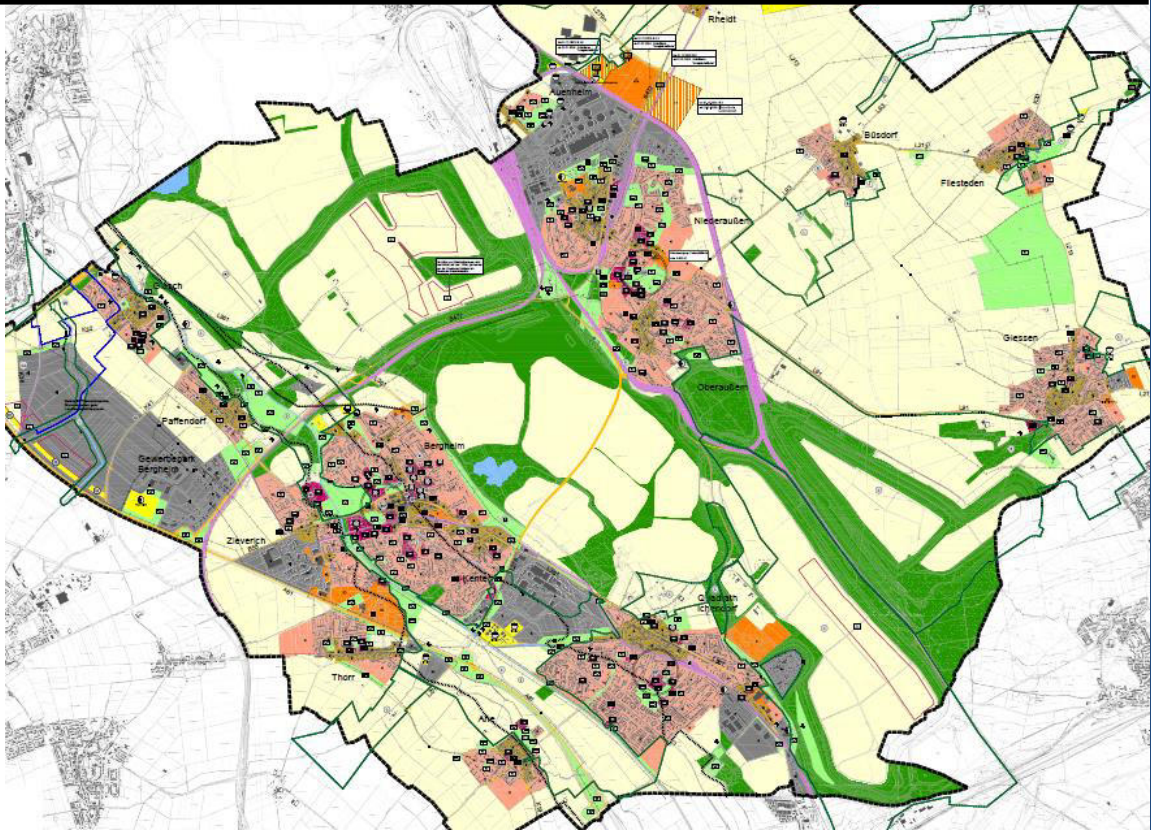


# Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim



Kreisstadt Bergheim  
Stadtentwicklung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Einführung .....</b>	<b>2</b>
Baulandmanagement im Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes Bergheim 2035 .....	2
Aktuelle Bedarfe an Kindertageseinrichtungen in der Kreisstadt Bergheim.....	3
Konzepte zur Wohnbaulandentwicklung.....	4
Ziele des Bergheimer Baulandmanagements.....	4
Einsatz von bodenrechtlichen Instrumenten .....	5
Kommunalfiskalische Nutzen-Analyse .....	5
Vergabeverfahren für städtische Wohngebiete .....	5
Bodenbevorratung.....	5
Evaluation .....	5
<b>II. Die Instrumente des Bergheimer Baulandmanagements im Einzelnen.....</b>	<b>6</b>
1. Städtebaulicher Vertrag.....	6
Richtlinie und Umsatzanweisung zur Anwendung des Städtebaulichen Vertrages .....	7
1) Anwendungsbereich .....	7
2) Verpflichtungen .....	7
3) Regelungsinstrumente.....	7
4) Durchführung.....	8
5) Umsetzungsanweisung zu den Regelungsinstrumenten (Nr. 3) .....	8
6) Grundzustimmung .....	9
2. Kommunalfiskalische Nutzen-Analyse.....	9
3. Vergabe von städtischen Einzelgrundstücken zur Errichtung von Wohnraum mittels Punktesystem .....	10
4. Bindung der Eigentümer beim Erwerb von städtischen Einzelgrundstücken .....	10
<b>III. Anwendungsoptionen weiterer bodenrechtliche Instrumente .....</b>	<b>10</b>
Zwischenerwerbsstrategie.....	11
Bodenbevorratung.....	11
Hoheitliche bodenrechtliche Instrumente .....	11
Die Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten.....	11
Die amtliche Umlegung (gesetzliches Bodenordnungsverfahren) .....	11
<b>Anlage 1 .....</b>	<b>12</b>
<b>Impressum.....</b>	<b>15</b>

## Präambel

Boden stellt eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource dar. Die zukünftige Entwicklung von Wohnraum ist von einer zunehmenden Flächenknappheit gezeichnet.

