

AMT SINFORMATIONSSYSTEM

Vorlage 04/6100-1744-1/2020 - Beschlüsse

Betreff:	Baulandbeschluss: Ziele und Grundsätze bei der Aktivierung von Wohnbaulandflächen		
Status:	öffentlich (Vorlage freigegeben)	Vorlage-Art:	Beschlussvorlage
Referent:	berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Benjamin Schneider rechtsk. berufsm. Stadtrat und Stadtkämmerer Robert Scheller	Bezüglich:	04/6100-1744/2020
Federführend:	FA Stadtumbau und Stadtentwicklung	Beteiligt:	Baureferat (Ref. IV)
Bearbeiter/-in:	Ackva, Andrea		FB Stadtplanung FA Beiträge, Wohnungsbauförderung, Umlegungsstelle Finanz- und Personalreferat (Ref. I) FB Immobilienmanagement

Beratungsfolge:

Stadtrat Beschluss
24.09.2020 8. Sitzung des Stadtrates geändert beschlossen

24.09.2020 Stadtrat geändert beschlossen

Beschluss: - in Abänderung -

Der Stadtrat beschließt, dass die folgenden Ziele und Grundsätze bei der Aktivierung von Wohnbaulandflächen in Würzburg anzuwenden sind:

A. Ziele der Baulandentwicklung

Zu den städtebaulichen, umweltpolitischen und sozialen Zielen der künftigen Baulandentwicklung zählen:

- ein schonender Umgang mit Grund und Boden und die Beachtung der Grundsätze der Innenentwicklung,
- die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtplanung, insbesondere bezugnehmend auf den Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2019 Würzburg macht Klimaschutz: auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt (Klimaversprechen - Klimaneutralität Würzburgs bis 2045 und Implementierung eines noch zu erstellenden Maßnahmenprogramms)
- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung,
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,

- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen,
- die Stärkung der Eigentumsquote im Wohnungsbau als wichtiger Baustein der persönlichen Altersvorsorge sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen,
- eine insgesamt demographiegerechte Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnungsangebotes sowie
- eine angemessene Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung.

Zur Umsetzung dieser Ziele legt die Stadt Würzburg die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze bei der Neuausweisung von Baugebieten oder bei einer wesentlichen Erhöhung der baulichen Ausnutzung in einem Plangebiet oder im Innenbereich, die einer planungsrechtlichen Neuordnung durch eine Bauleitplanung bedarf, fest.

B. Grundsätze der Grundstückspolitik

1. Wesentliches Element der Grundstückspolitik ist die langfristige Bodenvorratspolitik. **Dazu gehört die Haltung und stetige Ausweitung eines Grundstocks von Wohnungen und bebaubaren Grundstücken im städtischen Eigentum oder dem der Stadtbau Würzburg GmbH.** Damit wird es der Stadt Würzburg ermöglicht, die kommunale Planungshoheit selbstbewusst, aktiv und steuernd wahrzunehmen.
2. Daher werden zukünftig Bebauungspläne erst dann aufgestellt, wenn die Stadt Würzburg mindestens 70 % der Grundstücke im Planungsgebiet erworben hat (**Zwischenerwerbsmodell**). **Eine Steigerung dieser Quote wird in der Zukunft angestrebt.**
3. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind nur in folgenden Fällen möglich:
 - Bei mit Altlasten belasteten Grundstücken
 - Wenn die Ziele der Wohnungspolitik auch durch andere Regelungen (städtebauliche Verträge) durchgesetzt werden können.
 - In Einzelfällen kann aufgrund von Besonderheiten eine Ausnahme von den Festlegungen des Baulandbeschlusses notwendig sein, um die Vorhaben entsprechend dem allgemeinen Planungsziel des jeweiligen Baugebietes (z. B. wenn schon Baurecht besteht und ein Bebauungsplan nur aufgestellt wird, um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen) umsetzen zu können. Die Gründe dafür sind einzelfallbezogen und können nicht abschließend dargelegt und definiert werden. Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder des jeweils zuständigen Ausschusses.
4. Zur Umsetzung des Zwischenerwerbsmodells unterbreitet die Verwaltung den Grundstückseigentümern entsprechende Angebote entweder in Form eines

Optionsvertrags oder eines Angebots in zwei Raten. Bei letzterem wird der erste Teilbetrag mit der Beurkundung und der zweite Teilbetrag bei Satzungsbeschluss fällig.

