



Alte Hansestadt Lemgo

Beschlussvorlage

Drucksache XXX

XXXXXXXXXX
XXXXXX

Baulandbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschließt für städtische Grundstücke das Zwischenerwerbsmodell und die konzeptspezifische Vergabe wie folgt:

- 1. Die Alte Hansestadt Lemgo wird - vor Beginn der Bauleitplanung für Wohnungsbau - in Grundstücksverhandlungen eintreten, um die Flächen im Plangebiet zu erwerben. Der Erwerb orientiert sich am Bodenrichtwert zum Start der Verhandlungen abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten.**
- 2. 20 % der angebotenen Grundstücke, die im Eigentum der Alten Hansestadt Lemgo stehen, werden für preisgünstigen, geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Hierbei müssen die Erwerber (Direktvermarktung an private Bauherren) die Kriterien der Wohnungsbauförderung erfüllen.**

Investoren/Projektentwickler, die städtische Flächen erwerben, müssen im Quartier 20 % der errichteten Wohneinheiten im preisgünstigen, geförderten Marktsegment errichten. Möglich ist dabei auch eine mittelbare Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die gestellten Anträge beim Kreis Lippe / beim zuständigen Ministerium sind nachzuweisen.

- 3. Die verbleibenden städtischen Grundstücke werden, gemäß den im Handlungskonzept Wohnen aufgezeigten Bedarfen, konzeptspezifisch an den Markt gegeben (z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationen Wohnen, flächensparendes Bauen etc.) Auf einen Bedarfsgerechten Wohnungsmix ist dabei zu achten.**
- 4. Für besondere Bauaufgaben, zur Sicherung der Neubauqualität, sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke die Instrumente Architektur- und Städtebauwettbewerb oder sonstige Wettbewerbsverfahren angewendet werden.**
- 5. Alternativ sind bei Wohnungsbaugebieten ab 5.000m² Bruttofläche, vor Aufstellung eines Bebauungsplanes, mindestens 30 Prozent der Netto-Grundstücksfläche von der Alten Hansestadt Lemgo zu erwerben, um damit zielgerichtete Wohnbaulandentwicklung betreiben zu können. Der Erwerb orientiert sich am Bodenrichtwert zum Start der Verhandlungen abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten. Der Rest verbleibt in der Hand des privaten Eigentümers.**
- 6. Sollte die Stadt Lemgo die Grundstücke nicht erwerben können, dann schließt der Verkäufer /Investor/Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag /Durchführungsvertrag mit der Alten Hansestadt Lemgo mit der Verpflichtung 20 Prozent der Wohnungen im Quartier als preisgünstigen, geförderten Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) zu errichten. Die Vorabstimmung der Planung (Konzeptentwurf, Prüfung der Förderfähigkeit) mit der Bewilligungsbehörde - Kreis Lippe- ist vor Beginn der Bauleitplanung durchzuführen.**
- 7. Der Prozess wird nach 3 Jahren evaluiert, um zu prüfen, ob die festgelegten Werte marktfähig und zielführend sind. Der Nachweis des Verkaufs der geförderten Wohneinheiten aus dem städtischen Flächenpool wird nach der Anlaufzeit von 3 Jahren jährlich im GBA nachgewiesen.**



Alte Hansestadt Lemgo

Beratung des Tagesordnungspunktes	öffentlich	Beratungsergebnis
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung	03.07.2018	

Finanzielle Auswirkungen (voraussichtlich)	Nein	Falls ja, im HH-Plan vorgesehen?	
Produktbezeichnung		Produktnummer	
1. <input type="checkbox"/> Investitionsauszahlung <input type="checkbox"/> Einmaliger Aufwand		2. <input type="checkbox"/> Laufender Aufwand (inkl. jährl. Abschreibung)	
Insgesamt		€ Insgesamt	€
Beteiligung Dritter		€ Beteiligung Dritter	€
Belastung Alte Hansestadt Lemgo		€ Belastung Alte Hansestadt Lemgo	€
3. <input type="checkbox"/> Einmalige Einzahlung <input type="checkbox"/> Einmaliger Ertrag		4. <input type="checkbox"/> Laufender jährl. Ertrag	€