Die Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im Außenbereich, sind endlich bzw. absehbar. Aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung wird der Nachfragedruck nach Bauland, bedingt durch die Nähe der Kreisstadt Bergheim zur Stadt Köln sowie zudem der Lage im Verflechtungsraum zwischen den Metropolen Aachen und Düsseldorf, auf absehbare Zeit nicht nachlassen. Die zukünftige Entwicklung von Wohnraum in der prosperierenden Kreisstadt Bergheim ist nicht zuletzt aufgrund der Nutzungskonkurrenz von einer zunehmenden Flächenknappheit gezeichnet, da die Landesplanung das Ziel des flächensparenden Umgangs mit dem Boden vorgibt und zudem auch gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...“*). Aufgrund dieser Entwicklung besteht aber auch ein deutlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der aus der Bevölkerung der einzelnen Bergheimer Stadtteile selbst resultiert; z. B. für kleinere bis mittelgroße Wohneinheiten in seniorengerechtem Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser für junge Familien, die aus dem jeweiligen Ort stammen.

In § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Anspruch beschrieben, dass Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Ergänzt wird dies mit dem in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Auftrag, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dabei zu berücksichtigen sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Aus diesem Grund sieht sich die Kreisstadt Bergheim noch stärker als in der Vergangenheit dazu verpflichtet, durch das vorliegende Konzept den Vorgaben zu entsprechen.

## I. Einführung

### **Baulandmanagement im Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes Bergheim 2035**

Möglichkeiten zur Zielerreichung werden bereits in dem durch den Rat am 25.02.2019 einstimmig beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Bergheim 2035 (STEK 2035) konkretisiert und perspektivisch dargestellt.

Die im STEK 2035 enthaltenen Ausführungen zur Wohnbedarfsprognose bis 2035 bestätigen den Nachholbedarf in der Neubauentwicklung - besonders bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung - zur Deckung der Nachfrage von jungen Familien und bei barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen für eine älter werdende Gesellschaft. Ein Teil dieser Bedarfe wird sich über Nachverdichtung, Baulückenschließung und sonstige

Innenentwicklungen abdecken lassen. Gleichwohl wird ein großer Teil über die Erschließung neuer Siedlungsflächen erfolgen müssen.

Im STEK 2035 wird mit Blick auf die prägenden Raumstrukturen Bergheims das Ziel formuliert, einerseits das Siedlungsband an der Erft sowie Niederaußem und Oberaßem mit ihren urbanen Strukturen und andererseits das dörfliche Bergheim mit seinen ländlichen Strukturen zu stärken.

Entsprechend dieser heterogenen Raumstruktur in Bergheim sind die Erweiterungsflächen der Siedlungserweiterung auf der Grundlage unterschiedlicher Dichtewerte zu entwickeln. Zur Konkretisierung dieser Dichtewerte ist die Kreisstadt im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln zusammen mit ihren Partnerkommunen aus dem Stadt-Umland-Netzwerk (S.U.N.) im intensiven Diskurs um hier regionale Standards zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der Bedarfsberechnungen und der sich daraus ableitenden strategischen Ziele ist die Erhaltung und Schaffung eines vielfältigen, zielgruppendifferenzierten und stabilen Wohnungsangebots ein wichtiges Ziel im STEK 2035. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungserweiterung sind dabei Nachbarschaften auszubilden. Unter der Prämisse einer sozialen und ganzheitlichen Stadtentwicklung sind barrierefreie Wohnräume bereitzustellen sowie Angebote für Mehrgenerationenwohnen, für junge Familien und für ein angenehmes Wohnen im Alter zu entwickeln.

Unter den Überschriften „Mobil vernetzen“, „Strukturen Wandeln“, „Sozial handeln“ und „Grün verbinden“ formuliert das STEK eine Vielzahl weiterer Zielsetzungen und Projekte, eine Relevanz für das zukünftige Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim haben werden.

### **Aktuelle Bedarfe an Kindertageseinrichtungen in der Kreisstadt Bergheim**

Insbesondere ist dabei auch dem akuten sowie perspektivischen Engpass an Plätzen in Kindertageseinrichtungen (KITA) Rechnung zu tragen.

