

Zukünftige Grundstückspolitik der Stadt Memmingen

Vorlage für die Sitzung des Stadtrates am 22.06.2020

Anlage: Lageplan S22

Mit Schreiben vom 08.04.2019 hatte die CSU-Stadtratsfraktion Aussagen zur künftigen Ausrichtung der städtischen Grundstückspolitik getroffen und weitreichende Anträge gestellt. Während ein Großteil der Vorstellungen aus Sicht der Verwaltung bereits seit Jahren praktiziert wird (Vorratshaltung, Hauptziel Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, ...), ist ein Vorschlag neu und bedeutet im Falle der Umsetzung eine Zäsur in den Grundsätzen der Grundstücksbeschaffung. Es handelt sich um die Einführung des Modells der Stadt Ulm, welches festlegt, „dass in Neubaugebieten nur dann Bebauungspläne ins Verfahren gehen und letztlich rechtskräftig werden, wenn die Stadt alle Grundstücke besitzt.“ Zur Erläuterung des Verfahrens im Einzelnen fand am 24.06.2019 eine Klausursitzung des Stadtrates mit einem Vertreter der Stadt Ulm statt. Hier wurde deutlich, dass dieses Verfahren dort schon seit Jahrzehnten praktiziert wird und damit in der Stadt fest etabliert ist.

Aus Sicht der Verwaltung hat das genannte Verfahren Vorteile, allerdings sollten auch die Nebenwirkungen bedacht werden. Vorauszuschicken ist, dass bislang von der Stadt rd. 50 % der Nettoflächen (ohne Erschließungsflächen) eingefordert werden, bevor eine Überplanung erfolgt. Teilweise wurde dieser Wert auch unterschritten, wenn z. B. attraktive Gewerbeansiedlungen im Raum standen.

Ein geändertes Verfahren hätte unter anderem folgende (positive und negative) Wirkungen bzw. folgende Voraussetzungen:

- Das Verfahren muss ohne Ausnahmen gelten, dies bedingt erhebliche (auch politische) Disziplin,
- Bodenspekulationen werden verhindert, da die Stadt über eine Bebauung entscheidet und damit evtl. jahrelanger Stillstand unterbleibt (siehe Negativbeispiel Bebauungsplan S22 nördlich Sportplatz Steinheim, in dem ein Großteil der überplanten privaten Flächen unbebaut ist),
- im Gegensatz zur Stadt Ulm verfügt Memmingen auch aufgrund der begrenzten Ausdehnung über relativ wenig Tauschland,
- die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Bereitschaft privater Eigentümer zum Verkauf nur in Verbindung mit eigenen Bauvorhaben gegeben ist, dies könnte auch künftig für konkret benötigte Einzelgrundstücke gewährleistet werden,
- mit dem geänderten Verfahren wird es möglich, künftig klare Kriterien für Gewerbeansiedlungen zu definieren (Kriterienkatalog),
- z. Z. sind Bebauungsplanverfahren ohne Flächenbesitz der Stadt schwierig bis unmöglich und zeitaufwendig (siehe z. B. Bleiche),
- insgesamt ergibt sich geringerer Flächenbedarf, wenn die bestehenden Möglichkeiten zeitnah ausgenutzt werden können,
- eine Rückkehr zum bisherigen Verfahren wird bei „Erfolglosigkeit“ nicht möglich sein,

- die Ankaufsbemühungen seitens der Stadt wären zu verstetigen (Ulm beschäftigt z. B. vier „Grunderwerber“)
- es ist unklar, wie die Eigentümer reagieren, längerer „Stillstand“ ist zumindest nicht auszuschließen; es besteht allerdings die Hoffnung, dass sich nach einer „Eingewöhnungsphase“ eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft einstellt,
- für bisher bereits laufende oder vorbesprochene Verfahren wäre eine Übergangsregelung zu formulieren.