5. Bei fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer wird das weitere Vorgehen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Folgende Varianten sind dabei möglich:
 - Einstellen der Planung
 - Verkleinerung des Gebietes
 - Ab einem Flächenanteil von 50% des Plangebiets im Eigentum der Stadt Würzburg wird die Durchführung einer **vereinbarten amtlichen Umlegung** nach § 56 Abs. 2 BauGB geprüft. Dieses Verfahren kann durch freiwillige Umlegungsvereinbarungen u.a. die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten durch den Planungsbegünstigten, die Vereinbarung einer Bauverpflichtung sowie Komponenten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Kostentragung für die soziale Infrastruktur, **sowie bauliche und energetische Maßnahmen zum Klimaschutz** ermöglichen.
6. Bei Veräußerung städtischer Flächen zur Bebauung oder bestimmter Verwendung ist ein **Bebauungsgebot- bzw. Verwendungsgebot** festzulegen, das zeitlich zu befristen ist. Es ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Nichteinhaltung des Bebauungs- bzw. Verwendungsgebotes zum Rückkauf berechtigt ist. Für den Rückkauf ist der Verkehrswert, höchstens jedoch der Preis festzulegen, zu dem das Grundstück verkauft wurde.

Der Ersatz von Aufwendungen des Käufers oder Dritte, mit Ausnahme zwischenzeitlich bezahlter Erschließungskosten oder Beiträgen nach Ortsrecht, ist auszuschließen. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte veräußert werden darf. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern.

7. Bei der Vermarktung der zwischenerworbenen Grundstücke werden die bauwilligen Voreigentümer bevorzugt berücksichtigt. Dafür erarbeitet die Verwaltung für jedes Bebauungsplangebiet ein entsprechendes Konzept.
8. Die Stadtbau Würzburg GmbH als 100%ige Tochter der Stadt leistet mit ihren rund 5.000 Wohnungen in Würzburg einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung vor allem für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Die Stadtbau Würzburg GmbH trägt damit maßgeblich zur Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Würzburg bei.

Aus diesem Grund soll die Stadtbau vor der beabsichtigten Vergabe von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau frühzeitig eingebunden und gehört werden.

9. Wohnungsunternehmen mit der Zielrichtung langfristig günstigen Wohnraum zu schaffen (z. B. Genossenschaften, staatliches Wohnungsunternehmen) leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Preisdämpfung im Wohnungsbau. Ein Teil der städtischen Geschosswohnungsbauflächen soll daher auch diesen Unternehmen angeboten werden.

Diese Wohnungsunternehmen müssen dabei anhand ihrer Satzung bzw. Unternehmensstatuten die Zielsetzung der Schaffung preisgünstigen Wohnraums nachweisen und es ist vertraglich sicherzustellen, dass die wohnungspolitischen Ziele konkret und nachhaltig umgesetzt werden.