Der starke Anstieg der Kinderzahlen der vergangenen Jahre in der Kreisstadt Bergheim und die zu erwartenden Kinderzahlen, die über das eigene Bevölkerungsprognoseprogramm „Hildesheimer Planungsgruppe“ berechnet worden sind, wurden in der Ausschusssitzung am 31.01.2019 dargestellt. Mit den nun vorliegenden Anmeldezahlen für das Kindergartenjahr 2019/20 zeigt sich, dass sich die Lage insbesondere in den Sozialräumen III (Fliesteden, Glessen, Büsdorf, Rheidt-Hüchelhoven) und IV (Ahe, Quadrath-Ichendorf) noch dramatischer zeigt als in der Prognose berechnet. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung und die Prognose werden für die weiteren Planungen fortgeschrieben.

Trotz aller bereits kürzlich geschaffenen Betreuungsplätze, der Errichtung neuer Provisorien, die zum Teil noch in der Fertigstellung stehen, können nach heutigem Stand und nach den Verteilerkonferenzen im Januar/ Februar 2019 in den Sozialräumen nicht alle Kinder versorgt werden, die einen Betreuungsplatz zum Kindergartenjahr 2019/20 beantragt haben. Fast alle Kindertageseinrichtungen sind hierbei bereits in die maximale Überbelegung gegangen.

## **Konzepte zur Wohnbaulandentwicklung**

Im Sinne einer umfassenden Beschäftigung mit den Themen der Stadtentwicklung und des Bauens erarbeitet die Kreisstadt Bergheim zurzeit mehrere Konzepte, deren Ergebnisse und Erkenntnisse zu den für Bergheim bedeutenden Fragestellungen in das Baulandmanagementkonzept einfließen sollen.

Hierzu zählt z. B. **das gesamtstädtische Nachverdichtungskonzept**, mit welchem dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung / Nachverdichtung vor Außenentwicklung) Rechnung getragen werden soll.

Dieses Konzept wird die Identifizierung von Potenzialflächen für eine Innenverdichtung sowie die Zusammenstellung eines Strategiebaukastens zur Aktivierung der ermittelten Flächenpotenziale zum Ziel haben.

Diese Nachverdichtungen sind insbesondere in komplexen Bestandslagen (häufig zusätzliche Kosten für Abriss oder Sanierung; schwieriger Zuschnitt der Fläche; Erschließungsproblematiken) wie z. B. schützenswerten Ortskernen zu ermöglichen.

Des Weiteren beschloss der Haupt-, Sozial- und Personalausschuss am 12.11.2019 die Erstellung eines **Handlungskonzeptes für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**, welches nach Fertigstellung zu einer Evaluation des vorliegenden Konzeptes führen kann.

## **Ziele des Bergheimer Baulandmanagements**

Ziel des Bergheimer Baulandmanagements ist es, die vielfältigen und im STEK 2035 beschlossenen urbanen sowie ländlichen Entwicklungen mit geeigneten bodenrechtlichen Instrumenten nach individueller Zielsetzung rechtssicher, an die jeweiligen Bedarfe angepasst und in Hinblick auf die finanziellen Auswirkungen transparent umzusetzen sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Die Kreisstadt nimmt die Möglichkeit wahr, ihre Planungshoheit in der Art auszuüben, dass der Planungsbegünstigte durch städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zur Übernahme von Folgekosten und Maßnahmen verpflichtet wird. Somit werden die Folgekosten und Lasten nicht nur von der Allgemeinheit getragen, sondern demjenigen zugerechnet, der die Vorteile aus der Investition zieht. Außerdem wird der Planungsbegünstigte zum Baubeginn innerhalb von drei Jahren verpflichtet.

Neben den komplexen Bestandslagen sind zudem stark gestiegene Kosten für die Entwicklung, Erschließung, die Entwässerung sowie den ökologischen Ausgleich als „Kostentreiber“ sowohl für private als auch für städtische Entwicklungen zu verzeichnen. Dazu kommen zusätzliche Steigerungen für Infrastrukturkosten (z. B. Kitas, Spielplätze), die von der Kreisstadt Bergheim geltend gemacht werden müssen. Durch die frühzeitige Kenntnisnahme der Rahmenbedingungen des Bergheimer Baulandmanagementmodells ergibt sich für den jeweiligen Investor eine Investitions- und Rechtssicherheit sowie ein wirtschaftlicher Vorteil durch effiziente Abläufe.



### **Einsatz von bodenrechtlichen Instrumenten**

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches, wie nachfolgend auszugsweise dargestellt, zielgerichtet einzeln oder in Kombination mit Fokus auf den Einzelfall nach einem jeweiligen Beschluss des zuständigen Gremiums bedarfsgerecht eingesetzt.

### **Kommunalfiskalische Nutzen-Analyse**

Für eine nachhaltige Haushaltsführung und zur Darstellung der Auswirkungen der makroökonomischen Veränderungen auf dem Bau- und Immobilienmarkt sollen perspektivisch mittels eines softwarebasierenden Verfahrens die langfristigen finanziellen Ergebnisse der Realisierung neuer Baugebiete dargestellt werden, die bei der Entscheidungsfindung zu einer städtebaulichen Entwicklung mit einbezogen werden können.

