diesem Rahmen wurde eine zunehmend angespannte Marktsituation mit Versorgungsproblemen insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment festgestellt. Angebotsseitig zeigte sich neben einem Bedarf an barrierearmen Wohnungen insbesondere ein zusätzlicher Bedarf an preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungen. ~~So wird über die Hälfte der 2020 erfassten geförderten Wohnungen bis 2033 aus der Mietpreisbindung fallen.~~ Die durchschnittlich pro Jahr fertiggestellten 14 Wohnungen (2008-2020) werden nicht ausreichen, um den Rückgang des gebundenen Wohnungsbestands kompensieren zu können. Das Konzept „Bezahlbarer Wohnraum“ ermittelte einen zusätzlichen Bedarf von 32 Wohnungen pro Jahr, der mit dem sozial- und wohnungspolitischen Bericht mit aktualisierter Datengrundlage sogar auf 62 geförderte Wohnungen pro Jahr geschätzt wurde.

Diesem Bedarf steht eine Situation gegenüber, in der der Umfang der realistisch umsetzbaren Entwicklungsflächen für eine Wohnnutzung zunehmend begrenzt ist. Gleichzeitig nehmen die Nutzungskonkurrenzen für die noch vorhandenen Flächen, sowohl hinsichtlich unterschiedlicher Zwecke der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Infrastrukturen) als auch der Freiraumnutzung, des Natur- und Klimaschutzes, zu. Dies erhöht den Druck, die noch für den Wohnungsbau vorhandenen Flächenpotenziale zielgerichtet zur Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau (sowie zur Erreichung weiterer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele) zu nutzen. Bereits bisher werden hierfür beim Verkauf städtischer Grundstücke Forderungen an den Käufer und Vorhabenträger gestellt sowie von Investoren initiierte Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträgen kombiniert. Dieses Vorgehen im Einzelfall soll in eine verbindliche Baulandstrategie überführt werden.

1.2 Erarbeitungsprozess

Zwischen September 2022 und Januar 2023 wurden die mögliche Ausrichtung und Inhalte einer Baulandstrategie für Sankt Augustin in drei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung und der Ratsfraktionen diskutiert¹.

¹ Eine Liste der Teilnehmenden findet sich im Anhang.



Der erste Workshop fand am 01.09.2022 statt. Mit diesem wurde ein erster Einblick in unterschiedliche Ansätze von Baulandstrategien gegeben. Vortragende aus den Städten Bonn, Münster und Bergisch Gladbach stellten ihre kommunalen Vorgehensweisen vor und standen als Diskussionspartner zur Verfügung. Davon ausgehend wurden Ziele einer Baulandstrategie für Sankt Augustin diskutiert.

Im Rahmen des zweiten Workshops am 02.11.2022 standen Beispielflächen aus Sankt Augustin im Fokus. Anhand von diesen wurden die bisherige Vorgehensweise der Baulandschaffung, die jeweils in Frage kommenden Ansätze einer Baulandstrategie und deren Anforderungen sowie die dabei zu verfolgende Ziele diskutiert. Die Ziele, die die Stadt Sankt Augustin mit einer Baulandstrategie verfolgen könnte, wurden in ihrer Bedeutung für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung priorisiert. Ausgehend von den Ergebnissen der ersten Workshops wurde im Anschluss ein Entwurf des Eckpunktepapiers erarbeitet.



Am 18.01.2023 fand der dritte und abschließende Workshop statt. Im Zentrum stand die Diskussion und Konkretisierung des Eckpunktepapiers, das den Teilnehmenden im Vorfeld zugesandt wurde. Darüber hinaus wurden Vertiefungsthemen aufgegriffen, zu denen sich im vorhergehenden Workshop Rückfragen ergeben hatten: Vorteile und Grenzen einer Stadtentwicklungsgesellschaft zur Abwicklung des Zwischenerwerbs sowie die Möglichkeit zur Nutzung von Umlegungsverfahren im Rahmen der Baulandstrategie.

Das vorliegende Eckpunktepapier skizziert ausgehend von den Ergebnissen der Workshops eine zukünftige Baulandstrategie. Es bildet die Grundlage für deren weitere Ausarbeitung.

2 Zielsetzung der Baulandstrategie

Den bestehenden wohnungspolitischen Herausforderungen stehen begrenzte Wohnbauflächenpotenziale gegenüber, die für deren Lösung genutzt werden können. Dies macht es erforderlich, bei der Entwicklung der Potenzialflächen und bei den entstehenden Neubauprojekten einen stärkeren Fokus auf ihren Beitrag zur Erreichung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele zu legen. Hierfür bedarf es baulandpolitischer Instrumente, die es ermöglichen, den Wohnungsneubau – über die Festlegungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus – zu steuern. Mit der Baulandstrategie werden diese Instrumente und das zukünftige Vorgehen der Stadt Sankt Augustin bei deren Anwendung festgelegt.

Die mit der Baulandstrategie verbundenen Ansätze sind darauf gerichtet, Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt Sankt Augustin zu erschließen. Für welche konkreten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele sie genutzt und welche Anforderungen an die zukünftigen Neubauprojekte formuliert werden, ist im Rahmen der Umsetzung der Strategie politisch zu entscheiden. Denkbare Zielrichtungen können sein:

- **Städtebauliche Ziele:** Die Steuerungsmöglichkeiten können genutzt werden, um in Neubauprojekten besondere Ansprüche an die städtebauliche oder auch architektonische Qualität zu richten.
- **Sozialpolitische Ziele:** Hierzu gehört das in Baulandstrategien weit verbreitete Ziel der Schaffung von gefördertem (oder allgemein bezahlbarem) Wohnraum. Neben dem Mietsegment kann dabei auch die Verbesserung der Möglichkeiten zur Eigentumbildung adressiert werden. Zudem kann durch die Steuerungsmöglichkeiten einer Baulandstrategie auf die Schaffung sozialer Infrastruktur hingewirkt werden.
- **Ökologische Ziele:** Die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung in den Neubauprojekten können ebenso Ziel der Baulandstrategie sein wie die Sicherung von Natur- und Freiräumen.
- **Fiskalische Ziele:** Durch die Baulandstrategie wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung für die Kommune nutzbar. Diese kann eingesetzt werden, um die mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten zu refinanzieren und so den kommunalen Haushalt zu entlasten. Zudem können aus der Wertsteigerung die zuvor genannten Zielsetzungen finanziert werden, so dass auch hier die Kosten für die Kommune reduziert werden. Denkbar ist zudem, die entstehende fiskalische Entlastung in die Intensivierung der Baulandschaffung zu investieren. Dadurch könnte ein zusätzliches Wohnungsangebot für die Bevölkerung geschaffen oder ein (zusätzlich fiskalisch wirksames) Einwohnerwachstum generiert werden.

Mit dem Eckpunktepapier werden Möglichkeiten und Empfehlungen zu den Regelungsmöglichkeiten der Baulandstrategie formuliert. Fokus liegt jedoch auf den Funktionsweisen und Voraussetzungen der mit der Baulandstrategie verbundenen Instrumente.

Die Ansätze der Baulandstrategie umfassen im Wesentlichen Instrumente, die bislang bereits in Sankt Augustin zur Anwendung kamen. Mit der Baulandstrategie werden diese als standardmä-

ßiges Vorgehen bei der Baulandentwicklung festgelegt. Dies ist von Vorteil, wenn durch die Festlegung allgemeiner Grundsätze und Anforderungen der Aufwand in den Verfahren im Einzelfall – insbesondere in der Verhandlung mit Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern – auf Seiten der Stadt Sankt Augustin reduziert werden kann. Die Marktteilnehmer können sich durch die vereinheitlichten Regelungen langfristig auf diese einstellen und sie bei der Kalkulation ihrer Projekte berücksichtigen. Damit diese Vorteile zum Tragen kommen, gilt es folgende Grundsätze bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Baulandstrategie zu beachten:

- **Transparenz:** Durch die Formulierung der Baulandstrategie sollte für die Marktteilnehmer frühzeitig abschätzbar werden, welche Anforderungen bei einem Wohnungsbauprojekt auf sie zukommen werden. Dadurch werden die entstehenden wirtschaftlichen Belastungen im Idealfall bereits beim Grundstücksankauf durch ein geringeres Preisgebot berücksichtigt. Die planungsbedingte Wertsteigerung, die ansonsten beim Grundstückseigentümer verbleibt, würde so im Sinne der formulierten gemeinwohlorientierten Ziele abgeschöpft.
- **Einheitliche Behandlung:** Für die Akzeptanz der Baulandstrategie sowie um Nachverhandlungen im Einzelfall zu vermeiden, sollten grundsätzlich alle Investoren/Eigentümer und alle Wohnbauprojekte gleichbehandelt werden.
- **Politischer Konsens:** Die einheitliche Behandlung der Eigentümer und Vorhabenträger auch bei möglichem Widerstand einzelner Investoren oder bei unterschiedlicher Bedeutsamkeit einzelner Vorhaben setzt voraus, dass ein breiter politischer Konsens über die Anwendung der Baulandstrategie und der darin festzulegenden Regelungen besteht. Dies ist zudem von zentraler Bedeutung, um gegenüber den Marktteilnehmern die langfristige Gültigkeit glaubhaft machen zu können. Andernfalls könnten diese auf sich ändernde politische Mehrheiten und eine Rücknahme der Baulandstrategie spekulieren und Wohnungsbauprojekte bis dahin herauszögern.
- **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus sicherstellen:** Die zusätzlichen Anforderungen an Wohnungsbauprojekte, die mit der Baulandstrategie verknüpft werden, bedeuten wirtschaftliche Einbußen für die Vorhabenträger. Zum Teil ist bereits rechtlich verankert, dass diese Belastung im angemessenen Umfang bleiben muss (siehe auch Kapitel 3.1.2). Doch auch darüber hinaus ist es im Sinne der Stadt Sankt Augustin sicherzustellen, dass Wohnungsneubau weiterhin wirtschaftlich möglich ist. Dies macht es erforderlich, dass die Kosten von Anforderungen, die an Wohnungsbauprojekte herangetragen werden, von Seiten der Verwaltung in ihrer Wirkung auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens abgeschätzt werden.

