



öffentliche Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 21.10.2025

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Christian Klink, stv. Amtsleitung Amt 18
Vorlagennummer: 2025/18/646

TOP 2

Feedback der Fraktionen zum Thema Baulandbeschluss Weiteres Vorgehen - Beschluss

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 2. Juli 2025 wurden die Mitglieder des Gremiums über die bisherige Historie des Themas in der politischen Behandlung sowie die möglichen Inhalte und Bausteine eines Baulandbeschlusses informiert.

Ziel der Verwaltung war es, das für wichtig erachtete Thema erneut in den Fokus zu rücken, um ein Stimmungsbild einzuholen. Die Fraktionen wurden gebeten das Thema intern zu diskutieren, um der Verwaltung nach dem Ende der Sommerferien ein Feedback geben zu können, ob der Grundsatzbeschluss zur Erarbeitung eines Baulandbeschlusses unterstützt wird und falls ja, auf welche Inhalte und Bausteine zunächst der Fokus gelegt werden sollte.

Als Stimmungsbild aus der Sitzung konnte die Verwaltung bereits mitnehmen, dass man dem Thema fraktionsübergreifend durchaus offen gegenübersteht.

Von Seiten der SPD und Bündnis 90/Die Grünen wurde es ausdrücklich begrüßt, dass man sich wieder mit dem aus Sicht der beiden Fraktionen äußerst wichtigem Thema auseinandersetzen möchte. Zudem wurde von beiden Fraktionen signalisiert, dass man alle vorgestellten Bausteine für relevant hält.

Auch wenn das Thema von CSU und FW/ÜP deutlich kritischer gesehen wird, wurde auch von deren Seite signalisiert, dass man sich mit dem Thema auseinandersetzen möchte und ein Baulandbeschluss mit ausgewählten, jedoch nicht mit allen thematisierten Bausteinen grundsätzlich vorstellbar wäre.

Über die Sommerpause wurde das Thema in den Fraktionen beraten und im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte der Rückmeldungen der einzelnen Fraktionen zusammengefasst.

CSU:

Die CSU sieht in einem Baulandbeschluss keine maßgeblichen Vorteile für eine weiterhin positive Entwicklung der Stadt. Daher wird ein Grundsatzbeschluss zur Erarbeitung eines Baulandbeschlusses **nicht** unterstützt.

In den vergangenen Jahren wurde auch ohne Baulandbeschluss, insbesondere durch Nachverdichtung und unter Beteiligung des kommunalen Unternehmens Sozialbau Kempten nachhaltig Wohnraum geschaffen. Der Bedarf an „bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum“ wird durchaus gesehen, es wird jedoch bezweifelt, dass ein

Baulandbeschluss maßgeblichen Erfolg in diesem Zusammenhang beschere wird.

Baulandbeschlüsse, meist über Generationen gewachsen und fortentwickelt, haben keinen spürbaren preisdämpfenden Einfluss auf die Wohnungspreise. Es gibt zudem große Bedenken, dass durch einen Baulandbeschluss Bürokratie aufgebaut wird, welche den Umgang zwischen Wirtschaft und der Stadt einschränkt und hemmt, ohne messbare Vorteile zu generieren.

Im neuen Flächennutzungsplan (FNP) werden Wohnbauflächen deutlich über dem ermittelten Umfang ausgewiesen. Daher erschließt sich nicht, welchen Vorteil ein Baulandbeschluss darüber hinaus in absehbarer Zeit liefern soll. Man ist der Überzeugung, dass sich Wohnungsbau auf weiteren Wohnbauflächen über die Beteiligung der freien Wirtschaft sehr viel schneller erreichen lässt als über den bürokratischen Umweg eines Baulandbeschlusses.