### **Vergabeverfahren für städtische Wohngebiete**

Durch ein differenziertes Punktesystem soll die Vergabe von städtischen Einzelgrundstücken zukünftig entsprechend gelenkt werden. Dem zuständigen Gremium wird es durch eine noch festzulegende Wertung der Punktzahl ermöglicht, die zukünftigen Eigentümer städtischer Flächen in jedem einzelnen Baugebiet individuell nach nachvollziehbaren Kriterien zu steuern.

### **Bodenbevorratung**

Entwicklungsmöglichkeiten sollen langfristig durch Bodenbevorratung gesichert und durch das Instrument des Zwischenerwerbs ermöglicht werden (s. Zwischenerwerbsstrategie).

### **Evaluation**

Die Evaluation des Baulandmanagements erfolgt wirkungsbezogen spätestens alle fünf Jahre ab Beschlussfassung durch den Rat oder bei Bedarf. Dies könnte z.B. nach Fertigstellung bedeutender Konzepte der Stadtentwicklung der Fall sein (siehe Abschnitt „Konzepte zur Wohnbaulandentwicklung“). Ausgehend von den Evaluationsresultaten werden allenfalls bestehende Anpassungs- und Fortschreibungserfordernisse benannt und aufgearbeitet. Eine strategische Fortschreibung dieses Baulandmanagements ist grundsätzlich beabsichtigt und vorgesehen, um auf zukünftige Entwicklungen zügig und bedarfsgerecht reagieren zu können. Notwendige Modifikationen werden dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Die Instrumente des Bergheimer Baulandmanagements werden im Folgenden dargestellt. Anschließend werden auszugsweise weitere optional einzusetzende bodenrechtliche Instrumente vorgestellt.

## II. Die Instrumente des Bergheimer Baulandmanagements im Einzelnen

### 1. Städtebaulicher Vertrag

Das Instrument des öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB sichert der Kreisstadt Bergheim die Übernahme der Kosten durch den Planungsbegünstigten, welche aus der Entwicklung eines Baugebietes entstehen. Aus finanzwirtschaftlicher Sicht entlastet die Kreisstadt Bergheim ihre Finanz- und Personalressourcen, indem sie erforderliche Aufwendungen und finanzielle Risiken für Entwicklungen auf den Planungsbegünstigten überträgt. Die Umsetzung erfolgt in der Weise, dass der Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss davon abhängig gemacht wird, dass die Planungsbegünstigten sich bereit erklären, die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur vollständig bzw. anteilig zu übernehmen. Außerdem muss der Investor bereit sein, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Somit hat der Planungsbegünstigte vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens oder eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP gem. § 12 BauGB), d.h. noch vor dem Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss, zu erklären, dass er seine Grundzustimmung gegenüber der Kreisstadt Bergheim erteilt. Er bekundet damit sein Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines VEP und sichert seine grundsätzliche Bereitschaft zu, die später zu konkretisierenden Kosten zu übernehmen. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes oder des VEP's durch das zuständige Gremium muss der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Kreisstadt Bergheim abgeschlossen werden. Die städtebaulichen Verträge sind grundsätzlich Bestandteil der Satzungsbeschlüsse und liegen am Tage der Sitzung zur Einsichtnahme aus.

Die Infrastrukturfolgekosten können jedoch nur unter der Voraussetzung der Ursächlichkeit oder Kausalität geltend gemacht werden. Gemäß dem Prinzip der Kausalität dürfen keine pauschalen Sätze oder abstrakten Zahlen zur Berechnung der Infrastrukturfolgekosten für das gesamte Stadtgebiet herangezogen werden. Zulässig ist lediglich die konkrete Einzelfallbetrachtung des jeweiligen Baugebietes.

Des Weiteren dürfen nur „angemessene“ Leistungen des privaten Investors verlangt werden. Es muss eine Ausgewogenheit zwischen den Leistungen und Gegenleistungen bestehen, es darf also kein klares Missverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen vorliegen. Die Gegenleistung ist nur dann angemessen, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung der Gesamtumstände die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem wirtschaftlichen Wert der seitens der Behörde zu erbringenden Leistung steht und die Erbringung der Gegenleistung auch nicht aus sonstigen Gründen eine unzumutbare Belastung für den Bürger darstellt.

Eine Musterberechnung der möglichen Infrastrukturfolgekosten für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielflächen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## Richtlinie und Umsatzanweisung zur Anwendung des Städtebaulichen Vertrages

### 1) Anwendungsbereich

Städtebauliche Verträge sind bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben.

