

Stadt Würzburg



Beschlussauszug

Sitzung des Stadtrat vom 26.07.2018

Ö 23 **Wohnungspolitisches Handlungsprogramm:
Eigentümeransprache vorhandener Baulücken (unbebauter
Wohngrundstücke) im Stadtgebiet Würzburg**

Status: öffentlich/nichtöffentlich

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Zeit: 15:00 - 21:50

Anlass: Sitzung

Raum: Ratssaal

Ort: Rathaus, Rückermanstraße 2

Vorlage: 04/6100-9035/2018 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Eigentümeransprache vorhandener Baulücken (unbebauter Wohngrundstücke) im Stadtgebiet Würzburg

Beschluss:

Die Verwaltung wird in einem ersten Schritt der Baulückenaktivierung beauftragt, die Eigentümer der im Handlungskonzept Wohnen identifizierten Baulücken für Wohnbebauungen hinsichtlich ihrer Entwicklungsabsichten schriftlich zu befragen. Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

44:0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird bestätigt.

Würzburg, den 20.08.2018

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.: 04/6100-9035/2018
-------------------------	---



<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Beschluss)	26.07.2018	Ö

<p><i>Betreff</i></p> <p>Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Eigentümeransprache vorhandener Baulücken (unbebauter Wohngrundstücke) im Stadtgebiet Würzburg</p>
--

<p><i>Sachbearbeitende Dienststelle</i> FA Stadtumbau und Stadtentwicklung</p>	<p><i>Datum</i> 27.06.2018</p>
<p><i>Beteiligte Dienststelle/n und Vorprüfung Rechnungsprüfungsamt</i></p>	
<p><i>Oberbürgermeister, Referats- bzw. Werkleitung</i> berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Prof. Christian Baumgart</p>	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird in einem ersten Schritt der Baulückenaktivierung beauftragt, die Eigentümer der im Handlungskonzept Wohnen identifizierten Baulücken für Wohnbebauungen hinsichtlich ihrer Entwicklungsabsichten schriftlich zu befragen.

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird zugestimmt.

Begründung:

Unbebaute Wohnbaugrundstücke (Baulücken) innerhalb bestehender Siedlungsgebiete stellen ein großes Innenentwicklungspotenzial dar. Die Aktivierung dieser Grundstücke ist ein wichtiger Baustein eines nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements. Um einen Überblick über Umfang und Lage dieses Potenzials zu bekommen, wurde im Zuge des Handlungskonzeptes Wohnen 2015/ 2016 durch das beauftragte Büro GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH aus Hamburg das Wohnbauflächenpotenzial im Bestand ermittelt und erfasst.

Insgesamt wurden über 300 Flächen identifiziert. 2017 wurden diese seitens des FB Stadtplanung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, des bestehenden Baurechts „rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan vorhanden“ (§ 30 BauGB) und „mögliche Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB), der Erschließung und ihrer Typologie überprüft.

Die Überprüfung zeigt, dass ca. 350 unbebaute private Wohnbaugrundstücke/ Baulücken im vorhandenen Planungsrecht (gem. § 30/ 34 BauGB) sofort bebaubar und erschlossen sind. Gerade in den Stadtteilen Dürrbachtal, Versbach, Heidingsfeld, Lengfeld und Rottenbauer wurden die durch Umlegungsverfahren geschaffenen Bauplätze in den vergangenen Jahren (die Erschließungen liegen teilweise 30-40 Jahre zurück) durch die

privaten Eigentümer nicht entwickelt und bilden große Reserven für das Segment der Einfamilienhäuser.