3 Verfahren der Baulandstrategie

Die Baulandstrategie umfasst zwei Verfahrensweisen. Welche hiervon im Einzelfall zur Anwendung kommt, hängt im Wesentlichen von der Eigentümersituation der jeweiligen Fläche ab und davon, inwieweit bereits ein Investitionsinteresse besteht. Während das kooperative Modell einen oder nur wenige Eigentümer und Vorhabenträger als Verhandlungspartner voraussetzt, findet das Zwischenerwerbsmodell dort Anwendung, wo mehrere Eigentümer vorhanden sind. Insofern ergänzen sich die beiden Modelle, um das städtische Vorgehen bei unterschiedlichen Ausgangssituationen zu leiten. Eine regelhafte Anwendung der beiden Modelle durch die Stadt Sankt Augustin verbindet sich mit der Abkehr von einer Angebotsplanung.

Beide Situationen – die Verhandlungssituation mit einem Vorgabenträger und die Realisierung von Wohnbauflächen mit mehreren Grundstückseigentümern – prägen die derzeit in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekte sowie die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Sankt Augustin. Im Rahmen der durchgeführten Workshops wurden beispielhafte Flächen für die beiden Konstellationen vorgestellt und diskutiert. Beispiele für Flächen, bei denen ein Eigentümer bzw. Vorhabenträger mit Investitionsinteresse vorhanden ist, sind beispielsweise das Projekt Lindenstraße oder die Fläche am Kirchenberg in Niederpleis. Demgegenüber weisen beispielsweise die Potenzialflächen in Meindorf an der Hangelarer Straße oder im Blockinnenbereich an der Bergstraße in Birlinghoven eine Situation mit mehreren Eigentümern auf.

3.1 Kooperatives Modell

Das kooperative Modell basiert auf der Verknüpfung von Bebauungsplänen mit städtebaulichen Verträgen. Bereits bislang werden mit Wohnungsbauinvestoren, die für ein Projekt Baurecht benötigen, im Einzelfall städtebauliche Verträge geschlossen. Dabei werden die Forderungen der Stadt individuell mit dem Investor verhandelt. Mit der Baulandstrategie wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages als Standard festgelegt und die Regelungsinhalte werden vereinheitlicht.

3.1.1 Grundsatz

Für eine regelhafte Anwendung städtebaulicher Verträge sollte ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst werden, der sich an folgendem Beispiel orientieren kann:

Die Stadt Sankt Augustin schafft nur Baurecht, sofern sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu den in der Baulandstrategie formulierten Anforderungen verpflichtet.

3.1.2 Rahmenbedingungen/Anwendungsfälle

Städtebauliche Verträge können dann geschlossen werden, wenn der Stadt ein Vorhabenträger als Verhandlungspartner gegenübersteht. Das kooperative Modell findet demnach Anwendung, wenn ein Investor bereits Eigentümer einer Fläche geworden ist und für diese Baurecht anfragt. Tendenziell ist diese Situation häufiger bei Grundstücken innerhalb des Siedlungsgefüges der

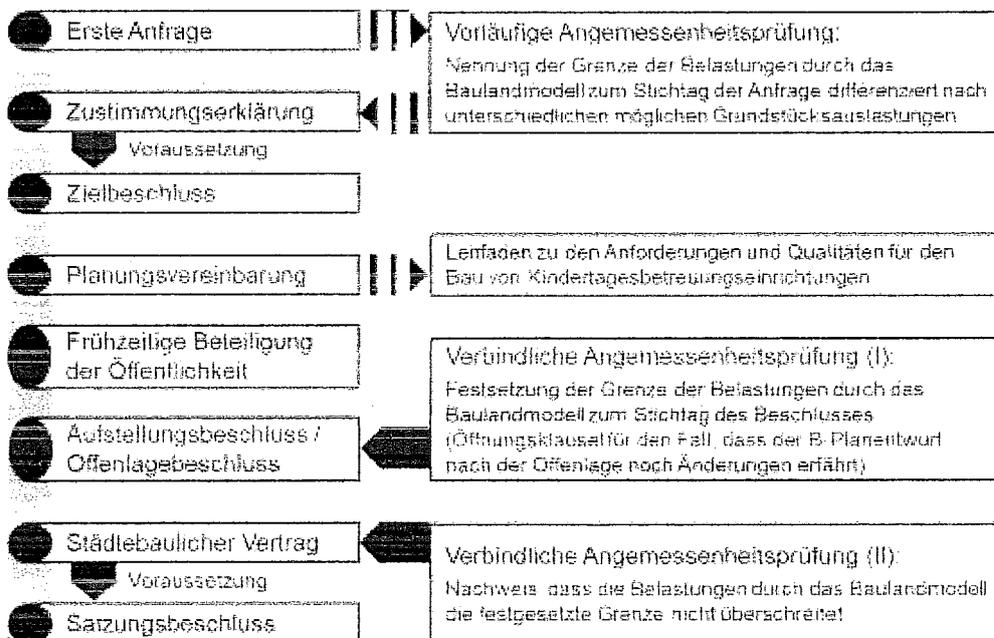
Fall bzw. solchen mit einer nicht-wohnlichen Vornutzung. Sie werden – zum Teil ohne, dass diese von Seiten der Verwaltung zuvor als potenzielle Wohnbauflächen betrachtet wurden – von Investoren für potenzielle Neubauvorhaben „entdeckt“. Meist gibt es nur einen Voreigentümer, was den Erwerb durch einen Investor erleichtert. Weniger häufig werden Flächen mehrerer Eigentümer von einem Investor erworben, wobei es sich dann auch um Flächen am Siedlungsrand handeln kann. Ein Beispiel für diese Konstellation ist das Projekt „Lindenstraße“ in Hangelar.

Da durch die Einforderung eines städtebaulichen Vertrages die Kommune in einer Machtposition gegenüber den Investoren steht, hat der Gesetzgeber den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 2 BauGB unter den Vorbehalt der Angemessenheit gestellt. Eine übermäßige wirtschaftliche Belastung des Investors soll dadurch verhindert werden. Auch in den Workshops wurde intensiv über die wirtschaftlichen Auswirkungen von übermäßigen Forderungen an die Investoren sowie die Bedenken, als Investitionsstandort gemieden zu werden, diskutiert. Die Notwendigkeit, die gestellten Anforderungen auf ein angemessenes Maß zu beschränken, kann auch hier Vorschub leisten.

Welche Forderungen (gerade noch) angemessen sind, bleibt jedoch im BauGB unbestimmt. Für eine rechtssichere regelmäßige Anwendung sollte mit der Umsetzung der Baulandstrategie von der Stadt Sankt Augustin eine Definition und ein Vorgehen zur Prüfung der Angemessenheit festgelegt werden.

Sowohl die Schließung der städtebaulichen Verträge als auch die Angemessenheitsprüfung lassen sich in das notwendige Planverfahren integrieren, so dass die Anwendung ohne Verlängerung des Planungsprozesses erfolgen kann (siehe Abb. 1).

Abb. 1 Ablauf des Planverfahrens bei Anwendung städtebaulicher Verträge am Beispiel des Verfahrens des kooperativen Baulandmodells der Stadt Bonn



Quelle: Quaestio für die Stadt Bonn

Anmerkung: Die Formulierung eines Zielbeschlusses ist eine Bonner Besonderheit und nicht unmittelbar auf das Vorgehen im Baulandmodell bezogen. Für Bebauungsplanverfahren wird bereits vor dem Aufstellungsbeschluss ein Zielbeschluss gefasst, dass das Vorhaben verfolgt werden soll.