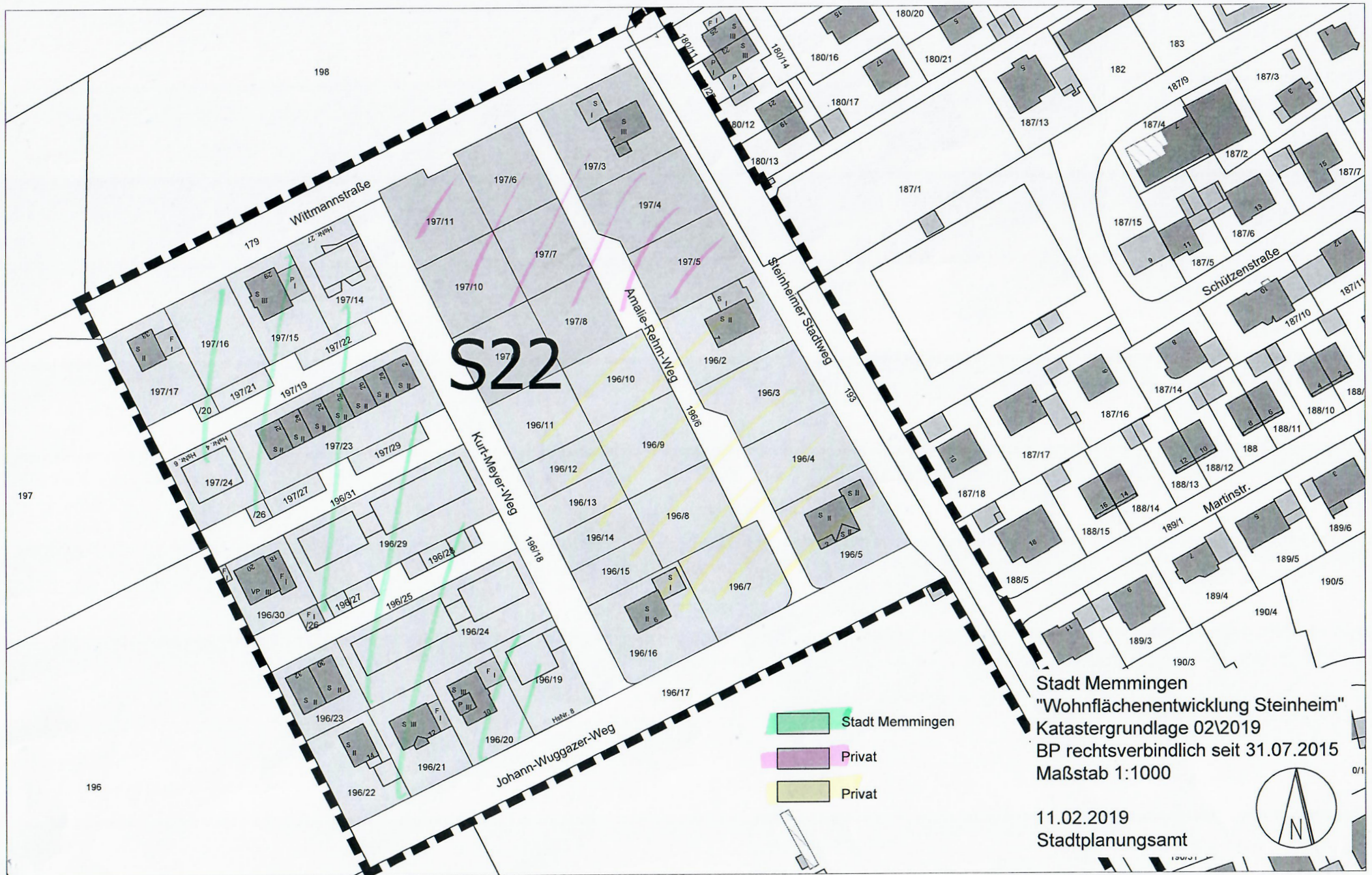
Sollte sich der Stadtrat zu einer Umstellung des Verfahrens entschließen, sollte ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst werden. In der Folgezeit wären seitens der Verwaltung konkrete Richtlinien mit Regelung der Details auszuarbeiten.

Der Finanz- und Hauptausschuss hat sich am 15.06.2020 mit dem Thema befasst und mehrheitlich beschlossen, eine Verfahrensumstellung anzustreben, die Verwaltung mit der Ausarbeitung der konkreten Richtlinien zu beauftragen und diese dem Stadtrat wieder vorzulegen.

Der Stadtrat wird um Meinungsbildung und entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Memmingen, 16. Juni 2020
- Finanzreferat -

Hindemit



Stadt Memmingen
 "Wohnflächenentwicklung Steinheim"
 Katastergrundlage 02/2019
 BP rechtsverbindlich seit 31.07.2015
 Maßstab 1:1000

11.02.2019
 Stadtplanungsamt





Herrn Oberbürgermeister
Manfred Schilder
Marktplatz 1
87700 Memmingen

Memmingen, 08. April 2019

Antrag „Grundzüge der Grundstückspolitik für die Stadt Memmingen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die heutige Stadtpolitik steht vor zentralen Herausforderungen:

Klimawandel, Schutz der natürlichen Ressourcen, Auffangen sozialer Ungleichheiten, soziale Wohnraumversorgung, Umgang mit Zuwanderung, Umgehen von Gebäudeleerständen und entstehenden Brachflächen.

Erforderlich ist ein ökologisch verantwortlicher, ressourcenschonender, aber auch ökonomisch effizienter wie sozial ausgewogener Umgang mit der Fläche. Städte sollen sich vorrangig nach innen entwickeln, Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt und die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt werden. So ökonomisch und ökologisch sinnvoll diese Ziele sind, bislang fehlt häufig der Zugriff auf die Flächen.