Die Sozialbau Kempten agiert zwischenzeitlich auf dem Markt ähnlich wie andere Bauwerber aus der freien Wirtschaft. Durch die Vergabe von Bauflächen an die Sozialbau wurden bislang nicht ausreichend mehr Sozialwohnungen geschaffen, so dass ein Erstzugriffsrecht für die Sozialbau die Situation nicht spürbar verändern dürfte. Es liegt in der Hand des Aufsichtsrates und der Stadtpolitik, die Situation zu ändern - dazu braucht es keinen Baulandbeschluss. Sinnvoller wäre z.B. eine intensive Prüfung von Fehlbelegung in den vorhandenen Sozialwohnungen, um Wohnungen wieder ihrer Zweckbestimmung zuzuführen und für Entlastung zu sorgen.

Investoren künftig an den Kosten für Infrastruktur (Kindergärten, Schulen usw.) zu beteiligen, wird als durchaus wünschenswerter Gedanke angesehen. Dies würde jedoch zum einen die Herstellungskosten von Wohnraum deutlich verteuern und zum anderen den freien Markt zögern lassen, in unserer Stadt zu investieren. Sollte man die Übernahme von Infrastrukturkosten bei einzelnen Projekten für wichtig erachten, kann dies über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Auch umliegende Gemeinden sowie der Landkreis Oberallgäu müssen sich verstärkt mit der Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum beschäftigen. Hier bedarf es künftig einer sehr viel engeren Zusammenarbeit.

Gerade das Thema Wohnbau ist in den letzten 15 Jahren an oberster Stelle der Stadtpolitik gestanden. Es wurde selten zuvor so erfolgreich und geballt derart viel Wohnraum in unserer Stadt geschaffen. Ein Handlungsbedarf in der Schaffung und Ausweisung von sozialverträglichen Wohnflächen wird durchaus gesehen. Mit einem Baulandbeschluss wird man diesbezüglich jedoch nicht maßgeblich vorankommen – hier gibt es durchaus effizientere Möglichkeiten.

FW/ÜP:

Aktuell fehlt dem Thema eine gewisse Relevanz, da größere Wohnbauprojekte derzeit nicht geplant sind und auch kaum größere Wohnbauflächen im neuen FNP ausgewiesen werden. Für die Nachverdichtung ist der Baulandbeschluss auch nicht relevant.

Ein Baulandbeschluss, der Investoren verpflichtend an den Folgekosten der Baulandschaffung beteiligt, ist ordnungspolitisch problematisch und kann zukünftiges Bauen in Kempten erschweren.

Zum einen kann eine solche Kostenabwälzung zu einer Verhinderung, bestenfalls zu einer Verzögerung von Investitionsentscheidungen führen, da Bauvorhaben durch zusätzliche Abgaben unattraktiver und teurer werden. Es muss immer Ziel bleiben, gerade Wohnen günstiger zu machen und nicht durch kommunale Beschlüsse zu verteuern. Mögliche Infrastrukturabgaben werden selbstverständlich auf den Endverbraucher – egal ob Mieter oder Käufer – umgelegt und stehen dem Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen,

entgegen.

Zweitens entstehen der Stadt Kempten durch einen weitreichenden Baulandbeschluss Wettbewerbsnachteile im Standortvergleich, da Investoren auf die Gemeinden ausweichen können, die geringere oder gar keine Belastungen vorsehen.

Drittens widerspricht die Maßnahme dem ordnungspolitischen Grundsatz, dass die Finanzierung von Infrastruktur und Daseinsvorsorge primär und grundsätzlich eine staatliche Aufgabe ist, die über allgemeine Steuern und Abgaben zu tragen ist. Eine Verlagerung dieser Kosten auf private Investoren verletzt somit das Äquivalenzprinzip und unterminiert die klare Trennung zwischen staatlicher und privater Verantwortung.