Strategische Ziele der Alten Hansestadt Lemgo	Auswirkung*
<ul style="list-style-type: none"> Die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit der Stadt wird weiter gestärkt; dazu gehört auch die wertschätzende und fürsorgende Anerkennung für Menschen, die in Not und Bedrängnis geraten sind. Das ehrenamtliche Engagement wird weiter gestärkt. 	+
<ul style="list-style-type: none"> Die historische Innenstadt ist weiterhin bedeutendster Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur. Die Funktion als Wohnstandort ist weiter ausgebaut. 	+
<ul style="list-style-type: none"> Die Alte Hansestadt Lemgo bleibt Vorbild in Bezug auf nachhaltige und Klima schonende Energieversorgung und effizienten Ressourcenumgang. 	o
<ul style="list-style-type: none"> Die Alte Hansestadt Lemgo ist weiterhin attraktiver Wirtschaftsstandort. 	o
<ul style="list-style-type: none"> Der Haushalt der Alten Hansestadt Lemgo ist ausgeglichen. 	o
<ul style="list-style-type: none"> Die Alte Hansestadt Lemgo ist ein Bildungsstandort im Sinne eines umfassenden Bildungsbegriffs. 	o

* Auswirkung: (+) positiv/ (-) negativ, (o) keine Auswirkung

Begründung

Grundlage für den Baulandbeschluss stellt das Handlungskonzept Wohnen Lemgo dar. Auf Basis dieses Konzeptes sowie der quantitativen und qualitativen Analyse der Nachfragsituation und des Wohnungs- und Wohnbaulandangebotes wurde die Baulandstrategie abgeleitet.

Aufgrund des differenzierten, aktuell hohen Bedarfs an Wohnraum, auch für weniger zahlungskräftige Haushalte, sind künftig Flächen zu entwickeln, die gezielt den Wohnraumansprüchen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen entsprechen.

Zur zielgruppenspezifischen Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung bedarf es gezielter Einflussnahme und entsprechender Instrumente für die Alte Hansestadt Lemgo. Die Bereitstellung von Wohnbauland durch Bauleitplanung allein reicht in der realen Marktsituation nicht mehr aus, um bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu schaffen.

Der Lemgoer Mietwohnungsmarkt ist derzeit angespannt im Preissegment 4,65 € / m² bis 6,00 € / m² (unteres und mittleres Preissegment), insbesondere kleinere, barrierefreie, bezahlbare Wohnungen fehlen, der Markt für Ein- bis Zweifamilienhäuser im unteren und mittleren Preissegment bis 300.000 € ist sehr angespannt. Der Markt für Bestandsimmobilien ist derzeit „wie leer gefegt“. Mietpreissteigerungen oberhalb der Teuerungsrate (Preissteigerungen über Inflationsrate) haben das Wohnen in Lemgo verteuert. Die Baulandmobilisierung ist schleppend, da die verfügbaren Baulücken und Baugrundstücke häufig bevorratet werden. Beim Bodenpreisniveau erreicht Lemgo einen Spitzenplatz in Lippe. Das ist ein besonderes Erschwernis am Markt, da die Grundstückspreise zu einem erheblichen Anteil und vermehrt die Baukosten bestimmen.

Die Alte Hansestadt Lemgo konnte in den letzten Jahren wenig gegensteuern, da sie mangels verfügbarer Baugrundstücke in städtischer Hand keine adäquaten Steuerungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt besaß. Die richtige Strategie der Innenentwicklung in Lemgo entspricht den Nachfragewünschen, da integrierte Standorte, die höchste Nachfrage besitzen. Die Baulandbereitstellung ist bei der Innenentwicklung jedoch auch am anspruchsvollsten.

Um die „Schiefelage“ auszugleichen, benötigt die Alte Hansestadt Lemgo für den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt geeignete Instrumente zur Aktivierung von Wohnbauland und zum zielgruppenspezifischen Einsatz der Flächen.

Aus diesem Grund wird der oben formulierte Beschluss der Baulandstrategie empfohlen.

Mit dem Handlungskonzept Wohnen (Anlage 1) und dem als Anhang beigefügten Wohnbauflächencheck (Anlage 2) wurde eine differenzierte Informationsbasis für die Aktivierung von Wohnbaulandreserven geschaffen, für die der Baulandbeschluss ab Datum der Beschlussfassung greifen soll. Zu Informationszwecken ist in Anlage 3 eine Übersicht über laufende Projekte beigefügt, die vorwiegend den Nachholbedarf decken werden.

Erläuterungen zu den einzelnen Beschlusspunkten:

Zu 1)

Der Zwischenerwerb bedeutet für die Stadt maximale Steuerungsmöglichkeiten am Markt. Die Konditionen und Konzepte können durch die Stadt als Verkäufer bestimmt werden. Der Vorteil für den Endkunden/Käufer besteht darin, dass die Bodenpreise (Bodenrichtwert) nicht künstlich in die Höhe getrieben werden, da die Stadt Lemgo zwar kostendeckend nach Bodenrichtwert veräußert, aber im Gegensatz zum privaten Verkäufer oder Projektentwickler (Investor) keine Spekulationsgewinne oder Renditen erwirtschaften muss. Diese Gewinnaufschläge entfallen beim Zwischenerwerbsmodell. Einzige Einschränkung besteht darin, dass Subventionen bei Grundstücksgeschäften nicht zulässig sind und daher der Bodenrichtwert als Orientierungswert dient oder aber der Verkehrswert des Grundstückes als Maßstab dient.