### 2) Verpflichtungen

- (1) Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich,
  - a. den ursächlichen Mehrbedarf an KITA-Plätzen im Bereich Kindertageseinrichtungen nach den Vorgaben der Kreisstadt Bergheim innerhalb des Plangebietes zu errichten oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen;
  - b. den ursächlichen Mehrbedarf an Plätzen in Grundschulen nach den Vorgaben der Kreisstadt Bergheim innerhalb des Plangebietes zu errichten oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen;
  - c. die ursächlichen öffentlichen Spielflächen nach den Vorgaben der Kreisstadt Bergheim innerhalb des Planungsgebietes herzustellen und an die Kreisstadt Bergheim unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen;
  - d. die ursächlichen öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen nach den Vorgaben der Kreisstadt Bergheim innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Kreisstadt Bergheim unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen;
  - e. Regelungen zur Durchführung und Unterhaltung von extern gelegenen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Übernahme von Ausgleichskosten vertraglich zu vereinbaren;
  - f. die Erschließung und die Bebauung der eigenen Grundstücke innerhalb von in der Regel drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen;
  - g. Regelungen zur Durchführung von ursächlichen Erschließungsmaßnahmen vertraglich zu vereinbaren und die Erschließungsflächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Kreisstadt Bergheim abzugeben;
  - h. eine Planungsvereinbarung zur Übernahme der ursächlichen Planungskosten mit der Kreisstadt Bergheim zu schließen;
  - i. weitere Vereinbarungen mit der Kreisstadt Bergheim zu schließen, deren Inhalte sich aus dem Planverfahren ergeben haben und die zur Realisierung des Vorhabens oder zur Sicherung von Maßnahmen notwendig sind.
- (2) Von diesen Verpflichtungen unberührt bleiben die Pflichten des Planungsbegünstigten auf Grundlage bestehender anderer gesetzlicher Regelungen.

### 3) Regelungsinstrumente

- (1) Zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Nummer 2 Absatz (1) a) bis g) sind städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise ein Durchführungsvertrag im Rahmen des § 12 BauGB abzuschließen.



- (2) Im Fall von Flächenübertragungen zur Verpflichtungsübernahme gemäß Nummer 2 Absatz (1) Buchstaben a) bis e) und g) sind ergänzende Übertragungsverträge zu schließen.
- (3) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für Schulen und Kindertageseinrichtungen im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB erfolgen.
- (4) Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für öffentliche Grünflächen und Spielplätze im Bebauungsplan kann mittels Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB erfolgen.

#### 4) Durchführung

- (1) Planungsbegünstigte von Vorhaben, für die eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben, erklären sich – unabhängig von dem Umfang der zu schaffenden Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke beziehungsweise der Anzahl der Wohneinheiten (WE) – im Vorfeld des Aufstellungs- oder Einleitungsbeschlusses des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens für Vorhaben gemäß Nummer 1 mit einer Grundzustimmung zur Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Beschluss bereit.
- (2) Die Grundzustimmung ist zwingender Bestandteil der Unterlagen zum Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens.
- (3) Vor dem Beschluss zur ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes oder eines VEP-Entwurfes ist die Grundvereinbarung zwischen dem Planungsbegünstigten und der Kreisstadt Bergheim abzuschließen.
- (4) Die Ermittlung der durch den Planungsbegünstigten einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 2 Absatz (1) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- oder VEP-Verfahrens durch die Kreisstadt Bergheim.
- (5) Verträge nach Nummer 3 Absatz (1) sind grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss über den betreffenden Bebauungsplan oder VEP abzuschließen.

#### 5) Umsetzungsanweisung zu den Regelungsinstrumenten (Nr. 3)

Die Übernahme der Verpflichtung dieser Richtlinie erfolgt mittels Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB beziehungsweise gegebenenfalls bei Abschluss eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB durch einen Durchführungsvertrag. Daneben können auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines Übertragungsvertrages für Flächenübertragungen erforderlich werden.

Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, sämtliche Herstellungsverpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen gem. §11 BauGB durch eine in deutscher Sprache gehaltene unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft eines Mitgliedslandes der Europäischen Union abzusichern. Auf Verlangen der Kreisstadt Bergheim legt er den Nachweis einer führenden Wirtschaftsauskunftsdatei über die bewertete Bonität des bürgenden Instituts vor.

Die Bürgschaft muss vor Satzungsbeschluss über den betreffenden Bebauungsplan vorliegen. Die Bürgschaft ist gegebenenfalls mit einem Betretungsrecht zu koppeln, sofern beispielsweise

eine Kindertagesstätte nicht auf einem städtischen Grundstück, sondern auf einem Grundstück des Planungsbegünstigten errichtet wird.

Die Bürgerschaft bzw. die Bürgschaften hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sind nach Satzungsbeschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages („Herstellung von Erschließungsanlagen“) einzureichen.

Zukünftige öffentliche Erschließungsflächen sind unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Hierzu wird zwischen dem Planungsbegünstigten und der Kreisstadt Bergheim ein ergänzender Übertragungsvertrag geschlossen.

Das gleiche gilt für die Übertragung von Teilflächen des Plangebietes zur Deckung des Mehrbedarfs bzgl. Kindertageseinrichtung oder öffentlicher Spielplatz sowie im Fall der Herstellung und Übertragung öffentlicher Spiel- und Grünflächen.

