



**CDU-Fraktion**  
im Rat der Stadt Rheinbach



**Fraktion BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN**  
im Rat der Stadt Rheinbach

An  
Herrn Bürgermeister Ludger Banken  
Schweigelstraße 23  
53359 Rheinbach

Rheinbach, den 20.01.2022

### **Antrag für die Sitzung des Rates am 07.02.2022**

Sehr geehrter Herr Banken,

die Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen bitten Sie darum, den nachfolgenden Antrag zum Thema „**Baulandmanagement**“ auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Rates am 07.02.2022 zu setzen.

**Die Verwaltung wird beauftragt, ggf. unter Einbindung externer Fachleute eine rechtlich tragfähige Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Rheinbacher Baulandmanagements unter Beachtung der unter II. genannten Eckpunkte zu entwickeln und dem Rat bis zum 30.06.2022 vorzulegen.**

**Außerdem ist der unten, unter 1., genannte Prüfauftrag zur Rechtsform im Rahmen der Haushaltsberatungen durchzuführen. Darauf basierend sind dann auch die unter 2. und 3. genannten Punkte im Rahmen der Haushaltsberatungen auszuführen.**

#### **I. Begründung**

Bündnis 90/Die Grünen und die CDU verfolgen mit dem angestrebten Grundsatzbeschluss zum Thema Baulandmanagement die folgenden Ziele:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden
- eine städtebaulich attraktive Weiterentwicklung Rheinbachs, mit angemessener Beteiligung der Projektträger an den Entwicklungs- und Erschließungskosten,
- Angebote auch für junge Familien und weniger Begüterte über geförderten Wohnungsbau,
- Einfluss auf Bau- und Energieformen mit dem Ziel, die Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima zu minimieren, sowie die Möglichkeit, Ausgleichsflächen auf Rheinbacher Stadtgebiet zu realisieren,
- Abschöpfung des Wertzuwachses von neu ausgewiesenem Bauland,
- Bevorratung potenzieller Bauflächen sowie solcher Flächen, die auch für weitergehende kommunale Erfordernisse wichtig sind (z. B. Ausgleichsflächen, Gemeinbedarfsflächen, landwirtschaftliche Tauschflächen).

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist es notwendig, die Baulandbeschlüsse von 2004 und 2013 weiterzuentwickeln und neben den vorhandenen Instrumenten wie z.B. dem des städtebaulichen Vertrages auch ein langfristiges aktives Baulandmanagement durch Zwischenerwerb einzuführen.

#### **II. Eckpunkte für eine Fortschreibung des Rheinbacher Baulandmanagements:**

Durch die nachfolgenden Maßnahmen soll eine neue, größere und dauerhafte Effektivität im Baulandmanagement der Stadt Rheinbach erzielt werden:

1. **Es wird entweder a) eine neue Gesellschaft gegründet bzw. die WFEG um den Aufgabenbereich „Baulandmanagement“ erweitert oder b) ein neuer Eigenbetrieb als Sondervermögen geschaffen. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Möglichkeiten unter folgenden Aspekten zu untersuchen und zu bewerten; das Ergebnis soll als Empfehlung dem Rat im Rahmen der Haushaltsberatungen 2022 vorgelegt werden:**
  - Was sind die steuerlichen Auswirkungen beider Alternativen auf die Stadt und auf die WFEG?
  - Wie kann eine gute Steuerungsmöglichkeit durch die Politik hergestellt werden (bei der WFEG-Lösung über die bestehenden Möglichkeiten AR und Gesellschafterversammlung hinaus gehend)?
  - Wie hoch sind die Finanzierungskosten für Kredite?
  - Gibt es Synergien und Kooperationsmöglichkeiten mit anderen, verwandten Aufgaben (Bauleitplanung, Gewerbeflächen, usw.)?
2. **Zur initialen Kapitalausstattung der Gesellschaft bzw. des Sondervermögens ist ein Betrag in Höhe von 1 Million € in die Haushaltsberatungen für 2022 einzustellen; außerdem sind alle geeigneten Flächen im städtischen Besitz an die Gesellschaft bzw. das Sondervermögen zu übertragen.** Alle Gewinne aus Landverkäufen verbleiben in der Gesellschaft bzw. dem Sondervermögen und werden ausschließlich für den Erwerb und die Entwicklung von Flächen in der Gemeinde Rheinbach genutzt. Spätestens nach 10 Jahren soll evaluiert werden, ob die Gesellschaft bzw. das Sondervermögen das Baulandmanagement erfolgreich umgesetzt hat und ob mögliche Gewinne in den städtischen Haushalt abgeführt werden können.
3. **Die Gesellschaft bzw. das Sondervermögen wird mit einer adäquaten Personalausstattung versehen. Die Verwaltung wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2022 einen entsprechend begründeten Vorschlag unterbreiten.**
4. **Konkrete Weiterentwicklung der bestehenden Instrumente zum Baulandmanagement**

Mit den bisherigen Instrumenten des Baulandmanagements der Stadt Rheinbach konnte die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauland nicht in dem erforderlichen Maß erreicht werden. Um eine sinnvolle Entwicklung von Siedlungsgebieten zu erreichen, sollen die bisherigen Instrumente ergänzt und soll eine Weiterentwicklung des Baulandmanagements der Stadt Rheinbach unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte erfolgen:

- **Anwendungsbereich des Baulandmanagements:**  
Alle neu aufzustellenden Bebauungspläne und vorhabenbezogenen Bebauungspläne sowie Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet, die neue bzw. zusätzliche Wohnnutzung ausweisen
- **Einleitung von Verfahren:**  
Neue Bebauungspläne werden in der Regel zukünftig nur dann aufgestellt, wenn die Landeigentümer (ggf. des überwiegenden Teils der Flächen) bereit sind, einen Kaufvertrag mit der Stadt abzuschließen bzw. der Erwerb durch die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt ist. Dabei werden Flächen, die im Handlungskonzept Wohnen 2030 enthalten sind, bevorzugt. Auf Grundlage dieses Konzeptes wird eine fortlaufende Priorisierung durchgeführt, wobei Flächen bevorzugt werden, bei denen die Stadt bereits (Teil)-Eigentümerin ist.