Exkurs: Modelle der Angemessenheitsprüfung

Als erste deutsche Stadt hat im Jahr 1994 die Stadt München eine mit dem hier beschriebenen Modell vergleichbare Regelung eingeführt (Münchner Sozialgerechte Bodennutzung). Die damit verbundene Angemessenheitsprüfung setzt an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung an. Festgelegt wurde, dass die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen als angemessen erachtet werden, wenn sie in der Summe zwei Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht übersteigen. Hierzu wird ein Bodenwert vor Beginn der Planung ermittelt und einem Endwert für das baureife Grundstück nach der Planung gegenübergestellt. Die Differenz ergibt die sogenannte planungsbedingte Bodenwertsteigerung.

Die Bodenwertmethode wurde in München zu einer Zeit eingeführt, in der vielfach noch günstige Ackerflächen in Bauland umgewandelt wurden. In diesem Kontext sind die Bodenwertsteigerungen durch die Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung recht hoch. Die heute dominante Innenentwicklung geht indes von bereits höheren Anfangswerten aus und führt bei der Münchner Definition der Angemessenheit zu sehr geringen Angemessenheitsspielräumen. Hinzu kommt, dass keine andere Stadt ein dem Münchner Niveau vergleichbares Bodenwertniveau hat. In anderen Städten hat sich in der jüngeren Vergangenheit daher gezeigt, dass die Münchner Methode der Angemessenheitsprüfung nicht sinnvoll ist. Sie würde regelmäßig zum Ergebnis führen, dass Forderungen wie z. B. eine Sozialquote nicht angemessen sind. Dies liegt insbesondere daran, dass nur die Bodenwertsteigerung als wirtschaftlicher Vorteil für den Investor einbezogen wird.

Als Alternative eignet sich ein Ansatz, bei dem sämtliche (zukünftigen) Erträge des Wohnungsbauprojektes einbezogen werden. Wie dieser in der Stadt Bonn zur Anwendung kommt, wurde im ersten durchgeführten Workshop vorgestellt und diskutiert. Die Ertragswertmethode basiert auf einem vollständigen Finanzplan (VoFi), wie der auch in der Wohnungswirtschaft zur Bewertung eines Investitionsvorhabens herangezogen wird. Da dort beispielsweise auch die zukünftigen Mieteinnahmen, Verkaufserlöse und die Vermögensentwicklung einbezogen und den laufenden Kosten (z. B. Finanzierung, Instandhaltung) gegenübergestellt werden, entsteht ein realistischeres Bild der für den Investor zu erwartenden Rendite, auf deren Basis eine angemessene Abschöpfung bestimmt werden kann.

3.1.3 Steuerungsinhalte

Möglichkeiten und Grenzen

Die regelhafte Anwendung städtebaulicher Verträge im kooperativen Modell der Baulandstrategie ist zunächst als grundsätzliche Möglichkeit einer zusätzlichen Steuerung des Wohnungsneubaus zu verstehen. Inhaltlich können damit unterschiedliche Ziele und Regelungsinhalte verbunden werden. Im Rahmen der durchgeführten Workshops wurden als wesentliche Zielrichtung die Schaffung von gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum sowie die Schaffung von Kitaplätzen formuliert. Mit einer nachgeordneten Priorität wurde über die Einforderung von Energiekonzepten sowie die Schaffung neuer Wohnformen bzw. von Wohnungsangeboten für besondere Zielgruppen (Ältere, Menschen mit Behinderung) und die Schaffung von Treffpunkten in den Quartieren diskutiert.

Exkurs: Regelungsinhalte anderer Städte

Eine Orientierung zu den denkbaren Regelungen im Rahmen des kooperativen Modells können Beispiele aus anderen Städten liefern. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass bei einzelnen Regelungen die Begründung der Kausalität schwierig ist und auch in den jeweiligen Städten in der Regel nicht gerichtlich geprüft wurde.

Neben der bei der Erstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen üblichen Vereinbarung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist die Festlegung einer Sozialquote für geförderte Wohnungen Standard in den Modellen. Diese liegt meist zwischen 20 % und 50 % (20 % bspw. in Erfurt und Offenburg, 30 % in Köln, Berlin, 40 % in Bonn, 50 % in Freiburg). Zum Teil werden diese Quoten weiter ausdifferenziert (z. B. nach Förderprogrammen der Wohnraumförderung für unterschiedliche Einkommensgruppen, in Nordrhein-Westfalen Förderweg A bzw. B) oder ergänzend weitere Quotierungen festgelegt. Eines der am weitesten ausdifferenzierten Modelle ist das der Stadt Frankfurt a.M. Hier werden neben einer Quote von 30 % im geförderten Wohnungsbau weitere 10 % im preisreduzierten Eigentumswohnungsbau, 15 % in gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten (wobei die entsprechenden Flächen vom Investor in einer Konzeptvergabe an diese Zielgruppen vergeben werden müssen) und 15 % freifinanzierter Mietwohnungen gefordert.

Neben den Sozialquoten legen die meisten der Städte eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Herstellungskosten von Kitas, zum Teil auch von Grundschulen (z. B. Potsdam) fest. Nur einzelne Städte haben darüber hinaus grundsätzliche Anforderungen formuliert. Die Modelle in Dresden, Nürnberg und Köln sehen eine Mindestfläche von Grün- bzw. Spielflächen pro Einwohner vor, die durch den Vorhabenträger zu erstellen ist. Frankfurt sieht (je nachdem in welchem Umfang es die getroffene Angemessenheitsgrenze zulässt) die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vor. In Freiburg werden hingegen energetische Mindeststandards für die Gebäude formuliert.

Die kooperativen Baulandmodelle bilden so die jeweiligen wohnungspolitischen Zielsetzungen der Städte ab. In allen Städten gilt jedoch, dass die (zum Teil umfassenden) Forderungen nur in einem angemessenen Maße tatsächlich im Einzelfall rechtssicher eingefordert werden können.

Auch wenn prinzipiell unterschiedliche Vertragsgegenstände vereinbart werden können, sind diesen rechtliche Grenzen gesetzt. So muss die Übernahme von Kosten und Aufwendungen, die vom Vertragspartner übernommen werden, nach § 11 Abs. 1 S. 2 „die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens“ sein. Diese Kausalität muss nicht nur inhaltlich, sondern auch im Umfang – etwa wie viele Kitaplätze vom Investor finanziert werden – bestehen. Die Kausalität wäre demnach für jedes einzelne Gebiet für den städtebaulichen Vertrag abzuleiten. Für ausgewählte Vertragsgegenstände wird dies erleichtert, da sie explizit im BauGB genannt werden. Hierzu gehört die Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit Versorgungsproblemen, aus der sich die Forderung zur Errichtung von gefördertem Wohnraum ableitet. Darüber hinaus werden die Schaffung und Nutzung von Einrichtungen der Strom-/Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien, Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie baukulturelle Belange genannt. Mit Blick auf die für Sankt Augustin formulierten Zielsetzungen wäre insbesondere zu prüfen, inwieweit sich eine Forderung nach besonderen Wohnprojekten oder Treffpunkten im Quartier aus einem konkreten Vorhaben ableiten lässt. Wie auch in den Workshops diskutiert, sollte dabei zudem kritisch hinterfragt werden, ob es sich um Anforderungen handelt,

die durch den Investor – und damit im Zweifelsfall von den Käufern und Mietenden der (freifinanzierten) Wohnungen des Neubauprojektes – finanziert werden sollten oder, ob es sich um öffentliche Aufgaben handelt.

Einheitliche vs. flexible Regelungsinhalte

Um die Akzeptanz und die preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücksmarkt der Baulandstrategie zu unterstützen, sollten die Anforderungen, die mit den städtebaulichen Verträgen vereinbart werden, für die Marktteilnehmer transparent sein (siehe Kapitel 2). Dies kann durch die Festlegung einheitliche Forderungen für das kooperative Modell erfolgen. Diese würden dann für alle Projekte gelten, unabhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen. Daher ist bei der Erarbeitung der Regelungen zu bedenken, inwieweit diese allgemein als Ziel für die Neubaugenossenschaften formuliert werden können. Bei der bisherigen Anwendung städtebaulicher Verträge in Sankt Augustin wurde in einzelnen Vorhaben aufgrund der im Umfeld bestehenden Sozialstruktur auf die Vereinbarung von gefördertem Wohnungsbau verzichtet. Bei einer regelhaften Anwendung mit einheitlichen Regelungen müsste mit Blick auf die Transparenz und Gleichbehandlung der Investoren auf solche Ausnahmen verzichtet werden.

Denkbar wäre es, durch eine einheitliche aber räumlich differenzierte Regelung auf unterschiedliche Rahmenbedingungen zu reagieren. In einer Gebietskulisse könnten etwa der geforderte Anteil geförderter Wohnungen variiert werden und beispielsweise in einzelnen Ortsteilen in Randlage geringere Quoten festgelegt werden. Insbesondere mit Einführung der Baulandstrategie sollte ein großes Augenmerk auf der Verbindlichkeit und Transparenz der Anwendung liegen, um die Akzeptanz bei den Marktteilnehmern zu steigern. Einheitliche und einfache Regelungen tragen hierzu bei, was gegen eine räumliche Differenzierung spricht.