Als weiteres Sicherungsinstrument für Ablösezahlungen und vertragliche Nebenpflichten können Vertragsstrafen vereinbart werden.

#### 6) Grundzustimmung

Im Zuge der Vorbereitung des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses des betreffenden Bebauungsplans ist von Planungsbegünstigten die verbindliche Grundzustimmung zu unterzeichnen. Hierin werden – soweit bekannt – die durch den Planbegünstigten im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen gemäß Nummer 2 Absatz 1 aufgeführt.

In den Unterlagen zum Einleitungs- oder Aufstellungsbeschluss wird explizit benannt, dass das Vorhaben gemäß Nummer 1 Absatz 1 in den Anwendungsbereich fällt und die Grundzustimmung abgegeben wurde. Liegt die Grundzustimmung rechtzeitig vor Abschluss der Verwaltungsvorlagenerstellung zum geplanten Zeitpunkt des Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlusses der Kreisstadt Bergheim nicht vor, so erfolgt keine politische Beratung.

## **2. Kommunalfiskalische Nutzen-Analyse**

Mit der für die Zukunft geplanten Kommunalfiskalischen Kosten-Nutzen-Analyse eines Baugebietes wird die Verwaltung in die Lage versetzt, eine transparente städtebauliche und bodenwirtschaftliche Kalkulation für neue, bedeutsame Baugebiete durchzuführen. Hierdurch kann die volkswirtschaftliche Entwicklung eines Baugebietes in der langen Frist abgebildet werden. Alle vorliegenden Kennzahlen der Baugebiete (z. B. Flächengrößen, und -bilanzen, Bebauungsdichten und -strukturen, zu erwartende Steuereinnahmen, Erschließungskosten, Betriebskosten für öffentliche Einrichtungen) werden einzelfallbezogen in diesem Modell als Berechnungsgrundlage zu Grunde gelegt. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeit kann als Teil der Entscheidungsfindung einer städtebaulichen Entwicklung sowie als Grundlage einer soliden und nachhaltigen Haushaltsplanung Berücksichtigung finden.

### **3. Vergabe von städtischen Einzelgrundstücken zur Errichtung von Wohnraum mittels Punktesystem**

Die zum Verkauf angebotenen Einzelgrundstücke werden zunächst denjenigen Kaufinteressenten zugeteilt, die bis zu einem vorgegebenen Termin einen konkreten Kaufantrag gestellt haben. Sofern sich mehrere Bewerber ausschließlich für ein bestimmtes Wohngrundstück interessieren (wovon bei der aktuellen Entwicklung stets auszugehen ist), so sind sie bei der Vergabe im Punktesystem vom zuständigen Gremium nach vorher festgesetzten Gesichtspunkten - unter Vorgabe der jeweiligen räumlichen Entwicklungsstrategie - zu berücksichtigen (z. B. Kinderzahl, ehrenamtliche Tätigkeit in der Stadt [z. B. Verein, Feuerwehr], Einkommensgrenze, familiäre Verhältnisse, das Vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle, bisherige Wohnsituation [z. B. Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsplatz bei nichteinheimischen Bewerbern mit Arbeitsplatz in der Stadt], pflegebedürftige Haushaltsangehörige). Der Zuschlag wird gemäß der Höchstpunktzahl erteilt. Im Zweifel oder in dem Fall, dass mehrere Bewerber die Höchstpunktzahl erreicht haben, wird per Losverfahren entschieden.

Hierdurch besteht zudem die Möglichkeit, dem deutschlandweiten Trend der stetigen Verkleinerung von Haushalten und zugleich dem Anstieg des individuellen Wohnkonsums Einhalt zu gebieten. Anwendung finden die von den zuständigen Gremien des Rates der Kreisstadt Bergheim zu beschließenden Kriterien zur Grundstücksvergabe.

### **4. Bindung der Eigentümer beim Erwerb von städtischen Einzelgrundstücken**

Beim Erwerb eines städtischen Einzelgrundstücks wird der Käufer des städtischen Grundstücks dazu verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren die Bebauung des verkauften Grundbesitzes zu beginnen und zügig fortzusetzen. Zudem wird ein Weiterveräußerungsverbot von zehn Jahren auferlegt. Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, besteht seitens der Kreisstadt Bergheim ein Rückkaufsrecht.

Hierdurch wird sichergestellt, dass das Grundstück bebaut wird, also keine Baulücke entsteht und ein Bodenspekulationsgewinn erzielt werden kann.

Im Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes wird als Kaufpreis für den Grund und Boden ausschließlich der Betrag angesetzt, den die Kreisstadt Bergheim und der Käufer in dem Kaufvertrag am Tage der Beurkundung vereinbart haben.

Wird das Rückkaufsrecht durch die Kreisstadt Bergheim ausgeübt, so erhält sie als Entschädigung für die bis dahin entgangenen Verkaufsmöglichkeiten sowie als Ersatz der mit dem Verkauf verbundenen Aufwendungen einen Anteil von 5 % des Kaufpreises.

