

Information zu Instrumenten der Stadtentwicklung und deren Anwendung im Rahmen eines Baulandbeschlusses

Haupt- und Finanzausschuss

02.07.2025

AGENDA



1) Grundlegendes

- Historie Thema Baulandbeschluss
- Was ist ein Baulandbeschluss?
- Warum benötigt die Stadt Kempten einen Baulandbeschluss?

2) Instrumente der Stadtentwicklung mit hoher Priorität

- Folgekostenregelungen
- Zwischenerwerb im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells
- Mindestquoten beim (geförderten) Wohnungsbau
- Besonderes Vorkaufsrecht (25 BauGB) – Vorkaufsrechtssatzung

3) Weitere Instrumente der Stadtentwicklung

- Konzeptvergabe
- Erbbaurecht
- Erstzugriffsrecht für Tochtergesellschaften und Genossenschaften

1) Grundlegendes

Historie Thema Baulandbeschluss

- Antrag von Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.02.2019, Baugebiete künftig nur noch auszuweisen, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden
- Am 16.10.2019 wurde im Liegenschaftsausschuss über die Grundsätze der Liegenschaftspolitik und die künftige Baulandstrategie beraten
- Antrag der SPD vom 16.06.2021 zur Einführung der SoBoN in Kempten
- Beschluss des HFA vom 06.07.2021, dass im Stadtrat mit Unterstützung des Experten Herrn Dr. Spieß umfassend über das Thema informiert werden soll
- Vorstellung des Themas im Stadtrat am 21.10.2021 durch Herrn Dr. Spieß mit dem Ergebnis einen konkreten Beschlussvorschlag auszuarbeiten
- Vorstellung erster Eckpunkte eines Baulandbeschlusses in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Fraktionen am 14.10.2022

Was ist ein Baulandbeschluss?

- Grundsatzbeschlusses des Stadtrats über den Einsatz verschiedener Instrumente der Stadtentwicklung (Bausteine)
- Instrumente werden individuell nach den spezifischen Rahmenbedingungen und dem Bedarf der Kommune ausgewählt und angepasst
- Potentielle Instrumente der Stadtentwicklung für Kempten: Folgekostenregelung, Mindestquoten i.Z.m. gefördertem Wohnungsbau und Mietwohnungsbau, Konzeptvergabe, Zwischenerwerbsmodell, Erbbaurecht, besonderes Vorkaufsrecht etc.
- Die vereinbarten Instrumente eines Baulandbeschluss sind für alle Beteiligten bindend und sorgen für Transparenz, können bei Bedarf jedoch jederzeit ergänzt und nachjustiert werden

Warum benötigt die Stadt Kempten einen Baulandbeschluss?

- Entlastung des städt. Haushalts durch Folgekostenvereinbarungen
- Direkter Einfluss auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Um das Heft des Handelns in der Hand zu behalten, damit keine Gestaltungswirkung verschenkt wird
- Gewährleistet Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit für Investoren und Stadt durch einheitliche und verbindliche Regelungen
- Stärkung der Verhandlungsposition der Verwaltung durch den politischen Rückhalt
- Schaffung eines einheitlichen Rahmens für vertragliche Regelungen
- Werkzeug zur Umsetzung der strategischen Ziele 2030
Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, sozialgeförderten Wohnraum erhöhen



2) Instrumente der Stadtentwicklung mit hoher Priorität

Folgekostenregelungen

- Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Planungs- sowie den Infrastrukturfolgekosten (insb. für Kindergärten und Schulen)
- Umzulegende Aufwendungen müssen Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sein
- Neben der Kausalität ist auch die Angemessenheit zu beachten

Warum?

Spürbare Entlastung der Haushaltssituation durch einen „fairen“ und transparenten Lastenausgleich zwischen Stadt und Investor

Zwischenerwerb im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells

KC2

- BPläne im Außenbereich werden erst dann aufgestellt, sobald mit den Grundstückseigentümern vereinbart wurde, dass die Stadt im Rahmen einer freiwilligen Umlegung, einen festgelegten Prozentsatz (oder darüber hinaus) der Entwicklungsfläche zu einem transparent ermittelten Preis (Residualwertverfahren) erwerben kann
- Grundstückseigentümer können die ihnen verbleibenden Flächen, nach Entrichtung der Erschließungs- sowie Infrastrukturfolgekosten, selbst nutzen oder vermarkten

Warum?