10. Die Stadt wird beim Verkauf bebaubarer städtischer Grundstücke weitergehende Zielsetzungen durch **Konzeptvergaben** umsetzen. Die jeweiligen Komponenten und Schwerpunkte sind im Einzelfall der Lage, städtebaulichen Struktur und Mischung entsprechend festzulegen. Denkbar sind z. B. die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, besondere Bauweisen (z. B. Holzbau, **Passivhaus**), Angebote für öffentliche Nutzungen z. B. im Erdgeschoss, Beiträge für Nutzungsangebote im Quartier, energetische und ökologische Belange (z. B. **Einsatz erneuerbarer Energien, Regenwasserbewirtschaftung, Gebäudebegrünung**).
11. Die bereits bestehenden **Grundsatzbeschlüsse** (Beschlüsse des Stadtrates vom 26.07.2018, 17.09.2019 und 09.04.2020) zum **geförderten Wohnungsbau** (30 % Quoten, Kinderbonus) werden weiterhin umgesetzt.
12. Aktuell wird ein **Wohnbauflächenentwicklungsplan** parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt und mit dem Landschaftsplan abgeglichen. Eine endgültige Fassung des Plans soll spätestens bis zum Auslegungsbeschluss des Flächennutzungsplanes (voraussichtlich 2023/2024) vorliegen.

C. Folgekosten

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten der Baulandentwicklung, die durch den Planungsbegünstigten zu übernehmen sind, gehören insbesondere:

- Übernahme der Planungsleistungen (Erstellen der Bauleitplanentwürfe gem. den gesetzlichen Bestimmungen, inkl. der für die Abwägung erforderlichen Gutachten, durch fachlich qualifizierte Planungs- / Gutachterbüros)
- Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen: Monitoringverpflichtung für Fertigstellungspflege (z. B. Bestätigung des Landschaftsarchitekten nach 2 Jahren, dass Pflanzungen entsprechend der Grünordnung umgesetzt, diese angewachsen und ggf. nachgepflanzt wurden)
- naturschutzrechtliche Ausgleichs- und / oder Kompensationsmaßnahmen
- artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Erschließungsmaßnahmen (z. B. Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- Kostenbeitrag zur Weitergabe von Lasten für die soziale Infrastruktur (sh. hierzu auch Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2018 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Weitergabe der Lasten für die soziale Infrastruktur,

insbesondere der Kindertagesbetreuung, bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen an planungsbegünstigte Vorhabenträger/ Investoren“

- Umsetzung des Mobilitätskonzepts gem. der Vollzugsanweisung
- Umsetzung des für jedes Baugebiet aufzustellenden Energiekonzeptes
- Sicherung von Dienstbarkeiten / Grundstücksangelegenheiten (dann aber notarielle Beurkundung erforderlich)
- Regelung von Bürgschaften
- Regelung von Durchführungsfristen
- ggf. weitergehende, individuelle Verpflichtungen

D. Verfahren bei Baulandentwicklung durch städtebauliche Verträge

Vor Beginn der städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine **Grundzustimmungserklärung** als Grundlage für das weitere Verfahren. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin zur Übernahme der erforderlichen Planungs-, Gutachter- und sonst. Folgekosten (s. Punkt C) und erklärt sich grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Ebenso erklärt er in dieser Grundzustimmung seine Bereitschaft zur Umsetzung der Quote im geförderten Wohnungsbau.

Die Grundzustimmungserklärung ist Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, wie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach der Aufstellung/ Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag ausgehandelt. Darin erklärt der Vorhabenträger/Investor rechtlich bindend, welche Leistungen er im Rahmen der Umsetzung erbringen wird. Die Auslegung des Bebauungsplans wird nur durchgeführt, wenn der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag von Seiten des Vorhabenträgers/Investors unterzeichnet und dem Auslegungsbeschluss beigelegt ist.

E. Geltung

Der Baulandbeschluss gilt ab dem Datum seiner Beschlussfassung. Den Planungsbegünstigten stärker belastende Neuregelungen, gelten nur für solche Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Auslegungsbeschluss vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

29:14

in namentlicher Abstimmung:

dafür: Dr. Artz, Baumann, Dehne, A.-M. Dürr, M. Dürr, Dürrnagel, Feldinger, Friedl, Grötsch, Haberer, Heilig, Hofmann, Jörg, Kerner, Kolbow, Laier, Mack, Meyer, Miethaner-Vent, Omert, Pilz, S. Roth, Schimmer, Schloßareck, Spatz, Prof. Dr. Ullmann, Dr. Vorlová, Westphal, Schuchardt

dagegen: Adam, Dr. Bauer, Buchberger, Freiherr von Eyb, Hollerbach, La Rosa, Lexa, Mechler, W. Roth, Schott, Schubert, Schuster, Weber, Wolfinger