## **III. Anwendungsoptionen weiterer bodenrechtliche Instrumente**

Über die oben genannten Instrumente hinaus behält sich die Kreisstadt Bergheim, je nach Ausgangslage, den Einsatz von Zwischenerwerbsstrategien oder den Einsatz von hoheitlichen Instrumenten vor.

## **Zwischenerwerbsstrategie**

### Bodenbevorratung

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist ein wesentlicher Faktor, um mehr Wohnraum verwirklichen zu können. Die Kreisstadt Bergheim verfolgt daher eine aktive und langfristig angelegte Bodenbevorratungsstrategie, um in den einzelnen urbanen und ländlichen Räumen potenzielle Entwicklungsflächen zu identifizieren, ggf. zu erwerben und unter den Vorgaben des STEK 2035 zu entwickeln. Es wird ein regelmäßiges und laufendes Monitoring zwischen den Fachabteilungen etabliert, um Entwicklungen frühzeitig steuern zu können.

Die Finanzierung der Bodenbevorratung wird über den Haushalt der Kreisstadt Bergheim - im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln - erfolgen. Der Preis für den Ankauf des jeweiligen in eine Entwicklungsfläche fallenden Grundstücks wird von Fall zu Fall vom zuständigen Gremium festgesetzt.

## **Hoheitliche bodenrechtliche Instrumente**

### Die Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten

Dass der Gemeinde in bestimmten Fällen zustehende Vorkaufsrecht dient – neben dem Ziel der Plansicherung – gleichfalls dem Planvollzug, indem Flächen dadurch in Gemeindeeigentum gebracht werden. Das gemeindliche Vorkaufsrecht gilt generell für Flächen mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplangebiet (Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB) und kann durch Satzung (Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB) auf alle unbebauten Grundstücke im Plangebiet ausgedehnt werden. Der Einsatz des Vorkaufsrechts stellt einen starken Eingriff in die Rechte der Vertragspartner dar und darf nur in den im Gesetz ausdrücklich genannten Fällen angewendet werden.

### Die amtliche Umlegung (gesetzliches Bodenordnungsverfahren)

Die Umlegung kann sowohl zur erstmaligen Baureifmachung von bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland (Erschließungsumlegung) wie zur Neugestaltung in bereits bebauten Wohngebieten (Neuordnungsumlegung) dienen. Sie wird durch die Gemeinde angeordnet und durchgeführt; in aller Regel durch gemeindliche Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen. Es handelt sich um ein förmlich geregeltes Verfahren mit verschiedenen Verwaltungsakten. Eingeleitet wird es mit dem Umlegungsbeschluss; Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet müssen damit verschiedene Beschränkungen hinnehmen. Die Neuaufteilung wird unter Beteiligung der Eigentümer ermittelt und schließlich im Umlegungsplan festgehalten. Abgeschlossen wird das Verfahren mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes und der anschließenden Berichtigung der öffentlichen Bücher.

## Anlage 1

# Musterberechnung Stand 20.11.2019

### Kita

## Infrastrukturkostenberechnung für das Baugebiet

### B-Plan XXX/Ahe - "XXX-Straße"

<b>Wohneinheiten gem. B-Plan-Konzept</b>		<b>144</b>	
Haushaltsgröße*		2,9	EW / WE
Einwohner (gerundet)		418	EW gesamt
davon Ü3-Kinder*	10,4%	43	Anzahl Kinder
davon U3-Kinder (nur 1-2-Jährige)*	3,1%	13	Anzahl Kinder
Kinder mit Anspruch auf Betreuung (gerundet)		<b>56</b>	<b>Kita-Kinder gesamt</b>

\*gemittelter Wert aus den aktuellsten umgesetzten Neubaugebieten in der Kreisstadt Bergheim, regelmäßig zu evaluieren

Kosten eines Kitagebäudes **	Kosten	Fördermittel	Plätze	Kosten je Platz
Kita Kennedystr.	3.405.817,02 €	1.932.017,72 €	80	18.422,49 €
Kita Im Euel	1.208.000,00 €	1.080.000,00 €	40	3.200,00 €
Kita Sebastianusstr.	3.100.000,00 €	1.620.000,00 €	60	24.666,67 €
<b>Gebäudekosten gesamt ohne Grundstück / Kita-Kind</b>				<b>15.429,72 €</b>

\*\*Die Kosten der aktuell anstehenden Neubauten soweit sie bisher kalkuliert sind (z.B. im Rahmen der Beantragung der Projektgenehmigung, der Projektfortschreibung oder aufgrund der Kostenkalkulation des Fördermittelantrages). Aufgrund der neuen Fördersystematik des Landes werden die maximal möglichen Fördersummen in Abzug gebracht.