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Motivation der Eigentümer zur Mitwirkung durch einen gemeinschaftlichen und transparenten Entwicklungsprozess sowie die Möglichkeit einer Partizipation in Form von Eigennutzung bzw. Eigenvermarktung

Mindestquoten beim (geförderten) Wohnungsbau

- Instrument des sozialen Wohnungsbaus
- Mindestquoten können u.a. regeln:
 - Anteil an gefördertem Wohnraum
 - Anteil Mietwohnungen
 - Anteil Geschosswohnungsbau
 - Mietpreisbindungen und deren Dauer
- Gefördert durch Finanzhilfe des Bundes/Landes
- Sozialer Wohnungsbau nicht nur für Sozialleistungsempfänger sondern auch für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger

Warum?

- Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
- Soziale Durchmischung der Quartiere



Besonderes Vorkaufsrecht (§25 BauGB) – Vorkaufsrechtssatzung

- Für die Gemeinde bestehen gesetzliche Vorkaufsrechte (u.a. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, Sanierungsgebieten oder an Gewässern) -> § 24 BauGB
- Zudem kann die Gemeinde durch Satzung Flächen bezeichnen, für welche, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Maßnahmen in Betracht gezogen werden
-> § 25 BauGB
- Die Flächen müssen konkret bezeichnet werden und das Wohl der Allgemeinheit muss die Ausübung eines Vorkaufsrechts rechtfertigen

Warum?

Wirksames Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung und darüber hinaus zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen unbeschadet einer beabsichtigten Bauleitplanung

3) Weitere Instrumente der Stadtentwicklung

Konzeptvergaben

- Innovatives Instrument gemeindlicher Grundstücksverkäufe
- Nicht der beste Preis (alleine) bestimmt den Käufer, sondern das beste Konzept für die Bebauung und Nutzung
- Im Rahmen einer Konzeptvergabe werden projektbezogene Parameter und Entwicklungsziele bestimmt, an denen sich die eingereichten Konzepte orientieren müssen
- Die Wertungskriterien, anhand derer die Konzepte beurteilt werden, müssen im Vorfeld festgelegt und veröffentlicht werden

Warum?

- Stadtentwicklung kann damit proaktiv gestaltet werden
- Am Ende entscheidet nicht das höchste Gebot, sondern das beste Gesamtpaket

Erbbaurecht

- Das Recht, eine Immobilie auf fremdem Grundstück zu bauen und zu halten
- Das Eigentum am Bauobjekt wird vom Eigentum am Grundstück abgetrennt
- Im Erbbaurecht lassen sich städtebauliche Ziele langfristig absichern
- Im Unterschied zum Kauf verteilt sich die Last des Grunderwerbs bei einem Erbbaurecht über mehrere Jahre in Form eines Erbbauzinses
- Durch das erhöhte Zinsniveau kommt es aktuell zu einer Renaissance des Erbbaurechts, da die Konditionen wieder konkurrenzfähig sind

Warum?

- Langfristige Sicherung städtebaulicher Ziele
- Keine Finanzierung des Grundstückspreises notwendig sowie günstigere Kaufnebenkosten als beim Grundstückskauf. Dadurch höherer Eigenkapitalanteil und in Folge günstigere Finanzierung des Vorhabens

Erstzugriffsrecht für Tochtergesellschaften und Genossenschaften

- Einbindung der Wohnungsunternehmen, die das Ziel verfolgen langfristig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu sichern
- Reservierung und Vergabe von Bauplätzen an bestimmte Bauherrengruppen, wie Genossenschaften etc., die qua Institution eine „Haltbarkeit“ der sozialen Ziele garantieren können.
Erstzugriffsrecht für die Sozialbau, danach vorrangige Berücksichtigung von genossenschaftlichen Bauunternehmen
- Spezielle Konditionen beim Erbbauzins für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte

Warum?

Unterstützung und Stärkung der Bauherrengruppen, die sich der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum verschrieben haben

**Vielen Dank für Ihr
Interesse !**



**Wir freuen uns auf Ihre
Fragen und eine
angeregte Diskussion**