Damit sich die Vorhabenträger auf die bestehenden Regelungen der Baulandstrategie einstellen können, ist die wesentliche Information, welche wirtschaftliche Belastung durch die Anforderungen der Stadt Sankt Augustin auf das jeweilige Neubauprojekt zukommt. Daher kann es in der Abwägung zwischen der Transparenz für die Marktteilnehmer und der Flexibilität der Forderungen ein Lösungsansatz sein, nicht die konkreten inhaltlichen Forderungen, sondern die wirtschaftliche Belastung der Forderungen verbindlich und transparent festzulegen. Das kooperative Modell der Baulandstrategie würde dann inhaltlich nur einen Themenkatalog (bspw. Schaffung geförderter Wohnraums, sozialer Infrastruktur, Klimaanpassung) vorgeben. Für ein konkretes von einem Investor initiiertes Bauprojekt würden aus diesem Themenkatalog individuell die am Standort wichtigen Forderungen zusammengestellt, deren Kosten der festgelegten wirtschaftlichen Belastung entsprechen. Dieses Vorgehen macht jedoch eine Berechnungsgrundlage für die Kostenwirkung einzelner Forderungen notwendig.

Empfehlungen zur Festlegung von Regelungsinhalten

Die hohe Priorität, die im Rahmen der Workshops der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zugeschrieben wurde, spricht dafür, vorrangig eine verbindliche Quote an gefördertem Wohnraum (bezogen auf die geschaffene Geschossfläche) festzuschreiben. Allerdings ist in den Diskussionen auch deutlich geworden, dass zusätzlicher geförderter Wohnraum mit Blick auf die vorhandene Sozialstruktur nicht an allen Standorten wünschenswert ist. Insofern erscheint die Variante der Festlegung der grundsätzlich von den Vorhabenträgern zu tragenden Kosten bzw. der entstehenden wirtschaftlichen Belastung sinnvoll.

Im Rahmen der Workshops wurden unterschiedliche Regelungsinhalte diskutiert und priorisiert, die in einen inhaltlichen Katalog möglicher Forderungen aufgenommen werden könnten. Auf

wesentliche Punkte wird im Folgenden kurz eingegangen, da bei ihrer Umsetzung bestimmte Aspekte zu beachten sind.

Der inhaltliche Katalog möglicher (und dann im Einzelprojekt zu definierenden) Forderungen sollte nach den in den Workshops formulierten Prioritäten insbesondere die Schaffung von Kitaplätzen umfassen. Dabei ist zu beachten, bei einer nur finanziellen Beteiligung der Vorhabenträger die Stadt Augustin verpflichtet wäre, die entsprechenden Kitaplätze, z. B. durch einen Kitaneubau, zu schaffen. Dass hierfür im Umfeld ein Grundstück gefunden werden kann, ist fraglich. Bei größeren Neubauprojekten ist auch denkbar, einen Kitabau auf dem Neubaugrundstück vorzusehen. Wird der Vorhabenträger zum Neubau der Kita verpflichtet, ergibt sich umfassender Regelungsbedarf², was das Verfahren verkompliziert. Es ist daher empfehlenswert, (bei Projekten ausreichender Größe) nur das Abtreten eines Grundstücks als mögliche inhaltliche Forderung vorzusehen.

Darüber hinaus wurde in den Workshops das Ziel formuliert, mit der Baulandstrategie preisgedämpften (nicht geförderten) Wohnraum zu schaffen. Diesen über städtebauliche Verträge zu sichern, ist jedoch komplex. Anders als beim geförderten Wohnungsbau fehlen für ein preisgedämpftes Segment Vorgaben zu den bezugsberechtigten Haushalten ebenso wie Verwaltungsstrukturen zur Sicherstellung und Prüfung der Einhaltung der Mietpreise. Zudem besteht für einen preisgedämpften Wohnungsbau kein Förderangebot. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Belastungen, die bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen sind, liegen deutlich über denen des geförderten Wohnungsbaus.

3.2 Zwischenerwerbsmodell

Das Zwischenerwerbsmodell zielt darauf, dass die Stadt Sankt Augustin als Grundstückseigentümer Einfluss auf entstehende Neubauprojekte nehmen kann. Darüber hinaus soll der Zwischenerwerb eine preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücksmarkt haben. Der Zwischenerwerb wird hierfür mit einer Vergabestrategie verknüpft.

Der Zwischenerwerb durch die Stadt Sankt Augustin sollte immer dann zur Anwendung kommen, wenn kein Vorhabenträger als Verhandlungspartner vorhanden ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich Flächen im Besitz mehrerer Eigentümer befinden. Dies trifft im Vergleich zu den Grundstücken, für die das kooperative Modell angewendet werden kann, eher auf Flächen am Siedlungsrand bzw. auf Flächenpotenziale des Flächennutzungsplans zu.

3.2.1 Grundsatz

Die Grundstückspreise sind in Sankt Augustin in den letzten Jahren deutlich gestiegen und auch für Flächen ohne bestehendes Baurecht werden, angesichts der zu erwartenden planungsbedingten Wertsteigerung, Preise deutlich über denen für landwirtschaftliche Flächen oder Bauerwartungsland aufgerufen. Ziel des Zwischenerwerbsmodell ist es jedoch, die Grundstücksentwicklung sowie zusätzliche Anforderungen an das Neubauprojekt aus der planungsbedingten Wertsteigerung zu finanzieren. Diese Möglichkeiten sind bei einem Ankauf zu den derzeit am

² Dazu gehört etwa der Umgang mit einem Kitabau, der über die aus dem Projekt entstehenden Bedarfe hinausgeht. Zudem ist festzulegen, ob der Bau in städtisches Eigentum übergeht oder durch den Investor vermietet wird. Bei letzterem wären die Mieteinnahmen bei der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.

Markt aufgerufenen Preisen sehr beschränkt. Daher sollte die Baurechtschaffung unter den Vorbehalt gestellt werden, dass die Stadt Sankt Augustin Eigentümerin der Grundstücke ist. Hierfür bedarf es eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses, z. B.:

Die Stadt Sankt Augustin schafft nur Baurecht, sofern die betreffenden Grundstücke zuvor an die Stadt veräußert wurden³.

Alternativ zu einem vollständigen Zwischenerwerb kann auch vorgesehen werden, dass die betreffenden Eigentümer jeweils einen Teil (z. B. 50 %) der Grundstücksfläche an die Stadt veräußern müssen.

Durch einen solchen obligatorischen Zwischenerwerb wird die Stadt Sankt Augustin in ihrer Position auf dem Grundstücksmarkt gestärkt, da Eigentümer nicht mehr darauf spekulieren können, ihr Grundstück zu den derzeit überhöhten Preisen an einen anderen Investor veräußern zu können. Der Erwerb durch die Stadt Sankt Augustin kann sich dann an den Preisen für Bauerwartungsland/landwirtschaftliche Flächen orientieren, so dass ein wirtschaftlicher Spielraum für die Grundstücksentwicklung unter Berücksichtigung wohnungspolitischer und stadtentwicklungspolitischer Ziele entsteht.

3.2.2 Zuständigkeit und Finanzierung

Der Zwischenerwerb kann grundsätzlich entweder durch die Stadt Sankt Augustin oder durch eine städtische Gesellschaft erfolgen. Bei einer Abwicklung durch die Stadt Sankt Augustin würden Erwerbskosten und Verkaufserlöse über ein zweckgebundenes Sondervermögen als revolvingierender Bodenfonds abgewickelt. Im Rahmen der durchgeführten Workshops wurden die Möglichkeiten eines Bodenfonds im städtischen Haushalt aufgrund der Haushaltslage kritisch gesehen.

Laut Beschluss des Rates vom 8.12.22 soll der Aufbau einer arbeitsfähigen und kostenoptimierten Struktur für die Abwicklung von Stadtentwicklungsprojekten in Form einer Stadtentwicklungsgesellschaft unter Nutzung der Ressourcen Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Sankt Augustin angestrebt werden. Die Bandbreite möglicher Aufgaben einer Stadtentwicklungsgesellschaft ist groß. So könnte sie etwa rein den Ankauf, die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken übernehmen oder auch auf dem Bestandsimmobilienmarkt oder dem Hochbau tätig werden. Ebenso ist (in Abhängigkeit von den Aufgaben) die Größe der Gesellschaft im Sinne der finanziellen wie personellen Ausstattung variabel. In Ergänzung zur finanziellen Ausstattung kann ebenfalls die Übertragung von kommunalen Flächen zwecks Entwicklung und/oder Vermarktung beitragen, dessen Erlöse wiederum für Reinvestitionen bspw. im Rahmen einer Ankaufsstrategie verwendet werden könnten. Bei den weiteren Überlegungen zum Aufbau einer Stadtentwicklungsgesellschaft sind die in Sankt Augustin bestehenden Anforderungen zu präzisieren.

