

Mitzeichnung:

Mitzeichnung Bürgermeister	22.05.2023
Dezernat I	Ullrich, Frank Peter
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Sozialamt	19.05.2023
Sozialamt	Hourtz, Britta
Ergebnis: Mitzeichnung per E-Mail erledigt	
Mitzeichnung Dezernat III	22.05.2023
Dezernat III	Schaffert, Niels-Christian
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Dezernat II	19.05.2023
Dezernat II	Hissel, Thomas
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Amt für Finanzen	19.05.2023
Amt für Finanzen	Küpper, Sarah
Ergebnis: Mitzeichnung	
Mitzeichnung Amt für Stadtentwicklung	19.05.2023
Amt für Stadtentwicklung	Steffens, Marcus
Ergebnis: Mitzeichnung	

Beratungsfolge:

1	Ausschuss für Stadtentwicklung	01.06.2023	
2	Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2023	
3	Rat der Stadt Düren		
4	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Inklusion		

Baulandstrategie der Stadt Düren

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Düren beschließt die als Anlage zur Vorlage angefügte Baulandstrategie.
2. Der Rat der Stadt Düren beauftragt die Verwaltung die als Anlage angefügte Baulandstrategie bei künftigen Wohnbauentwicklungen anzuwenden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für das erforderliche Bauleitplanverfahren legt die Verwaltung einen Vorschlag vor, wie die Baulandstrategie bezogen auf die jeweilige Wohnbauentwicklung anzuwenden ist. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Ausgestaltung zusammen mit dem städtebaulichen Rahmenvertrag für das Bauleitplanverfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine aktive Bodenpolitik zu verfolgen und die erforderlichen Rahmenbedingungen für die nächste Haushaltsberatung vorzubereiten.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Die Nachfrage nach Wohnraum in Düren ist hoch und wird in absehbarer Zeit, u. a. bedingt durch die Nähe zu den Großstädten Köln und Aachen, nicht nachlassen.

Die Baulandbereitstellung in der Stadt Düren erfolgt derzeit vorwiegend über ein sogenanntes „Kooperationsmodell“ zwischen privaten Investoren/ Projektentwicklern und der Stadt Düren. In der

praktischen Projektdurchführung bedeutet dies, dass die Stadt Düren die hoheitliche Aufgabe der Baurechtsschaffung durch Bauleitplanung durchführt, sofern sich der Planbegünstigte (Investor/Projektentwickler) im Gegenzug im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen und der Stadt Düren nach Fertigstellung alle öffentlichen Flächen kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Auf diesem Weg konnten in der Vergangenheit zahlreiche Wohnbauentwicklungen umgesetzt werden und die städtischen Ressourcen aufgrund der vereinbarten Kostenübernahme entlastet werden. Allerdings war eine aktive Einflussnahme auf das Wohnraumangebot, die Vermarktungsstrategie und die Bodenpreisentwicklung bzw. Verkaufspreisgestaltung nur bedingt möglich.

Dabei sind die Herausforderungen auf dem Dürener Wohnungsmarkt vielfältig:

Es besteht nach wie vor ein hoher Nachfragedruck nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem und gefördertem Wohnraum. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt Düren, wie auch andere Städte in NRW, einen Rückgang der mietpreisgebundenen Wohnungsbestände. Auch der allgemeine Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt macht sich in Düren bemerkbar. Auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen, insbesondere junge Familien, wird es immer schwieriger, bezahlbare Baugrundstücke zu finden und Wohneigentum zu bilden. Für kleine Haushalte fehlt es an bedarfsgerechten Wohnraumangeboten. Der demographische Wandel macht altersgerechte Anpassungen im Neubau wie auch im Wohnungsbestand notwendig. Eine weitere Herausforderung, der sich nicht nur die Stadt Düren stellen muss, ist die klimagerechte Ausrichtung der Stadtentwicklung. Spätestens seit den jüngsten Extremwetterereignissen erfährt diese eine stärkere Aufmerksamkeit und muss entsprechend auch in der Wohnraumentwicklung größere Bedeutung finden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 31.01.2019 die Verwaltung beauftragt, die Bereitstellung von Wohnbauland und die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen und Zielsetzungen im Rahmen des Erarbeitungsprozesses einer Baulandstrategie zu diskutieren (siehe Vorlage **2018-0391**).

Die Baulandstrategie soll der Verwaltung als politisch legitimierte Grundlage dienen, die Baulandentwicklung in Düren an strategischen Zielen auszurichten und ihr entsprechende Instrumente an die Hand geben. Die Baulandstrategie schafft Transparenz und Investitionssicherheit für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

In mehreren Workshops mit Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie Akteuren des Wohnungsmarktes wurden die Ziele und die strategische Ausrichtung der Wohnbaulandentwicklung diskutiert und in einer Baulandstrategie für die Stadt Düren zusammengefasst.

Ziele

Vorrangiges Ziel der Baulandstrategie ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland, um dem hohen Nachfragedruck gerecht zu werden. Künftige Baulandentwicklungen sollen entsprechend der Zielsetzung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur alle Segmente des Wohnungsmarktes, von geförderten über preisgedämpften bis hin zu hochwertigen Angeboten, abdecken.

Die Stadt Düren beabsichtigt zur Zielerreichung eine aktive und gestaltende Rolle auf dem Wohnungsmarkt einzunehmen und auch künftig Wohngebiete in eigener Trägerschaft zu entwickeln. Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Düren eine aktive Bodenvorratspolitik und erwirbt sowohl Flächen, die für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind als auch Flächen, welche für mögliche Ausgleichsmaßnahmen oder als Tauschflächen geeignet sind.