Anlagen:

Nr.	Status	Name
 1	öffentlich	Änderungsantrag STR 24.09.2020, #1744-1 (607 KB)
 2	öffentlich	STR_2020-09-24Baulandbeschluss (51 KB)

Online-Version dieser Seite: <http://allrissrv/ai/vo021.asp?VOLFDNR=16356>

Begründung:

Anlass und Zielsetzung des Baulandbeschlusses

Die Stadt Würzburg sieht sich seit einigen Jahren einem anhaltenden Siedlungsdruck ausgesetzt. In den Jahren 2014/2015 wurde daher das Handlungskonzept Wohnen durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erarbeitet. Das Konzept enthält Prognosen für die Entwicklung der Einwohnerzahl Würzburgs in einer oberen und unteren Variante. Aus dieser Prognose, dem notwendigen Ersatzbedarf (Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen) sowie dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel (Singularisierungstrend, Zunahme der Wohnfläche pro Person, etc.) leitet sich dann der Bedarf an Wohnungen ab.

Der Vergleich der tatsächlichen Einwohnerentwicklung 2014 – 2018 mit den Prognosewerten des Handlungskonzeptes Wohnen zeigt, dass sich die Entwicklung im Bereich der oberen Variante bewegt. Dies bedeutet, dass es einen jährlichen Neubaubedarf von rund 550 Wohneinheiten gibt. Die Analyse der in den letzten Jahren bauaufsichtlich genehmigten Wohneinheiten sowie der planungsrechtlich neu geschaffenen Wohneinheiten zeigt, dass dieser Zielwert in den vergangenen Jahren erreicht werden konnte. Dies war nicht zuletzt der städtebaulichen Entwicklung am Hubland geschuldet, die jedoch in wenigen Jahren abgeschlossen sein wird.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird gemäß Handlungskonzept Wohnen in den nächsten Jahren weiter anhaltend sein. Insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin groß sein, da in den nächsten Jahren rund 1.400 Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Juli 2018 die Einführung einer Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen beschlossen. Im September 2019 wurde der Beschluss nochmals dahingehend konkretisiert, dass ein Anteil von mindestens 30 % der Wohneinheiten und gleichzeitig mindestens 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden muss. Für den förderfähigen Eigenheimbau wurde beim Verkauf von städtischen Grundstücken an Bauträger oder beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2020 ebenfalls eine Quote von mindestens 30 % festgelegt.

Zur weiteren Deckung des notwendigen Bedarfs an Wohnungen wurden im Rahmen eines Wohnbauflächenentwicklungsplans mögliche Potenzialflächen untersucht, die in den nächsten Jahren einer Entwicklung zugeführt werden können. Die möglichen Baulandreserven befinden sich dabei in überwiegendem Maße in privater Hand. Damit werden Festlegungen wie am Hubland (Bauverpflichtung, sozialer Wohnungsbau, Konzeptvergaben, etc.), wo sich sämtliche Flächen in städtischer Hand befinden, ungleich schwieriger.

Für die künftige Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland sollen daher einheitliche Verfahrensgrundsätze festgelegt werden. Der Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates. Er stellt eine klare Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Flächenentwicklungen dar und ist für die Verwaltung bindend. Durch diesen Beschluss sollen

- Transparenz, Gleichbehandlung und Verbindlichkeit für alle an der Baulandentwicklung Beteiligten hergestellt,
- die städtebaulichen, umweltpolitischen und sozialen Ziele der Baulandentwicklung besser als bisher umgesetzt,
- eine Kalkulationsbasis für Investoren geschaffen und gleichzeitig
- die Kommune entlastet

werden.