Kaufpreisbildung schematisch:

- Bruttobaulandfläche – Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche = Nettobaulandfläche
- Nettobaulandfläche x Verkaufswert (Orientierung am Bodenrichtwert) = Umsatz

- Umsatz – Entwicklungskosten = Ankaufspreis

Entwicklungskosten beispielhaft:

- Kanal-/ Hausanschlusskosten (teilw. durch Kanalanschlussbeitrag refinanziert)
- Erschließungskosten
- Kosten für Grünflächen/Ausgleichsflächen
- Planungskosten
- Entwicklungskosten (z.B. Vermessung, Notar, Grundbuch)
- Nebenkosten z.B. Gutachten
- Vorfinanzierungskosten (ca. 2,5 % auf 3 Jahre)
- Grunderwerbssteuer
- Risikozuschlag

Zu 2)

Der 20% Anteil ergibt sich aus dem Handlungskonzept Wohnen (siehe Seite 50 ff, Seite 64 ff.) und beschreibt den Anteil einkommensschwacher Haushalte an den gesamten Haushalten in Lemgo. In dem Marktsegment preisgünstiger, geförderter Wohnungsbau besteht Angebotsknappheit. Daher sollen aus der Anzahl aller Grundstücke in städtischer Hand mindestens 20% in diesem Marktsegment platziert werden. In Hochpreislagen wird es nicht möglich sein, dieses Marktsegment zu bedienen. Daher ist die 20% Regelung nicht auf jedes neue Baugebiet, sondern auf die städtischen Grundstücke Gesamtstadt bezogen. Das bedeutet somit, dass in günstigeren Lagen auch Werte über 20% realisiert werden könnten. In teuren Lagen keine geförderten Eigenheime/ Mehrfamilienhausobjekte / Geschosswohnungsbauten möglich sind. Wichtig bei dieser Regelung ist, dass möglichst 20 % der Wohneinheiten in Lemgo im preisgünstigen, geförderten Marktsegment liegen, was im Rahmen des 3 jährigen Evaluierungsturnus zu belegen ist. Gleichzeitig soll die Schwelle an sich anhand der Nachfrage überprüft werden.

Um aktiv handlungsfähig zu sein, ist wichtig, dass die Stadt Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben kann, um flexible Masse zu besitzen, am Markt zu steuern. Baulandausweisungen erfolgen daher nur, wenn vorher Verhandlungen erfolgten. Wenn die Stadt nicht zum Zuge kommt, dann erfolgen Baulandausweisungen für Private unter der Voraussetzung, dass per Vertrag die wohnungspolitischen Zielvorgaben erfüllt werden.

Sollten ganze Baugebiete an einen Investor/Entwickler verkauft werden oder einzelne Teilgrundstücke an Investoren verkauft werden, sind diese per Vertrag verpflichtet, das 20% Ziel umzusetzen. Das Modell der mittelbaren Belegung ist möglich. Beantragt wird dieses bei zuständiger Stelle - hier der Kreis Lippe - in Abstimmung mit der Stadt. Mittelbare Belegung bedeutet, dass die Belegungs- und Mietbindungen bei geförderten Wohneinheiten auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten (hier Investors/Entwicklers) übergehen. Neubauten können im Gegenzug frei finanziert werden. Die Ersatzwohnungen müssen jedoch vergleichbar sein. Die Prüfung erfolgt beim Kreis Lippe.

Beispiel Fallgestaltung A)

Die Stadt hat im Baugebiet 100% der Grundstücke erworben. Das Bebauungskonzept ist z.B. eine Einfamilienhaussiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern. Von diesen Grundstücken, die die Stadt direkt vermarktet, sind 20 % ausschließlich für Haushalte zu erwerben, die bezüglich ihres Haushaltseinkommens eine Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum bekommen. Baukostenobergrenze für das Grundstück und Haus ist z.B. für 4 Personen (davon 2 Kinder) 360.000 € Gesamtkosten (Ziff.2.4. Anlage 1 WFB). Die Bewerber der Grundstücke müssen daher, vor Kaufvertragsabschluss, mit einem Vorentwurfskonzept des Hauses, einer Gesamtkostenschätzung und einem Nachweis des Haushaltseinkommens bei der Wohnraumförderberatung des Kreises Lippe eine Ersteinschätzung schriftlich einholen. Damit können sie sich z.B. auf die städtischen Grundstücke bewerben.