		Verkehrswert Grundstück / qm
Grundstücksfläche je Kita-Kind in der Einrichtung***	37,5 qm x	300,00 €
***ergibt sich aus mindestens 3.000qm Grundstücksfläche (im Regelfall ist mehr erforderlich) für eine 4-gruppige Einrichtung mit 80 Kindern Regelbelegung		
<b>Grundstückskosten je Kita-Kind</b>		<b>11.250,00 €</b>

<b>Investitionskosten je Kita-Kind gesamt</b>	<b>26.679,72 €</b>
---	--------------------

<b>Investitionskosten für</b>	<b>56 Kita-Kinder</b>	<b>insgesamt</b>	<b>1.494.064,28 €</b>
-------------------------------	-----------------------	------------------	-----------------------



## Musterberechnung Stand 20.11.2019

### Schulen

#### Infrastrukturkostenberechnung für das Baugebiet

#### B-Plan XXX/Ahe - "XXX-Straße"

<b>Wohneinheiten gem. B-Plan-Konzept</b>	<b>144</b>
--	------------

Haushaltsgröße*	2,9	EW / WE
Einwohner (gerundet)	418	EW gesamt
davon 6-9 Jährige*	9%	Anteil
<b>Kinder mit Anspruch auf Beschulung (Grundschule - gerundet)</b>	<b>38</b>	<b>Grundschüler</b>

\*gemittelter Wert aus den aktuellsten umgesetzten Neubaugebieten in der Kreisstadt Bergheim, regelmäßig zu evaluieren

Auf Grundlage einer Baukosteninformationszentrum (BKl) - Betrachtung von 12 bundesweit errichteten Grundschulen (Stand 2018) ergeben sich folgende Kosten:

Gebäudekosten inkl. Baunebenkosten / Grundschüler	22.589,90 €
abzgl. Anteiliger investiver Schulpauschale / Schüler für 4 Jahre**	-522,52 €
**Es werden 4 Jahre (Dauer einer "Grundschulgeneration") angesetzt.	
abzgl. nicht verbrauchter Fördermittel	0,00 €
<b>Gebäudekosten gesamt ohne Grundstück / Grundschüler</b>	<b>22.067,38 €</b>

		Verkehrswert Grundstück / qm
Grundstücksfläche je Grundschüler***	15 qm x	300,00 €
***ergibt sich aus 5qm erforderlicher Pausenhoffläche" und 10qm Flächenbedarf pro Grundschüler lt. GPA-Auswertungen aus 2016		
<b>Grundstückskosten je Schüler</b>		<b>4.500,00 €</b>

<b>Investitionskosten je Grundschüler gesamt</b>	<b>26.567,38 €</b>
--	--------------------

<b>Investitionskosten für</b>	<b>38 Grundschüler</b>	<b>insgesamt</b>	<b>1.009.560,44 €</b>
-------------------------------	------------------------	------------------	-----------------------

# Musterberechnung Stand 20.11.2019

## Spiel- und Freizeitflächen

### Infrastrukturkostenberechnung für das Baugebiet

#### B-Plan XXX/Ahe - "XXX-Straße"

<b>Wohneinheiten</b>	<b>144</b>
----------------------	------------

Haushaltsgröße*	2,9	EW / WE
Einwohner (gerundet)	418	EW gesamt

1.	<i>Durch das Baugebiet entstehender Spielflächen-Mehrbedarf</i>		
1.1	brutto-Fläche (2,4 qm/EWO gem. Empfehlung des Ministeriums)	<b>1.003,20 qm</b>	netto
2.	<i>Investiv</i>		
2.1	<i>Einrichtung &amp; Böden für brutto-Fläche</i>		
	152,49 € (netto) / qm (Stand 03.2018) =	152.977,97 € netto	182.043,78 € brutto, Mw st: 19,0%
2.2	<i>Pflanz- &amp; Zaunanlagen für brutto-Fläche</i>		
	20,87 € (netto) / qm (Stand 03.2018) =	20.939,79 € netto	24.918,35 € brutto, Mw st: 19,0%
	<b>Summe investiv</b>	<b>206.962,14 €</b>	brutto, Mwst: 19,0%
3.	<i>Bestimmung der Grundstückserwerbskosten</i>		
	20,45 € (netto)** / qm (Stand Monat.Jahr =	20.515,44 € netto	

<b>Gesamtsumme</b>	<b>227.477,58</b>
--------------------	-------------------

\*gemittelter Wert aus den aktuellsten umgesetzten Neubaugebieten in der Kreisstadt Bergheim, regelmäßig zu evaluieren

\*\* Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs

---

## Impressum

Kreisstadt Bergheim  
Der Bürgermeister  
Dezernat Strategische Stadtentwicklung  
Dezernentin Claudia Schwan-Schmitz  
Bethlehemer Straße 9-11  
50126 Bergheim

### **Ansprechpartner**

Dominik Göbel  
Abteilungsleiter Bodenmanagement

### **in Kooperation mit**

Abteilung Planung und Umwelt  
Fachbereich Finanzen  
Fachbereich Jugend und Bildung