Zu A. Ziele der Baulandentwicklung

Die städtebaulichen und sozialen Ziele der künftigen Baulandentwicklung werden im Beschluss beschrieben. Maßgebende städtebauliche Kriterien sind die Nachhaltigkeit, die stadtklimatische Verträglichkeit, die gute Anbindung an den ÖPNV und ein insgesamt schonender Umgang mit Grund und Boden. Die Aspekte Klimaverträglichkeit und ressourcenschonende Energieversorgung sind besonders zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die vorrangige Nutzung erneuerbarer Energien, die Realisierung von Verbundlösungen (Nah- oder Fernwärme, Sektorenkopplung) und die Vorgabe effizienter Energiestandards zu betrachten.

Gleichzeitig ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dazu zählen die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und eine demographiegerechte Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes. Auch die Stärkung der Eigentumsquote im Wohnungsbau ist ein Aspekt.

Nicht zuletzt sind die Planbegünstigten angemessen an den Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen.

Zu B. Grundsätze der Grundstückspolitik

Die Umsetzung der o. g. Ziele soll dabei durch eine aktive Grundstückspolitik und langfristige Bodenvorratspolitik gewährleistet werden. Der Handlungsspielraum der Kommune wird so erweitert. Es kann so nicht nur Planungsrecht geschaffen, sondern auch die Realisierung des Wohnungsbaus effizienter gesteuert und durchgesetzt werden. Die Entstehung von Baulücken (Bevorratung von Grundstücken für kommende Generationen) kann vermieden werden. Der kommunale Zwischenerwerb hat sich als „Königsweg“ einer erfolgreichen Baulandstrategie erwiesen und entspricht auch den Empfehlungen der Baulandkommission¹ sowie des Deutschen Instituts für Städtebau².

¹ Empfehlungen auf der Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom 02.07.2019, abrufbar unter <https://www.bmi.bund.de>

² Bodenpolitische Agenda 2020-2030 - Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen, Oktober 2019, abrufbar unter <https://difu.de/publikationen>

Der Beschluss enthält daher den Grundsatz, dass zukünftig Bebauungspläne erst dann aufgestellt werden, wenn die Stadt Würzburg mindestens 70 % der Grundstücke im Planungsgebiet erworben hat. Ausnahmen von diesem Grundsatz soll es nur für wenige Fälle, z.B. wenn die Ziele durch andere Regelungen, etwa städtebauliche Verträge erreicht werden können, geben.

Das Beispiel Hubland hat gezeigt, dass im Falle des Verkaufs von städtischen Baugrundstücken sowohl qualitative (z. B. über Wettbewerbe etc.) als auch soziale Anforderungen (z. B. Quote sozialer Wohnungsbau, etc.) leichter durchgesetzt werden können. Darüber hinaus sind auch Auflagen zur Realisierung der Bebauung möglich. Damit werden zukünftige Baulücken in Neubaugebieten verhindert.

Andere Städte haben mit solchen Regelungen sehr positive Erfahrungen gemacht. Die Doppelstadt Ulm/ Neu-Ulm verfolgt seit Jahren die Strategie, dass Bauland nur dort entwickelt wird, wo die Stadt sämtliche Grundstücke besitzt. Diese Praxis hat sich inzwischen durchgesetzt und bewährt. Den Grundstückseigentümern ist bewusst, dass nur auf diese Art und Weise Bauland geschaffen wird. Hierzu gibt es auch entsprechende Rückendeckung durch die politischen Gremien. Die Stadt Neu-Ulm ist mit der Vorgehensweise zwischenzeitlich sehr zufrieden, da die einheitliche Anwendung nicht mehr zu Diskussionen führt.

Als ein Erfolgsgarant für den Erwerb der Grundstücke wurde auch genannt, dass mehrere Baugebiete gleichzeitig im Ankauf sind. Hierdurch soll auch nach außen dokumentiert werden, dass Baugebiete an verschiedenen Stellen entstehen können und diese erst entstehen, wenn tatsächlich 100 % der Fläche in städtischer Hand ist. Es wurde auch betont, dass ein "Zusammenkaufen" der Grundstücke oft über eine längere Frist (mehrere Jahre) läuft. Hier braucht man einen langen Atem.