Eigentümer wollen oft aus spekulativen oder anderen Gründen selbst entwickeln oder verkaufen.

Zugleich ist auch in Memmingen der Druck besonders auf dem Wohnungsmarkt stark gewachsen. Mieten und Immobilienpreise steigen, das Angebot an preiswertem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem, zum Teil auch mit mittlerem Einkommen, wird knapp. Verdrängung weniger zahlungskräftiger Bevölkerungsgruppen, d.h. eine soziale Entmischung, ist nur eine Folge.

Der Mangel an preiswertem Wohnraum wird sich zukünftig noch verstärken. Zwar hat die Bautätigkeit spürbar angezogen, überwiegend werden allerdings Eigentumsmaßnahmen im mittleren und höheren Preissegment umgesetzt. Es fehlen Angebote für Personen mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen.

Ein nicht unerheblicher Faktor der Baukosten sind die Grundstückspreise. Diese wiederum lassen sich am wirkungsvollsten durch eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand beeinflussen.

Eine am Gemeinwohl ausgerichtete, nachhaltige Stadtentwicklung muss uns gelingen!

Städte müssen die Nutzung von Grund und Boden im Sinne der Gemeinwohlerfordernisse gestalten.

Wir haben uns in den Nachbarstädten Ulm bzw. Neu-Ulm kundig gemacht und uns deren erfolgreiche Grundstückspolitik zur Grundlage unseres Beschlussvorschlags gewählt. Diese beiden Nachbarstädte betreiben eine vorbildliche Grundstückspolitik und dienen zunehmend als Vorbild für die Beschlüsse einer Vielzahl von Städten im gesamten Bundesgebiet.

Aus den genannten Gründen wird folgender Antrag gestellt und um rasche Beratung und Entscheidung im Stadtrat gebeten:

Der Stadtrat beschließt folgende Grundsätze für eine zukunftsgerichtete Grundstücks- und Bauentwicklungspolitik:

1. Ziel der Grundstückspolitik

**Die Grundstückspolitik dient der Aufgabenerfüllung der Stadt Memmingen.
Der Erwerb von Grundstücken ist deshalb grundsätzlich zweckbestimmt.**

Hauptziele des Grunderwerbs sind die

- **Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken**
- **Bereitstellung von Gewerbe- und Industriebaugrundstücken**
- **Bereitstellung von Grundstücken für Infrastruktureinrichtungen im weitesten Sinne**

Darüber hinaus werden Grundstücke für nachfolgende Zwecke erworben

- **aus städtebaulichen Gründen**
- **für Zwecke des Umweltschutzes**
- **aus Gründen der Wirtschaftsförderung**
- **zur Neugestaltung von Ortskernen in den Stadtteilen**
- **für Kleingartengebiete und für die Naherholung**

2. Prinzip des Zwischenerwerbsmodells

- **Ein Bebauungsplan wird nur aufgestellt, wenn die Stadt sämtliche Grundstücke in einem Planungsgebiet erworben hat**

3. Wesentliche Rahmenbedingungen

- **Vorratserwerb**

Es sind Flächen auf Vorrat (insbesondere landwirtschaftliche Flächen) zu erwerben um diese später als Tauschflächen einsetzen zu können bzw. in

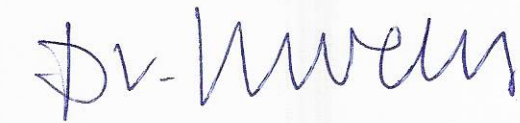
künftigen Flächennutzungsplan bestimmten Entwicklungslagen bereits städtisches Eigentum zu haben.

- Baurecht wird grundsätzlich erst geschaffen, wenn die Stadt Grundstückseigentümerin ist.
- Für jede künftige Entwicklung sowohl von Wohnbau- als auch Industriegebieten muss gelten, dass die Stadt Memmingen alle innerhalb eines Bebauungsplanumgriffes liegenden Grundstücke erwirbt und das Bebauungsverfahren erst dann eingeleitet wird, wenn keine privaten Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte (Erbbaurechte) mehr vorhanden sind.
- Für den Ankauf der Grundstücke durch die Stadt Memmingen sind differenzierte Erwerbspreise festzulegen. Dabei sind sowohl die unterschiedlichen Realisierungszeiträume ebenso zu berücksichtigen wie die Lage im Stadtgebiet.
- Für Flächen in einem Bebauungsplan ohne Satzungsbeschluss soll von der Verwaltung geprüft werden, unter welchen Voraussetzungen diese Flächen ebenfalls dem Zwischenerwerb durch die Stadt Memmingen zugeführt werden können.

Um eine zeitnahe Beschlussfassung wird gebeten.

Für die CSU-Stadtratsfraktion


Stefan Gutermann


Prof. Dr. Josef Schwarz