Dennoch gibt es einzelne Maßnahmen, die für sinnvoll erachtet und auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grundsätzlich befürwortet werden:

1. Intensivierung der Nutzung von Vorkaufsrechten der Stadt Kempten im Sinne des gesetzlichen "Vorkaufsrechts" oder des "Besonderen Vorkaufsrechts" (§24 und §25 BauGB). Diese sollen verstärkt auf alle anwendbaren Fälle genutzt werden (auch Gewerbeflächen) und nicht nur auf künftige Wohnnutzung begrenzt sein. Entscheidend wäre, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts zur städtebaulichen Entwicklung oder Ordnung erforderlich ist.
2. Ein grundsätzliches Erstzugriffsrecht für Tochtergesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie die Einbindung der Wohnungsunternehmen, die das Ziel verfolgen, langfristig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu sichern und die qua Institution eine Erreichbarkeit der sozialen Ziele garantieren können.
3. Konsequente Beteiligung von Planungsbegünstigten an absehbaren, begründbaren und angemessenen Folgekosten durch städtebauliche Verträge. Über die Ausgestaltung entscheiden die politischen Gremien.

Quoten, Mindestquoten oder zwingende Zwischenerwerbsmodelle werden von den FW/ÜP abgelehnt.

Bündnis 90/Die Grünen:

Die Erarbeitung eines Baulandbeschlusses wird von der Fraktion seit langem gefordert. Ein diesbezüglicher Grundsatzbeschluss wird daher ausdrücklich begrüßt. Neben den von der Verwaltung als hoch priorisierten Instrumenten der Folgekostenregelungen, dem Zwischenerwerb im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells, den Mindestquoten beim geförderten Wohnungsbau und dem besonderen Vorkaufsrecht, hat auch die Konzeptvergaben eine hohe Priorität, um auch klimaschützende und energetische Zielsetzungen verfolgen zu können.

SPD:

Von Seiten der Fraktion wird ein Grundsatzbeschluss unterstützt.

Alle vorgestellten Punkte (Folgekostenregelungen, Zwischenerwerb für kooperatives Baulandmodell, Mindestquoten für (geförderten) Wohnungsbau, Vorkaufsrechte, Konzeptvergaben, Erbpacht sowie Erstzugriff für städt. Töchter und Genossenschaften) sind vorstellbar. Priorität sollten eine Folgekostenregelung, eine Mindestquote für (geförderten) Wohnungsbau sowie eine Stärkung städtischer Bauträger entweder durch Zwischenerwerb oder Vorkaufsrecht / Erstzugriff haben.

Ausschussgemeinschaft FDP/FFK/JU/UB/ödp:

Von der Ausschussgemeinschaft wird ein Baulandbeschluss nicht als notwendig erachtet, da der bisherige Weg weiterhin gangbar erscheint. Zudem befürchtet man eine Ausweitung der Bürokratie und eine weitere Verteuerung speziell beim Wohnbau.

Ergebnis aus den Rückmeldungen der Fraktionen und Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Rückmeldungen der Fraktionen haben die unterschiedlichen Sichtweisen auf das Thema Baulandbeschlusses und die darin gebündelten Instrumente verdeutlicht.

Auch wenn der Einsatz aller vorgestellten Instrumente nach dem erhaltenen Feedback nicht mehrheitsfähig erscheint, so sieht die Verwaltung dennoch für den Einsatz einzelner ausgewählter Instrumente einen gewissen fraktionsübergreifenden Konsens.

Hierbei handelt es sich um folgende Instrumente:

- Folgekostenregelungen
- Besondere Vorkaufsrechte (§25 BauGB) – Vorkaufsrechtssatzungen
- Erstzugriffsrecht für Tochtergesellschaften und Genossenschaften

Nach umfassender Auseinandersetzung mit der Materie ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich viele Punkte, die derzeit teils kritisch gesehen werden, durch eine behutsame und zielgerichtete Ausgestaltung der Instrumente lösen lassen, ohne negative Auswirkungen befürchten zu müssen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die vorgenannten Instrumente einer näheren Betrachtung zu unterziehen, um hier konkrete, auf die Rahmenbedingungen und Bedürfnisse von Kempten abgestimmte Ausgestaltungsvorschläge zu entwickeln.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt konkrete Vorschläge zur Ausgestaltung folgender Themen auszuarbeiten.

- Folgekostenregelungen
- Besondere Vorkaufsrechte (§25 BauGB) – Vorkaufsrechtssatzungen
- Erstzugriffsrecht für Tochtergesellschaften und Genossenschaften