Auch einige kleinere Kommunen im Würzburger Umland gehen bereits den Weg eines konsequenten (vollständigen) Zwischenerwerbs vor Baulandentwicklung (z. B. Kürnach). In Ansbach findet ebenso die Entwicklung neuer Gebiete mit Wohnungsbau nur auf Flächen statt, die im Eigentum der Stadt sind oder angekauft werden können.

In anderen Städten, so z. B. in Nürnberg, Passau oder Münster werden neue Bebauungspläne erst dann aufgestellt, wenn sich mindestens 50 % des Baulandes in städtischem Eigentum oder Besitz befinden. In der Regel ist in diesen Städten der Abschluss städtebaulicher Verträge als Alternative zur Durchsetzung der wohnungspolitischen Ziele vorgesehen.

Wie dargelegt, gibt es eine große Spannweite der Vorgehensweisen, von 100 % Zwischenerwerb bis hin zu keinerlei diesbezüglichen Regelungen. Es wird für Würzburg vorgeschlagen, zukünftig Bauland nur dort zu entwickeln, wo sich mindestens 70 % der Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Bei fehlender Verkaufsbereitschaft wird das weitere Verfahren dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Hier sind grundsätzlich 3 Varianten denkbar:

- Das Verfahren wird eingestellt.
- Das Planungsgebiet wird verkleinert. Diese Alternative kann insbesondere dann zielführend sein, wenn sich die Verkaufsbereitschaft räumlich konzentriert und „Randbereiche“ ausgeklammert werden können.
- Ab einer Erwerbsquote von 50 % der Flächen des Plangebietes wird die Durchführung einer vereinbarten amtlichen Umlegung geprüft. Dieses Verfahren kann im Rahmen von freiwilligen Umlegungsvereinbarungen die Beteiligung der Eigentümer an Kosten für Planung und Erschließung sowie eine Bauverpflichtung ermöglichen. Auch Regelungen über den geförderten Wohnungsbau und die Kostentragung für die soziale Infrastruktur sind hier auf freiwilliger Basis möglich.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) hat im Landkreis Würzburg bereits einige vereinbarte amtliche Umlegungen mit gutem Erfolg (Veitshöchheim, Rottendorf) durchgeführt. Das Verfahren der einvernehmlichen gesetzlichen Umlegung beruht dabei auf der freiwilligen Mitwirkung aller Beteiligten. Bei einer hohen Zahl an Grundstückseigentümern ist damit ein nicht unerheblicher Verhandlungsaufwand verbunden.

Abschnitt B des Baulandbeschlusses enthält darüber hinaus Regelungen zu einem Bebauungs- bzw. Verwendungsgebot, das zeitlich zu befristen (in der Regel 3 Jahre) ist. Bei Nichteinhaltung ist die Stadt zum Rückkauf berechtigt. Mit dieser Regelung sollen, wie bereits oben erläutert, Baulücken verhindert werden, wie sie im Stadtteil in zahlreichen Baugebieten zu finden sind.

Auch die Rolle der Stadtbau Würzburg GmbH wird gewürdigt. Neben der Stadtbau Würzburg GmbH leisten auch die Würzburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie weitere Wohnungsbaugesellschaften, die ohne Gewinnerzielungsabsicht günstigen Wohnraum schaffen (z. B. die staatliche Bayernheim), einen wichtigen Beitrag zur Preisdämpfung im Wohnungsbau. Bei Verkäufen von städtischen Grundstücken, welche den Geschosswohnungsbau ermöglichen, soll daher ein Anteil an Genossenschaften bzw. die o.g. Wohnungsbaugesellschaften vergeben werden.