In beiden Fällen – der Abwicklung durch die Stadt Sankt Augustin oder die Auslagerung in eine Stadtentwicklungsgesellschaft – wäre ein Startkapital notwendig. Die Grundstücksentwicklung selbst ist unter den gegebenen regionalen Marktbedingungen grundsätzlich als kostendeckend anzunehmen. Dies wird durch das Vorgehen bei der Ankaufstrategie sichergestellt. Der Ankaufspreis, der den Eigentümern in einem Gebiet geboten wird, wird hierfür residual ermittelt. Ausgehend von dem angestrebten Verkaufspreis werden alle mit der Entwicklung verbundenen Kosten abgeschätzt und abgezogen. Hierbei werden auch solche Kosten einbezogen, die aus zusätz-

³ In Kombination mit dem kooperativen Modell wäre zu beschließen, dass Baurecht geschaffen wird, sofern mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird oder sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden.

lichen Aufwendungen zur Erreichung der, mit den jeweiligen Projekten verbundenen, gemeinwohlorientierten Zielsetzungen benötigt werden. Die Entwicklungskosten werden durch die planungsbedingte Bodenwertsteigerung refinanziert. Höhere Kosten der Gebietsentwicklung schlagen sich direkt auf einen geringeren Ankaufspreis nieder.

3.2.3 Ankaufstrategie

Baulandprogramm als Grundlage

Als Grundlage für den Zwischenerwerb ist festzulegen, welche Flächen für diesen in Frage kommen. In einem Baulandprogramm sollten alle Flächen identifiziert werden, bei denen die Stadt Sankt Augustin eine perspektivische Entwicklung als Bauland vorsieht. Grundlage kann hierfür der Flächennutzungsplan sein. Je nach Zahl der Flächen sollte auch eine grobe Priorisierung vorgesehen werden. Zu beachten ist jedoch, dass der obligatorische Zwischenerwerb zwar Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt Sankt Augustin mit sich, jedoch auch die Gefahr birgt, dass die Entwicklung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau durch verkaufsunwillige Eigentümer blockiert wird. Damit dennoch die Schaffung von Baurecht in ausreichendem Umfang in Sankt Augustin sichergestellt ist und die Machtposition einzelner Eigentümer begrenzt wird, sollten im Baulandprogramm möglichst immer alternative Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen⁴.

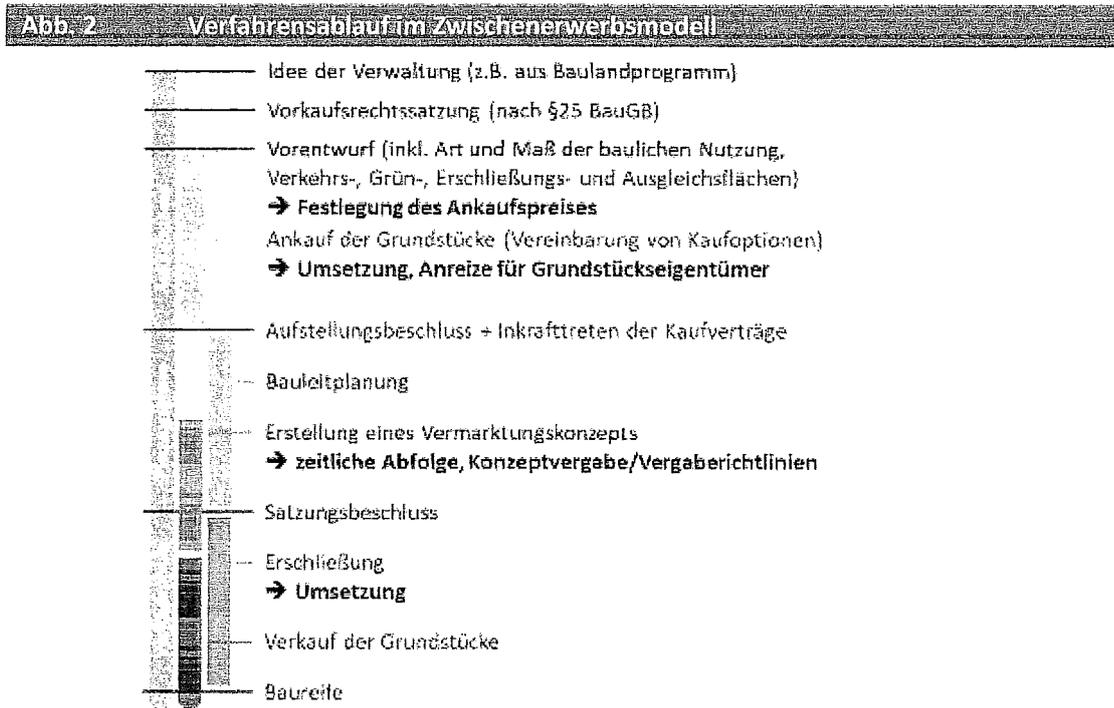
Da das Baulandprogramm die Flächen für das Zwischenerwerbsmodell identifiziert, ist es gleichzeitig leitend dafür, welcher Ansatz der Baulandstrategie zur Anwendung kommt. Für alle Flächen des Baulandprogramms gilt der Grundsatz, dass Baurecht nur geschaffen wird, wenn die Grundstücke zuvor an die Stadt veräußert wurden. Für alle anderen Flächen und Grundstücke kommt das kooperative Modell zum Einsatz und die Baurechtschaffung wird mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verknüpft.⁵

Verfahrensablauf

Für die für eine Entwicklung und einen Zwischenerwerb in Frage kommenden Flächen wäre zunächst ein erstes Konzept zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage sind die entstehenden Kosten für Entwicklung, Erschließung sowie für ergänzende Anforderungen, die sich aus wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Zielen heraus für das Gebiet ergeben (z. B. sozialer Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, Klimaanpassungsmaßnahmen), abzuschätzen. Aus einem anvisierten Verkaufspreis (Bodenrichtwert) sollte dann unter Berücksichtigung der Kosten ein Ankaufspreis ermittelt werden. Zu empfehlen ist zudem der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet.

⁴ In der Region Münster konnte auf kommunale Initiative erreicht werden, dass im Regionalplan die dreifache Menge des für die Kommunen ermittelten Wohnbaubedarfs dargestellt wird. Für die Kommunen ergibt sich dadurch eine größere Flexibilität auf Hemmnisse in der Realisierung zu reagieren.

⁵ Neben dem Zwischenerwerb von Flächen für eine zukünftige Wohnbaulandentwicklung können auch weitere Flächen einbezogen werden, z. B. Ausgleichsflächen bzw. Flächen die zentrale Bedeutung für Ökologie oder Klimaanpassung haben. Ratsam ist insbesondere der Ankauf von möglichen Tauschflächen, um in den für eine Baulandentwicklung vorgesehen Flächen die Verkaufsbereitschaft von Landwirten zu erhöhen.



Quelle: Darstellung Quaestio

Der Zwischenerwerb steht insbesondere in der Anfangsphase vor der Herausforderung höherer Preiserwartungen der Alteigentümer. Wahrscheinlich ist, dass ein gewisses Durchhaltevermögen von Seiten der Stadt nötig ist, bis sich eine Akzeptanz für das Modell und eine Verkaufsbereitschaft einstellt. Dies kann durch die Ausgestaltung des Modells unterstützt werden, indem Verkaufsanreize gesetzt werden:

- Der Ankaufspreis sollte etwas höher liegen als der reale Bodenwert vor der Planung.
- Für die ersten verkaufsbereiten Eigentümer in einem Gebiet kann ein höherer Ankaufspreis vorgesehen werden.
- Den Eigentümern kann ein Vorkaufsrecht/Rückkaufoption am späteren Wohnbauland entsprechend der eingebrachten Grundstücke eingeräumt werden.

Die Akzeptanz des Zwischenerwerbs kann darüber hinaus gestärkt werden, wenn dessen gemeinwohlorientierten Ziele kommuniziert werden und in ersten Projekten deutlich werden.

3.2.4 Vergabestrategie

Die zentrale Steuerungsmöglichkeit des Zwischenerwerbsmodells entsteht über die Vergabe der Grundstücke, indem diese nicht nach dem Höchstgebot veräußert werden. Es können bestimmte Käufergruppen bevorzugt (z. B. Genossenschaften, Baugemeinschaften, Privathaushalte unterhalb bestimmter Einkommensschwelen) sowie weitere Anforderungen formuliert werden. Flächen, die beispielsweise für die Erschließung, die Errichtung sozialer Infrastruktur oder Freiräume benötigt werden, verbleiben im städtischen Eigentum. Das Vorgehen bei der Vergabe der übrigen Flächen ist im Wesentlichen davon abhängig, welche Bebauung auf diesen vorgesehen ist. Zu empfehlen ist auch für die Vergabe einen Grundsatzbeschluss zu treffen der festlegt, dass statt der Vergabe nach Höchstgebot grundsätzlich eine Vergabe nach Konzeptqualität bzw. nach den städtischen Vergaberegeln erfolgt.