Die Stadt Düren sieht allerdings vor dem genannten Hintergrund und der verfügbaren städtischen Ressourcen weiterhin auch das Erfordernis einer **kooperativen Baulandentwicklung** mit privaten Investoren. Zur Erreichung der nachfolgend aufgeführten Ziele der Baulandentwicklung beabsichtigt die Stadt Düren eine aktive und entsprechend steuernde Rolle auf dem Boden-/Immobilienmarkt einzunehmen.

Sozialpolitische Ziele:

- Quantitative und qualitative Verbesserung des Angebots an Wohnraum (insb. barrierefreier Wohnraum)
- Verbesserung des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum
- Verbesserung des Angebots an Wohnraum für junge Familien
- Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur durch eine Angebotsausweitung der unterschiedlichen Wohnraumtypen
- Erleichterter Zugang zum Boden- bzw. Wohnungsmarkt für weite Kreise der Bevölkerung durch Grundstücksvergaben nach dementsprechenden Kriterien
- Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur (insb. Kitas)

Ökonomische Ziele:

- Refinanzierung der Planungskosten
- Beschleunigung der Baulandentwicklung
- Eindämmung von Bodenspekulation und Baugrundstücksvorhaltung
- Ausweitung des städtischen Flächeneigentums

Ökologische Ziele:

- Bereitstellung von Ausgleichsflächen und Gewährleistung der dauerhaften Pflege
- Energetische Optimierung von Wohnbauprojekten
- Qualitative Freiraumentwicklung
- Verhinderung von neuen Baulücken

Stadtgestalterische Ziele

- Einfluss auf gestalterische/architektonische Qualitäten

Insbesondere für die künftige kooperative Baulandentwicklung ist die Zielrichtung über „klare Rahmenbedingungen“, die allgemeingültig und für alle Wohnbaulandentwickler gleichermaßen gelten, zu steuern. Verbindliche Regeln ermöglichen es zum einen der Verwaltung, die stadtentwicklungspolitischen Ziele klar zu kommunizieren und umzusetzen und zum anderen sorgen diese für Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit durch frühzeitig kalkulierbare Projektkosten. Diese Rahmenbedingungen sind in der in Anlage I als 8-Punkte-Plan zur Wohnbaulandentwicklung zusammengefasst und sollen bei künftigen Wohnbauprojekten in Düren Anwendung finden.

Der 8-Punkte-Plan zur Wohnbaulandentwicklung bezieht sich auf die Baulandbereitstellung über die Schaffung von Baurecht durch Bauleitplanung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (üblicherweise vor Aufstellungsbeschluss) werden sich künftig sowohl der Vorhabenträger als auch die Stadt Düren dazu verpflichten, auf Grundlage des 8-Punkte-Plans im Sinne einer **kooperativen Baulandentwicklung** zusammenzuarbeiten. Dabei stellen einige der genannten Punkte wie bspw. die Übernahme der Planungskosten bereits heute gelebte Praxis dar und werden in den 8-Punkte-Plan integriert. Andere Punkte wie die Anwendung eines Zwischenerwerbsmodells oder der Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau (je nach Projektansatz und Lage) wurden in einem gemeinsamen Diskussionsprozess entwickelt und stellen durchaus einen Paradigmenwechsel in der Wohnbaulandentwicklung in Düren dar, der sich in der Planungspraxis künftig etablieren muss.

Die entwickelte Baulandstrategie sieht einen flexiblen Ansatz dar, der die Stadt Düren je nach Projektart und –konstellation in die Lage versetzen soll, die genannten stadtentwicklungspolitischen Ziele, bezogen auf das jeweilige Projekt, umzusetzen. Vorgesehen ist ein 30%iger Zwischenerwerb der entwickelten Baufläche (Nettobauflächen) durch die Stadt Düren. Auf diesen Flächen kann die Stadt Düren zielgruppengerichtet Grundstücke weiterveräußern oder selbstständig entwickeln. Alternativ kann sich ein Vorhabenträger dazu verpflichten 30% der zu entwickelnden Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu erreichen. Die beiden nebeneinanderstehenden Ansätze bieten den Vorteil flexibel auf unterschiedliche Gegebenheiten zu reagieren. Das Zwischenerwerbsmodell eignet sich in dem Zusammenhang eher für die Wohnbauentwicklungen auf der „Grünen Wiese“ und klassischen Erschließungsmaßnahmen, wohin gegen die 30%ige Quote für geförderten Wohnungsbau ein geeignetes Instrument in innerstädtischen/örtlichen Entwicklungsbereichen ist. Eine Kombination beider Ansätze ist im Einzelfall ebenfalls möglich.

Welcher der skizzierten Modelle für das jeweilige Projekt zum Tragen kommen soll, wird zu Beginn des Bebauungsplanverfahren in einem städtebaulichen Rahmenvertrag festgelegt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zum Beschluss vorgelegt.

Die Baulandstrategie greift nicht in den Fällen, in denen bereits ein Baurecht besteht. Dies sind vor allem Bauvorhaben im Innenbereich, in denen bereits auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes oder des § 34 BauGB Baurecht besteht. In diesen Fällen wird im Rahmen der allgemeinen Bauberatung auf entsprechende stadtentwicklungspolitische Ziele hingewiesen und ggf. über ein daraus ableitbares Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB steuernd eingegriffen.

Anlage: Baulandstrategie – 8-Punkte-Plan

Finanzielle Auswirkung: Nein