Die Stadt wird darüber hinaus beim Verkauf eigener Grundstücke durch Konzeptvergaben auch weitergehende Zielsetzungen umsetzen. Hier sind bereits in der Vergangenheit (vor allem am Hubland) interessante und qualitätsvolle Lösungen wie beispielsweise das mehrgeschossige Wohnen in Holzbauweise und mehr entstanden. Auch die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Angebote für die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses oder besondere energetische und ökologische Belange sind im Rahmen der Konzeptvergaben denkbar. Hier wird es maßgeschneiderte Verfahren geben, die jeweils individuell vom Stadtrat zu beschließen sind. Auch die Fachliteratur betont die steuernde Wirkung solcher konzeptioneller Vergabeverfahren³.

³ Prof. Dr. Martin Burgi, Eigentumsordnung und Wohnungsnot: Spielräume für eine wohnraumbezogene Bodenpolitik, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 5/2020, Seite 257-264

Die Grundsatzbeschlüsse zum geförderten Wohnungsbau (mindestens 30 % der Wohneinheiten bzw. der Geschossfläche eines Vorhabens müssen für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden) werden weiterhin konsequent angewandt.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird derzeit ein Wohnbauflächenentwicklungsplan erarbeitet, der die Wohnbaupotenziale in Prioritätsstufen aufzeigt. Dabei erfolgt auch ein Abgleich mit dem Landschaftsplan, um die Wohnbauflächen nachhaltig und umweltverträglich zu entwickeln.

Zu C. Folgekosten

Seit etlichen Jahren werden im Rahmen von Bauleitplanverfahren städtebauliche Verträge geschlossen, die den Planungsbegünstigten zur Übernahme von Kosten verpflichten. Durch den Baulandbeschluss soll dieses Vorgehen einheitlich und verbindlich geregelt und allgemein eingeführt werden. Damit wird die Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Gleichbehandlung bei Verhandlungen mit Investoren gestärkt.

Die städtebaulichen Maßnahmen und Kosten, die durch den Planungsbegünstigten zu übernehmen sind, werden in einer Liste aufgeführt. Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend, da sich im konkreten Einzelfall immer eine besondere Verpflichtung des Planungsbegünstigten aus der konkreten Situation vor Ort ergeben kann.

Zu D. Verfahren

Alternativ zu einem kommunalen Zwischenerwerb ist auch eine Baulandentwicklung denkbar, die die wohnungspolitischen Grundsätze (Beteiligung an den Folgekosten, Quote im geförderten Wohnungsbau) über städtebauliche Verträge (sh. auch Grundsätze der Grundstückspolitik B.3) realisiert. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es sich um einen oder wenige Planungsbegünstigte handelt. Dann werden eine Grundzustimmungserklärung zu Beginn der Planung und ein unterzeichneter städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag zusammen mit der Auslegung des Bebauungsplanes gefordert.

Zu F. Geltung

Der Baulandbeschluss gilt ab seiner Beschlussfassung, also auch für bereits laufende Bauleitplanverfahren. Den Planungsbegünstigten stärker belastende Neuregelungen, gelten nur für solche Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Auslegungsbeschluss vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Ja

Nein

Gesamtkosten der Herstellung / Maßnahme:		noch unbestimmt	€
Finanzierung im Haushalt gesichert:	HHSt.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung nötig:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Finanzierung in künftige Haushaltsplanungen aufzunehmen:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<u>Jährliche neue Folgekosten (zusätzlich zu Gesamtkosten):</u>		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Personalkosten	Anzahl VZ-Stellen:	Bauunterhaltskosten: ca.	€
Bewirtschaftung: ca. (Strom, Reinigung, etc.)	€	Nutzungsdauer: ca.	Jahre
Bemerkungen: Grundsatzbeschluss über die grundsätzliche Vorgehensweise, konkrete Planungen noch nicht abgeschlossen.			

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden: Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Planung für die einzelnen Wohnbauflächen.	

Relevante Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung:	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Bei „Ja“ ergänzende Erläuterungen: Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Planung für die einzelnen Wohnbauflächen.	