Vergabe nach Konzeptqualität/Investorenauswahlverfahren

Für Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, empfiehlt sich die Vergabe nach der Qualität der von den Investoren eingereichten Konzepte. Ein solches Vorgehen wurde kürzlich bereits für das städtische Grundstück des Hochschul-Karrees an der Rathausallee (MI 1 - 3) gewählt.

Im Vorfeld der Konzeptvergabe werden für das konkrete Grundstück Anforderungen formuliert, die aus wohnungspolitischen, stadtentwicklungs- oder städtebaulichen Gesichtspunkten am Standort für bedeutsam erachtet werden. Anders als bei städtebaulichen Verträgen sind diese Vorgaben rechtlich nicht durch eine Kausalitätsbedingung oder die Angemessenheit eingeschränkt. Insofern bringt die Vergabe kommunaler Grundstücke eine zusätzliche und flexiblere Einflussmöglichkeit für die Stadt Sankt Augustin mit sich. So könnten prinzipiell auch die in den Workshops geäußerten Ziele hinsichtlich neuer Wohnformen bzw. Wohnungsangeboten für bestimmte Zielgruppen oder die Schaffung von Treffpunkten im Quartier einbezogen werden. Zudem können die Forderungen individuell für das einzelne Grundstück festgelegt werden. Einheitliche grundlegende Forderungen (z. B. Sozialquote) können jedoch die Erarbeitung der Vergabeunterlagen in der Verwaltung vereinfachen und schaffen eine gewisse Einheitlichkeit im Vergleich zu den Grundstücken, bei denen das kooperative Modell Anwendung findet.

Es gilt jedoch zu bedenken, dass die formulierten Anforderungen wirtschaftliche Belastungen für das Neubauprojekt mit sich bringen. Die Vorgaben und der geforderte Verkaufspreis müssen entsprechend aufeinander abgestimmt und die qualitativen Ansprüche ggf. durch einen reduzierten Preis beantwortet werden. Im äußersten Fall kann es sonst dazu führen, dass sich kein Investor für das angebotene Grundstück findet. Um die wirtschaftliche Belastung der in der Konzeptvergabe formulierten Anforderungen abschätzen zu können, bedarf es entsprechender Berechnungsgrundlagen bzw. Expertise in der Verwaltung.

Vergaberichtlinien für Einfamilienhausgrundstücke

Für kommunale Grundstücke, auf denen der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen ist, können die Grundstücke direkt an Bauwillige veräußert werden. Auch hierfür können Vergabekriterien formuliert werden. Diese ermöglichen beispielsweise eine vergünstigte Veräußerung an Haushalte bestimmter Einkommensgruppen oder auch die Begünstigung von Haushalten, die bereits in Sankt Augustin wohnen.⁶ Um die preisdämpfende Wirkung des Zwischenerwerbsmodells abzusichern, sollten die Verkaufsverträge mit Auflagen verknüpft werden. Dies ist zum einen eine Bauverpflichtung, um eine zeitnahe Aufsiedlung und damit auch Auslastung der Infrastrukturen zu gewährleisten. Zum anderen sollte über eine Selbstnutzerklausel und dem Ausschluss des unbebauten Wiederverkaufs ein teurer Weiterverkauf verhindert werden.

⁶ Hier sind die Grenzen des EU-Rechts zu beachten. Die sogenannten „Einheimischenmodelle“ müssen so ausgestaltet werden, dass sie nicht dem Recht der Freizügigkeit widersprechen. Dafür müssen insb. sozio-ökonomische Kriterien im Vordergrund stehen.

Exkurs: Freiwillige Umlegung als Alternative

Alternativ könnte bei Flächen mit mehreren Eigentümern das Instrument der freiwilligen Umlegung zum Einsatz kommen, dass sich an der amtlichen Umlegung anlehnt.

Ziel der amtlichen (hoheitlichen) Umlegung nach § 45-79 BauGB ist es eine dem Bebauungsplan entsprechende zweckmäßig bebaubare Grundstücksneuordnung zu erhalten, die eine bestimmte Form, Lage und Größe von Grundstücken voraussetzt. Jeder Eigentümer mit Grundstücksanteilen an dem Plangebiet muss im Zuge der Umlegung ein entsprechendes Baugrundstück erhalten, welches jedoch weder in der Form noch in der Lage mit dem ehemaligen Grundstück übereinzustimmen muss. Vielmehr ergibt sich die Zuteilung aus den Grundstückswerten.

Neben dieser Neuordnung ist es im Rahmen dieses Verfahrens möglich, dass die Kommune in den Besitz der für die Erschließung und den Gemeinbedarf notwendigen Flächen kommt. Dadurch wird verhindert, dass die Erschließung des Baugebietes durch verkaufsunwillige Eigentümer blockiert wird, wie es in einzelnen Gebieten in Sankt Augustin derzeit der Fall ist. Darüber hinaus kann die Stadt über die Erschließungsbeiträge (nach BauGB), die Kommunalabgaben (nach KAG) und die Beiträge zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (nach BNatschG) den überwiegenden Teil der für die Kommune bei der Erschließung des Baugebiets entstehenden Kosten von den Grundstückseigentümern einfordern.

Über die genannten Aspekte hinaus, können im Rahmen hoheitlicher Umlegungsverfahren jedoch keine weiteren Leistungen von den Grundstückseigentümern verlangt werden. Es ist dementsprechend nicht möglich, diese zum geförderten Wohnungsbau oder zur Kostenbeteiligung am Ausbau sozialer Infrastrukturen (z. B. Kitas, Spielplätze, Schulen) zu verpflichten. Es besteht hingegen aber die Möglichkeit, Umlegungsvorteile von Eigentümern, die durch die planungsbedingte Wertsteigerung entstehen, abzuschöpfen und in den kommunalen Haushalt einzuspeisen.

Eine Umlegung im freiwilligen Verfahren ermöglicht es im Vergleich zur hoheitlichen Umlegung, über die Vereinbarung von städtebaulichen Verträgen zusätzliche Leistungen von den Grundstückseigentümern einzufordern. Dafür muss mit jedem Eigentümer ein gesondert städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Das Ziel der Schaffung preiswerten und bezahlbaren Wohnraums, aber auch die Umsetzung weiterer städtebaulicher, sozialer und ökologischer Qualitätsziele kann auf diese Weise besser gesteuert werden. Neben dem mit der Aushandlung der Verträge verbundenen Aufwand müsste die Stadt (wie bei einem obligatorischen Zwischenerwerb auch) bei der Anwendung dieses Verfahrens uneingeschränkt deutlich machen, dass eine Entwicklung nur unter Mitwirkung aller Eigentümer stattfindet.

4 Weitere Schritte

Die beschriebenen Ansätze wurden hier in ihren Rahmenbedingungen, Funktionsweisen und Steuerungsmöglichkeiten beschrieben. Sofern die beschriebenen Modelle grundsätzlich befürwortet werden und entsprechende Grundsatzbeschlüsse getroffen werden können, müssen sie in einem nächsten Schritt weiter ausgearbeitet werden.

Für das kooperative Modell ist die wesentliche politische Entscheidung darüber zu treffen, welche Ziele und Regelungen mit den städtebaulichen Verträgen verbunden werden sollen. Darüber hinaus gibt es weitere Aspekte, die es bei der Umsetzung zu klären gilt:

- Entscheidung über die Festlegung grundsätzlicher Forderungen oder der Formulierung einer grundsätzlichen wirtschaftlichen Belastung. Je nachdem: Entweder Definition der wirtschaftlichen Belastung und Erarbeitung einer entsprechenden Berechnungsgrundlage und Festlegung Themenkatalog oder Festlegung und Priorisierung konkreter Anforderungen, die in den städtebaulichen Verträgen formuliert werden.
- Erarbeitung einer Definition und einer Möglichkeit zur Prüfung der Angemessenheit.
- Ggf. Schaffung von Grundlagen zur Prüfung des entstehenden Bedarfs sozialer Infrastruktur (Kausalität).
- Festlegung von Bagatellgrenzen, unterhalb derer das Modell keine Anwendung findet (z. B. Grenzwert Bruttogrundfläche).

Für das Zwischenerwerbsmodell sind insbesondere Fragen des Verfahrens und der Abwicklung zu klären:

- Prüfung der möglichen Abwicklung über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft; alternativ über eine zu gründende Gesellschaft oder durch die Stadt Sankt Augustin.
- Bereitstellung notwendiger Mittel zur Anschubfinanzierung.
- Festlegung der Flächenpotenziale für einen Grundstückserwerb in einem Baulandprogramm. Parallel: Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen.
- Festlegung des Verfahrens für die Vergabe nach Konzeptqualität, insb. Vorgehen und Zuständigkeit für die Festlegung der Anforderungen für die Gebiete und Bewertung der eingehenden Konzepte.
- Formulierung von Vergabekriterien für Einfamilienhausgrundstücke.