Beispiel Fallgestaltung B)

Die Stadt hat in einem Baugebiet 100% der Grundstücke erworben. In einem Teil des Gebiets sieht das Bebauungskonzept Geschosswohnungsbau vor. Die Stadt kann diese Flächen konzeptspezifisch mit der 20 % Vorgabe ausschreiben. Die Bewerber müssen dann mit Abgabe der Angebote beifügen, dass Sie bereit sind sich vertraglich zu verpflichten 20 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Weiterhin ist es erforderlich, dass die Vorentwurfskonzepte, durch den Kreis Lippe auf Förderwürdigkeit vorgeprüft werden, idealerweise bereits in der Bewerbungsphase. Wichtig ist bei dieser Fallgestaltung, dass das Grundstück nicht zu klein ist, damit der Investor ein für sich wirtschaftliches Konzept entwickeln kann (z.B. Mischkalkulation).

Zu 3) Die Grundstücke, die nicht unter die 20% Regelung fallen, sollen zielgruppenspezifisch direkt vermarktet, oder aber z.B. über Vergaben nach Konzept veräußert werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Durchführungsvertrag, wenn keine Direktvermarktung erfolgt, ist ein geeignetes Instrument.

Zu 4)

Um städtebauliche und wohnungspolitische Ziele umzusetzen gibt es häufig viele verschiedene bauliche Lösungen. Wettbewerbe haben den Vorteil unter vielen Lösungen die Beste auszuwählen. Daher sollten zur Sicherung der Bauqualität Wettbewerbsverfahren angewendet werden. besondere Bauaufgaben wären z.B. ganze Stadtteile, besonders sensible Stellen im Stadtgebiet, besondere bauliche Themen (z.B. kosten- und flächensparendes Bauen).

Zu 5)

Wenn Eigentümer die Flächen in eigener Hand behalten möchten, dann ist vor der Bauleitplanung zu verhandeln, dass die Stadt Lemgo 30 % der Grundstücke erwerben kann. Die Marktbeobachtung zeigt, dass unter den jetzigen Rahmenbedingungen auf den privaten Flächen keine geförderten Wohnungen errichtet werden und die Stadt hier die Möglichkeit haben muss, nachzusteuern. Die 30 % sind abgeleitet aus der 20% Vorgabe für geförderten, preisgünstigen Wohnungsbau mit den entsprechenden Zugangsvoraussetzungen und einem Restanteil von 10% für die Zielgruppenspezifische Vermarktung nach Konzept. Insgesamt fließen diese Flächen in den städtischen Grundstückspool, der gesamtheitlich zu betrachten ist, d.h. das die Ziele nicht plangebietsscharf, sondern auf Stadtgebietsebene erreicht werden sollen.

Zu 6)

Wenn gar keine Einigung für den Kauf erzielt werden kann, dann sind über das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vereinbarungen zur Umsetzung der beschlossenen Baulandziele zu treffen. Vorteil dieses Instrumentes ist, dass das Planrecht bei Nichtumsetzung der Planung innerhalb eines bestimmten, vereinbarten Zeitraumes entschädigungslos aufgehoben werden kann. Der Nachweis zur Erfüllung des 20 % Ziels ist insofern zu erbringen, dass zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes der Nachweis der Förderfähigkeit für die geförderten Wohneinheiten und die Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde beim Kreis Lippe nachgewiesen werden muss. Zu prüfen ist jeweils noch, ob zu diesem Zeitpunkt bereits der Antrag auf Förderung gestellt sein muss, oder ob die Vorabstimmung ausreicht. Weiterhin sind Regelungen zu treffen, was bei Nichterfüllung des Vertrages für Konsequenzen folgen und dass die Errichtung der geförderten Wohneinheiten zeitgleich zu den Freifinanzierten erfolgt um „Salami-Taktik“ zu vermeiden.

Zu 7)

Die Evaluierung „Wohnungsmarktbeobachtung Light“ ist im 3-Jahres-Turnus zu empfehlen, um die Zielerfüllung zu überprüfen, ggf. die Bedarfe am Markt erneut zu überprüfen, die Effekte der Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen abzuschätzen und ggf. über neue Beschlüsse / abgewandelte Beschlüsse nachzusteuern.

Im Auftrag

Markus Baier
(Leiter Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauen)

Produktverantwortung

Alte Hansestadt Lemgo
Stadtplanung
Berit Weber
fon 05261 213-325
b.weber@lemgo.de