Trotz der günstigen Bauzinsen und der regen Nachfrage nach Bauplätzen in Würzburg sind die Baulücken in sehr vielen Fällen durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer dem Markt entzogen. Die Gründe, warum diese Baugrundstücke oft viele Jahre nicht bebaut werden, können sowohl wirtschaftlicher, rechtlicher oder auch persönlicher Natur sein. Häufig werden Bauplätze nur innerhalb der Familie oder engen Verwandtschaft weitergegeben oder die Eigentümer ziehen aus Sicherheitsgründen das Eigentum an Grund und Boden dem Besitz von Geldwerten vor und bevorraten ihre Bauplätze. Für deren Aktivierung sind geeignete Strategien festzulegen.

Mögliche Strategien für die Mobilisierung vorhandener privater Baureserven sind z.B. das Vorhalten von öffentlichen Informationssystemen (Baulücken-/ Baulandkataster gem. § 200BauGB), kommunale Anreizmodelle – z.B. finanzielle Zuschüsse für Baulückenschlüsse. Die Umsetzung eines Baugebots nach § 176 BauGB bietet zunächst keine geeignete Alternative, da diese in der Gesetzgebung den Ausnahmefall nach Ausschöpfung anderweitiger Strategien darstellt, aufwendige Rechtsverfahren erwarten lässt und einen Eingriff in Eigentum und Privatheit bedeutet.

Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass mit der Bereitstellung eines Beratungsangebots vor allem mit einer gezielten Eigentümeransprache gute Erfahrungen gemacht worden sind. Hier schreibt in der Regel die Kommune die Eigentümer von unbebauten Wohnbaugrundstücken / Baulücken direkt an, befragt sie über die Veräußerungsbereitschaft / Nutzungsvorstellungen und notwendige Hilfestellungen. Dieses Vorgehen erscheint im ersten Schritt auch für Würzburg als geeignetste Strategie.

Im Fragebogen sollen folgende Sachverhalte abgefragt werden:

- Absicht einer geplanten Bebauung des Grundstücks durch den Eigentümer
- Gründe, die eine Bebauung bisher verhindert haben
- Bereitschaft zum Verkauf des Grundstücks zu bestimmten Konditionen
- Bereitschaft für einen Flächentausch
- Unterstützungsbedarf für Bebauung oder Verkauf

Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für interne Zwecke verwendet. Das Ausfüllen des Fragebogens ist freiwillig.

Nach Auswertung der Fragebögen sind der weitere Handlungsbedarf zu diskutieren sowie ggfs. weitere konkrete Maßnahmen (zum Beispiel Baulückenkataster, Bauberatung etc.) einzuleiten

Finanzielle Auswirkungen:

(Bei **Nein** entfallen alle weiteren Punkte)

Ja Nein

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:

Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:

Nein Ja

Bestehende Baureserven Wohnen
(unbebaute Wohnbaugrundstücke/ Baulücken gem. § 30/34 BauGB nach
geprüfter Auswertung Handlungskonzept Wohnen)

Stadtteil	Anzahl GEWOS Potentiale (2015/ 2016)	überprüfte Baulücken- reserven (2017)	davon § 30/ § 34 BauGB	WE ca.	Typologie
Altstadt	16	8	6 / 2	74	MFH (8)
Zellerau	11	6	6 / 0	15	EFH (6)
Dürrbachtal	74	66	60 / 6	138	EFH (66)
Grombühl	6	3	0 / 3	6	EFH (3)
Lindl.mühle	3	0	-	-	-
Frauenland	43	27	23 / 4	80	EFH (6) MFH (21)
Sanderau	5	1	1 / 0	15	MFH (1)
Heidingsfeld	48	48	47 / 1	70	EFH (46) MFH (2)
Heuchelhof	12	5	5 / 0	6	EFH (4) MFH (1)
Steinbachtal	24	14	6 / 8	22	EFH (6) MFH (8)
Versbach	62	72	68 / 4	115	EFH (72)
Lengfeld	33	50	49 / 1	200	EFH (45) MFH (5)
Rottenbauer	37	47	47/ 0	68	EFH (47)
Gesamt (bestehendes Potenzial)	374	347	318 / 29	ca. 809 WE	EFH (301) MFH (46)