5 Anhang

5.1 Liste der Workshopteilnehmenden

An den Workshops waren (in z.T. unterschiedlicher Besetzung) folgende Personen beteiligt.

| Name | Funktion/Abteilung/Fraktion |
|-------------------------|--|
| Verwaltung / WFG | |
| Ali Doğan | Sozialdezernent / Dez III |
| Rainer Gleß | Technischer Dezernent /Dez IV |
| Marion Kusserow | FBL 4 |
| Uwe Trübenbach | FBL 6 |
| Jochen Knipp | FDL 6/10 |
| Sabine Strie | FB 5 |
| Felix Stiepel | FD 6/10 |
| Susanne Massow | Stabstelle Integration und Sozialplanung |
| Edgar Bastian | Geschäftsführer WFG |
| Yannik Rein | WFG |
| Politik | |
| Frau Schmidt | Aufbruch |
| Herr Köhler | Aufbruch |
| Herr Schütze | FDP |
| Herr Wilnecker | FDP |
| Frau Böhm-Beck | CDU |
| Frau Gassen | Bündnis 90/ Die Grünen |
| Herr Günther | Bündnis 90/ Die Grünen |
| Frau Bergmann-Gries | Vorsitzende Sozialausschuss / SPD |
| Frau Bäsch | SPD |
| Moderation | |
| Bernhard Faller | Büro Quaestio Forschung & Beratung |
| Nora Wilmsmeier | Büro Quaestio Forschung & Beratung |
| Annika Fleischhauer | Büro Quaestio Forschung & Beratung |

Sitzungsvorlage

Datum: 03.04.2023
Drucksache Nr.: **23/0153**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 02.05.2023 | öffentlich / Entscheidung |

Betreff

Entwurf Neukonzeption „Beispiel Ehrenamt,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration beschließt die Neuausrichtung des „Beispiel Ehrenamt“ gemäß des vorgelegten Konzeptentwurfs.

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration vom 03.04.2019 (Drucksachen-Nr.: 19/0074) stellte die Verwaltung zwei Vorschläge für ein neues Format zur Würdigung herausragenden freiwilligen Engagements in der Stadt vor. Das bisherige Format des „Beispiel Ehrenamt“ hatte nach 20 Jahren und rund 60 Auszeichnungen an Attraktivität verloren. Der Ausschuss sprach sich dafür aus, in einem interfraktionellen Arbeitskreis den Rahmen für ein neues Konzept zu erarbeiten. Das bisherige Konzept „Beispiel Ehrenamt“ wurde mit Beschluss des Rates am 15.05.2019 aufgehoben und die Verwaltung mit der Neukonzeption beauftragt.

Der Arbeitskreis kam am 10.09.2019 zusammen. Es wurden Rahmenpunkte erarbeitet, die durch die Verwaltung im Anschluss geprüft wurden. Folgendes weiteres Vorgehen wurde festgehalten:

- Der Titel der Veranstaltung sowie der öffentlichkeitswirksame Auftritt werden überarbeitet.
- Die Planung der Veranstaltung wird frühestens ab Ende 2020 beginnen. Die Fraktionen werden in die Einzelplanung des jeweiligen Jahres durch die Verwaltung einbezogen.
- Der Kultur-, Freizeit- und Sportausschuss wird über die Ergebnisse der Absprache informiert. Die Diskussion zu dem Thema soll weiterhin in der Arbeitsgruppe bleiben.
- Bis zur Durchführung der nächsten Veranstaltung soll in den kommenden Jahren ein kleineres Ehrenamtsfest gefeiert werden. Sponsoren können dafür gefunden werden.

Im Herbst 2019 richtete die Stadt ein großes Ehrenamtsfest aus, das mit rund 200 Teilnehmenden großen Zulauf und Zuspruch fand. Aufgrund der weitreichenden und lang andauernden Einschränkungen durch die Coronaschutzverordnung ab Frühjahr 2020 sowie personeller Wechsel auf der Stelle der Ehrenamtskoordination konnte bislang kein weiteres Fest ausgerichtet werden.

Nach erfolgreicher Nachbesetzung der Stelle sowie mit Wegfall der Einschränkungen für Veranstaltungen wurden nun die Ergebnisse des Arbeitskreises aus 2019 in den vorliegenden Konzeptentwurf eingearbeitet, der diesem Gremium zum Beschluss vorliegt.

Haushaltsansatz:

Der bisherige Haushaltsansatz für das Beispiel Ehrenamt betrug bis einschließlich 2019 jährlich 1.750,00 €. Ab dem Doppelhaushalt 2020/2021 standen im Zwei-Jahres-Turnus 4.500,00 € für ein Ehrenamtsfest bereit. Im Rahmen des interfraktionellen Treffens 2019 wurde der Vorschlag unterbreitet, das Budget auf 8.000,00 € anzuheben, um eine hochwertige Veranstaltung bieten zu können (z. B. Künstler*innen, Catering). Der Konzeptentwurf sieht bislang keine Angabe zum zukünftigen Haushaltsansatz vor.

Je nach Beschlusslage werden für den Haushalt 2024 die entsprechenden Mittel für die Veranstaltung angemeldet.

Auswahl der Preistragenden

§ 3 des Konzeptentwurfs enthält einen Vorschlag der Verwaltung zur Auswahl der Preistragenden. Im Rahmen des interfraktionellen Treffens 2019 wurde sich für ein digitales Auswahlverfahren („Online-Voting“) ausgesprochen. Ein solches Umfrageinstrument lässt sich derzeit nicht auf der städtischen Homepage einbinden. Problematisch ist zudem, sicherzustellen, dass nur die Sankt Augustiner Bürgerschaft abstimmen kann und Mehrfachvotierungen vermieden werden. Zudem sollen mit dem neuen Konzept künftig auch Einzelpersonen gewürdigt werden. Es ist erwartbar, dass unabhängig vom geleisteten Engagement ungleiche Chancen aufgrund des jeweiligen Bekanntheitsgrades einer Person bestehen.

Die Verwaltung schlägt daher eine Jury vor aus:

- dem/der Bürgermeister*in
- dem/der ehrenamtlichen Behindertenbeauftragten
- einem Mitglied des Kinder- und Jugendparlaments
- einem Mitglied jeder Fraktion des Rates
- dem/der Vorsitzenden des Integrationsrates.

Dadurch sollen die Themen/Zielgruppen Inklusion, Integration und Kinder und Jugendliche durch ihre jeweils gewählte Vertretung Berücksichtigung finden.

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 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.

Sitzungsvorlage

Datum: 28.02.2023
Drucksache Nr.: **23/0102**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 02.05.2023 | öffentlich / Vorberatung |
| Rat | 20.06.2023 | öffentlich / Entscheidung |

Betreff

Änderung der "Satzung der Stadt Sankt Augustin über die Wahrung der Belange von Menschen mit Behinderung"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin stimmt der Änderung der „Satzung der Stadt Sankt Augustin über die Wahrung der Belange von Menschen mit Behinderung“ wie vorgelegt zu.

Sachverhalt / Begründung:

Zu Beschlussvorschlag 1:

Die Satzung hat sich bisher sehr gut bewährt. Zusätzlich werden seit 2014 die Inhalte des BGG NRW im kommunalen Aktionsplan Inklusion aufgegriffen.

Folgende notwendige Änderungen wurden in der Satzung eingefügt:

Statt zwei sollen nun **bis zu drei** Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte ernannt werden können (S. 2., § 2 Bestellung von Behindertenbeauftragten Absatz 1).

Somit soll eine Entlastung der ehrenamtlichen Personen bezüglich des zeitintensiven und umfangreichen Ehrenamtes erreicht werden, flexibel auf absehbare Vakanzen reagiert und das Wissensmanagement in diesem Ehrenamt verbessert werden. Die beiden ehrenamtlichen Behindertenbeauftragten unterstützen diesen Änderungsvorschlag.

Aus dem § 7 Sprechstunden wird der Absatz genommen und als eigener § 8 „Durchführung der Aufgaben“ geführt. Zudem werden jetzt im § 8 die bestehende Aufwandsentschädigung benannt (aktuell 100,00 € pro Monat) und in der Budgetaufzählung explizit auch Fortbildungsmaßnahmen genannt.

Historie:

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 16.12.2003 das Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz Nordrhein-Westfalen - BGG NRW) beschlossen. Das Gesetz ist zum 01.01.2004 in Kraft getreten (Artikel 1 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung und zur Änderung anderer Gesetze) – Stand vom 25.02.2023.

Ziele des Gesetzes sind:

„(1) Ziel dieses Gesetzes ist es, Diskriminierung von Menschen mit Behinderung zu verhindern und zu beseitigen sowie die volle, wirksame und gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft durch die Beseitigung von Barrieren und die Herstellung von Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Ermöglichung einer selbstbestimmten Lebensführung.

(2) Dieses Gesetz gilt für Träger öffentlicher Belange nach § 2 des Inklusionsgrundsätzegesetzes vom 14. Juni 2016 (GV. NRW. S. 442).

(3) Die Träger öffentlicher Belange sind verpflichtet, sich aktiv für die Ziele des Gesetzes einzusetzen. Sie arbeiten hierzu eng mit den Organisationen und Verbänden der Menschen mit Behinderungen zusammen.

(4) Soweit Dritte Aufgaben wahrnehmen oder Angebote bereitstellen, die auch im erheblichen Interesse der Träger öffentlicher Belange liegen, sind Letztere verpflichtet, aktiv darauf hinzuwirken, dass die Ziele dieses Gesetzes beachtet werden. Bei der Gewährung von Zuwendungen und sonstigen Leistungen durch die Träger öffentlicher Belange sind die Ziele dieses Gesetzes in geeigneten Bereichen ebenfalls zu beachten.

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration des Rates der Stadt Sankt Augustin wurde in seiner Sitzung am 11.05.2004 umfassend über die gesetzlichen Regelungen des BGG NRW informiert (s. DS Nr. 04/0164). Er nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, eine kommunale Satzung nach § 13 Seite 2 von Drucksachen Nr.: 06/0405 BGG NRW vorzubereiten und dabei die örtlichen Behindertenorganisationen im Rahmen eines geplanten Forums zu beteiligen.

In dem Forum wurde die Satzung erarbeitet (siehe Drucksache Nr.: 06/0405) und am 15.11.2006 vom Rat verabschiedet.

In Vertretung



Rainer Gleiß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 2.700,00 €.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan im Produkt 05-03-02 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 2.700,00 € 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.

Sitzungsvorlage

Datum: 03.04.2023
Drucksache Nr.: 23/0155

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|--|-----------------------|----------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 02.05.2023 | öffentlich / Kenntnisnahme |

Betreff

Zwischenstand zur Einführung des digitalen Tools Volu Map zur Koordination ehrenamtlichen Engagements

Beschlussvorschlag:

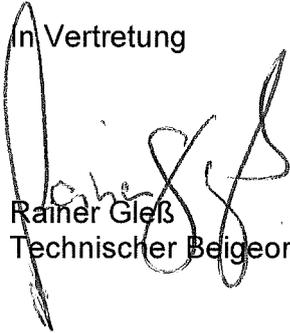
Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nimmt den Zwischenstand zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung dieses Ausschusses am 17.01.2023 wurde die bevorstehende Einführung des digitalen Tools Volu Map mitgeteilt und über seine Funktion berichtet (Drucksachen-Nr. 22/0595). Die Verwaltung hat eine Vorstellung des Zwischenstands nach erfolgreicher Freischaltung der App in Sankt Augustin zugesagt, welcher der beigefügten Präsentation zu entnehmen ist. Volu Map ist seit Mitte Februar für die Öffentlichkeit freigeschaltet.

Der Vertrag mit dem Anbieter wurde für die Dauer von einem Jahr vom 01.01-31.12.2023 geschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Vertragsende, sodass bis 30.09.2023 gekündigt werden kann. Ohne fristgerechte Kündigung verlängert sich die Laufzeit um ein weiteres Jahr.

in Vertretung


Rainer Gleiß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

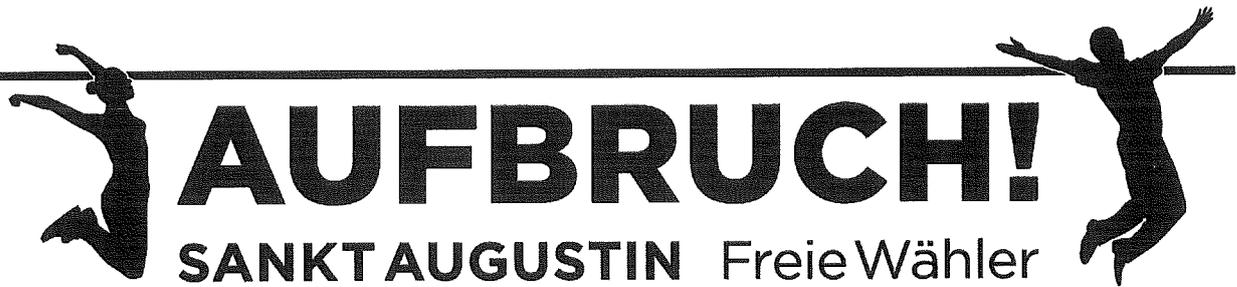
- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

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

- Mittel für die Bereitstellung der Plattform stehen beim Produkt 01-07-01 in Höhe von 5.800,00 € in 2023 bereit. Aufgrund von Kostensteigerungen der Software belaufend sich die tatsächlichen Kosten auf 7.974,95 € in 2023, die bei den Haushaltsplanungen noch nicht absehbar waren. Der gestiegene Aufwand kann durch Mittel im selben Produkt getragen werden.
- 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.



Ihr/e Gesprächspartner/in: Wolfgang Köhler

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, luS, FB 4

Federführung: luS

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 05.04.2023 vB

Antrag

Datum: 03.04.2023

Drucksachen-Nr.: 23/0157

Beratungsfolge

Ausschuss für Familie, Soziales,
Gleichstellung und Integration

Sitzungstermin

02.05.2023

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Beantragung eines Tagesordnungspunktes "Berücksichtigung seniorenspezifischer Bedarfe in der Quartierssozialarbeit"

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird um einen Bericht gebeten, in dem dargelegt werden soll, was in Hinblick auf den Aspekt der Alten-Spezifität seit 2014 in den von der Verwaltung selbst (in der Verwaltungsvorlage DS-Nr. 14/0055 vom 13.03.2014) benannten Handlungsfeldern >Wohnen<, >Sich Versorgen<, >Gemeinschaft erleben< und >Sich einbringen< in den einzelnen Quartieren der Stadt auf den Weg gebracht worden ist.

Veranlassung/Erläuterung:

Nachdem die Landesregierung NRW Anfang des Jahres 2014 ihren "Masterplan >Altengerechte Quartiere NRW<" herausgebracht hatte, hat die Fraktion Aufbruch! am 11.02.2014 darauf Bezug nehmend eine Anfrage gestellt (DS-Nr. 14/0055), die am 13.03.2014 zum Sitzungstermin 01.04.2014 für den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss umfangreich

(sechs Seiten) beantwortet wurde (DS-Nr. wie oben).

Eine Stelle für Sozialplanung, bei welcher das Thema zu verorten wäre, war aber lange Zeit gar nicht oder vorübergehend nicht besetzt. Im Jahresbericht 2019 der Stabsstelle für Integration und Sozialplanung der Stadt heißt es zum Thema Sozialplanung:

"Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschloss Ende 2016 für die Koordination der Integrationsaufgaben in der Stadt eine neue Organisationseinheit Integration in der Verwaltung einzurichten. Nachdem die Unterbringung und Versorgung der in den vergangenen Jahren nach Sankt Augustin gekommenen schutzsuchenden Menschen sichergestellt war, rückten weitere Bedarfe in den Vordergrund. Dazu zählten Angebote zum Spracherwerb, zur Bildungsteilhabe, zur Arbeitsaufnahme und zur Teilhabe im Freizeitbereich sowie die Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements.

Der 2015 vom Stadtrat verabschiedete Aktionsplan Inklusion, der kommunale Maßnahmenplan zur Verbesserung der Barrierefreiheit von Menschen mit Behinderung, sollte einen neuen „Kümmerer“ erhalten, da die dafür vorgesehene Stelle längere Zeit unbesetzt blieb. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat, eine integrierte, kommunale Sozialplanung aufzubauen. Ziel ist es, mit der Sozialplanung vorbeugend und strategisch auf die demografische Veränderung sowie soziale Problemlagen reagieren zu können.

Mit einer neuen Organisationseinheit „Integration“ sollte hierfür eine Anlaufstelle geschaffen und die fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit gefördert werden.

Nach der Besetzung der Sozialplaner- und Leitungsstelle konnte zum 1. Juli 2018 mit der Stabsstelle Integration und Sozialplanung (StS luS) die neue Organisationseinheit eingerichtet werden."

Weder in dem genannten Jahresbericht 2019, in dem diverse Handlungsfelder aufgeführt sind (Inklusion und Barrierefreiheit, Migranten- und Flüchtlingsberatung, Ehrenamtskoordination) noch in nachfolgenden Jahren beratene Vorlagen der Verwaltung oder Anfragen / Anträge der Fraktionen findet das Handlungsfeld "Senioren" (siehe: seniorengerechte Versorgungsstruktur betreffend Güter und Dienstleistungen / seniorengerechtes Wohnen / ...) eine Berücksichtigung. Die Quartierskonzepte und das Quartiersmanagement scheinen i. W. auf die Bereiche Jugend, Barrierefreiheit, Migranten- und Flüchtlingsbetreuung fokussiert.

Wir sind aber eine alternde Gesellschaft mit sich verstärkenden spezifischen Bedarfen aufseiten von alten Menschen. Darauf müssen u. E. die Quartierskonzepte eingehen.

gez. Wolfgang Köhler

gez. Sabine Schmidt