- **Verfahrenswege zur Baulandbereitstellung:**

- Als Weg der Baulandbereitstellung werden in Zukunft der kommunale Zwischenerwerb und/oder die Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge verfolgt. Beim kommunalen Zwischenerwerb erwirbt die Gesellschaft bzw. das Sondervermögen alle im Plangebiet liegenden Grundstücke. Nach der Überplanung als Wohnbaufläche werden die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung an Bauwillige weiterveräußert.

- Dabei soll der Zwischenerwerb unter Beteiligung der Alteigentümer an der Wertsteigerung erfolgen. Hierbei werden Flächen ebenfalls zu günstigen Konditionen erworben, aber der Eigentümer wird beim Weiterverkauf anteilig an der Wertsteigerung beteiligt und erhält einen Nachzahlungsbetrag. Vorgeschlagen wird hier eine Beteiligungsquote von 50 % des Differenzbetrages zwischen dem Erwerberpreis der Stadt zuzüglich einer Verzinsung in Höhe von 3 % p. a. und dem Verkaufspreis. Anstelle einer Kaufpreiszahlung kann mit dem Eigentümer zur Schonung der städtischen Liquidität auch vereinbart werden, dass die Gesellschaft bzw. das Sondervermögen nach der Grundstücksentwicklung dem Gegenwert entsprechende bebauungsfähige Grundstücke an den Eigentümer zurücküberträgt.

Verträge können auch als Optionsverträge geschlossen werden, bei denen der Kaufpreis erst bei Inkrafttreten des B-Plans fällig wird oder in zwei Raten gezahlt wird (Fälligkeit des ersten Teilbetrags bei Beurkundung, des zweiten Teilbetrags bei Satzungsbeschluss), um die Kapitalbindung zu minimieren.

Weitere Möglichkeiten, im Rahmen des Zwischenerwerbs die finanzielle Belastung zu senken und wirtschaftliche Risiken zu vermeiden sind Ankaufsoptionen in Form von Rücktrittsklauseln oder notariellen Kaufangeboten oder eine variable Gestaltung des Ankaufspreises. Darüber hinaus kann das Risiko bei einem einhundertprozentigen Flächenerwerb verringert werden, wenn sichergestellt ist, dass die Wirksamkeit der Kaufverträge davon abhängt, dass alle Flächen im Plangebiet erworben werden können.

- Selbstverständlich kann und soll die Gesellschaft oder das Sondervermögen auch Flächen aufkaufen, die proaktiv angeboten werden, oder städtische Vorkaufsrechte ausüben, wenn dies rechtlich zulässig ist. Daneben ist auch der Tausch mit Flächen im Eigentum der Stadt möglich.
- Fallweise kann auf den Zwischenerwerb verzichtet werden und können die Baulandentwicklungen mittels öffentlich-rechtlicher Verträge erfolgen, wenn die boden-, klima- und wohnungsmarktpolitischen Ziele einschließlich der nachhaltigen Beteiligung an den Kosten und Folgekosten (v.a. der sozialen und technischen Infrastruktur) gleichermaßen erreicht werden können. Die planungsbegünstigte Person ist dafür verantwortlich, dass in jedem Baulandprojekt ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird. Details sind im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung zu regeln.

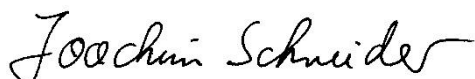
- **Verkaufs- und Vergabeverfahren:**

Der Baulandverkauf erfolgt auf zwei Kanälen:

- Zum einen werden da, wo die Bebauung in der Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant ist, Grundstücke direkt an Bauwillige verkauft. Vorgaben zu Art der Bebauung, Energienutzung und Klimaschutzmaßnahmen werden in den Kaufvertrag aufgenommen. Die Vergabe erfolgt nach den Kriterien, die vom Rat der Stadt Rheinbach kürzlich beschlossen wurden, bzw. einer Weiterentwicklung dieser Vergaberegeln.

- Zum anderen werden Flächen, die für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, über Ausschreibungen oder Konzeptvergaben an Bauträger oder Baugemeinschaften vergeben, die die besten Konzepte vorlegen. Konzepte werden nach städtebaulichen, sozialen, fiskalischen und Umwelt- und Klimagesichtspunkten bewertet, genaue Kriterienkataloge sind noch zu definieren. Dabei wird auch berücksichtigt, dass genossenschaftliche Wohnprojekte einen wertvollen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten mit bezahlbarem Wohnraum darstellen können. Außerdem verpflichtet sich die Stadt Rheinbach, gemäß dem Konzept Wohnen 2030 die jährliche Schaffung von mindestens 15-20 öffentlich geförderten Wohneinheiten sicherzustellen. Zudem gilt bei Entwicklung größerer Flächen: Der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen.
- In allen Fällen sind Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber zu treffen, um die Ziele des Baulandmanagements zu sichern. Dies ist u.a. durch zeitlich befristete Bebauungs- bzw. Verwendungsgebote und Rückkaufrechte zum Verkaufspreis möglich. Hier sollte der handelnden Gesellschaft bzw. dem Sondervermögen ein umfassender, rechtlich gesicherter Handlungskatalog an die Hand gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Schneider  
Vorsitzender CDU-Fraktion



Heribert Schiebener  
Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen