

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1255/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.04.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Berkenkamp, Florian; Klug, Manuela	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik

Beschlussvorschlag

1. Die Universitätsstadt Marburg tritt aktiv in eine nachhaltige, sozialgerechte und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik ein. Um ihre städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele im Sinne einer sozialgerechten und nachhaltigen Bodennutzung künftig konsequent umsetzen zu können, soll aktiv und bevorratend Grunderwerb getätigt werden.
2. Mit der langfristigen Bodenbevorratung wird die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG beauftragt. Unbenommen ist der Grunderwerb für eigene Zwecke sowie in besonders begründeten Einzelfällen der Bevorratung durch die Stadt selbst.
3. Neue Bauleitplanungen sollen grundsätzlich nur dort erfolgen, wo sich die für eine städtebauliche Entwicklung erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft oder der Universitätsstadt Marburg befinden oder die Stadt bzw. ihre Tochtergesellschaften einen Erwerbsanspruch haben. Für den Innenbereich im Sinne des Baugesetzbuches wird in der Regel ein Eigentumsanteil von 50 Prozent

vorausgesetzt. Im Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches wird grundsätzlich ein Eigentumsanteil von 100 Prozent vorausgesetzt. Abweichungen in begründeten Einzelfällen sowie in einer angemessenen Übergangsphase bis zur Schaffung eines ausreichenden eigenen Flächenpools erfolgen auf Beschluss des Magistrats.

4. Das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Städtebaulichem Vertrag, der Konzeptausschreibung oder andere Verfahren des Baugesetzbuches mit Beauftragung und Kostenübernahme der Planungsleistungen durch Privatpersonen / Investoren sollen in begründeten Einzelfällen weiterhin Anwendung finden und auf Beschluss des Magistrats erfolgen. Das gilt insbesondere, wenn ein späterer Verkauf der Fläche an Bauherrn vorgesehen ist.
5. Der Magistrat wird beauftragt, eine kommunale Gesamtstrategie für eine aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik samt Organisations- und Finanzierungskonzept für die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der städtischen Entwicklungsgesellschaft (SEG) zu entwickeln und zu überprüfen, wie eine aktive Bodenpolitik zur Steuerung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und zur Dämpfung der Bodenpreisentwicklung angewendet und mit welchen geeigneten Instrumenten dies erreicht werden kann.

Sachverhalt

Eine nachhaltige Stadtentwicklung der Universitätsstadt Marburg kann nur gelingen, wenn die benötigten Flächen für den sozialen Wohnungsbau, für preiswerten Wohnraum unterschiedlicher Zielgruppen und Wohnbedürfnisse, für die Entwicklung tragfähiger Gewerbestrukturen im Rahmen der Wirtschaftspolitik genauso wie für soziale und andere Infrastrukturen zur Verfügung stehen und entsprechend der städtischen Zielsetzung entwickelt werden können. Dies ist bereits seit vielen Jahren Standard in der Gewerbeflächenentwicklung und war auch für die Wohnungspolitik, beispielsweise im Rahmen der Kasernenkonversion, ein sehr erfolgreich praktiziertes Konzept in der Stadt Marburg.

Deshalb muss die Universitätsstadt Marburg aus den Instrumenten der Boden- und Liegenschaftspolitik schöpfen, um Ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl und die Gewährleistung der Daseinsvorsorge auf lange Sicht gerecht zu werden und aktiv für eine Bevorratung von Flächen und Liegenschaften betreiben. (Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik: Aktive Bodenpolitik: Fundamente der Stadtentwicklung, 2021.)

Dabei sollen künftige Bauleitplanverfahren erst dann initiiert werden, wenn sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach §§ 30 und 34 Baugesetzbuch mindestens 50 Prozent der Flächen im Plangebiet und im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch 100

Prozent der Flächen im Plangebiet im Besitz der Universitätsstadt Marburg oder einer der stadteigenen Tochtergesellschaften befinden.

Vereint mit einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik erhält die Universitätsstadt Marburg mehr Steuerungsmöglichkeiten, um die städtischen Zielsetzungen, u.a. den Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030, realisieren zu können. Somit können Grundstücksvergaben nach bestimmten Kriterien in Konzeptverfahren erfolgen. Die neuen Leitlinien zum klimaneutralen Bauen und Flächennutzung können so Bestandteil von Grundstückskaufverträgen und als weitere Kriterien für Vergabeverfahren eingesetzt werden, um das Klimaziel zu erreichen.

Die Universitätsstadt Marburg verfolgt dabei das Ziel, sowohl langfristig, als auch kurz- und mittelfristig Bauland zur Verfügung zu stellen bzw. die erworbenen Flächen entsprechend der gewünschten und benötigten Nutzung zu verwenden.

Hierzu bedarf es einer verwaltungsintern und fachdienstübergreifend abgestimmten Gesamtstrategie. In der zu erarbeitenden Strategie gilt es Ziel-, Interessens- und Nutzungskonflikte erkannt und verhandelt, sowie Flächenbedarfe vor allem aber –Potenziale bereits festgestellt zu haben. Dem Vorhandensein verfügbaren Baulands, insbesondere im Innenbereich, kommt dabei eine elementare Bedeutung zu. Es müssen Voraussetzungen geschaffen werden, aus langfristigen, strategischen Überlegungen konkrete Immobiliengeschäfte tätigen und als Käufer von Grundstücken auftreten zu können.

Auf lange Sicht sollen Flächen bevorratet werden, um Bauland entwickeln zu können. Des Weiteren ist es sinnvoll, ausreichend Ausgleichsflächen oder von Bebauung freizuhalten Flächen im Besitz der Stadt zu haben, um eine hohe ökologische Qualität, Biodiversität, Kaltluftzirkulation und somit eine hohe Lebensqualität in der Universitätsstadt Marburg zu sichern.

Zur Förderung der Innenentwicklung und Nachnutzung bereits versiegelter Flächen soll gezielt auf „Schrottimmobilien“, Brachflächen oder Leerstände zugegriffen werden. Durch den Erwerb dieser Flächen soll es der Stadt zeitnah möglich sein, städtebauliche Entwicklungen zu steuern, zu lenken und nachhaltige Planungen umzusetzen.

Für eine klimagerechte und gleichzeitig den Ansprüchen der sozialen Ausgewogenheit entsprechende Stadtentwicklung ist eine aktive und dem Gemeinwohl ausgerichtete, sozialgerechte und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik von Bedeutung. Dazu nimmt die Nutzung vorhandener Steuerungsinstrumente, sowie deren Weiterentwicklung einen zentralen Stellenwert ein. Vor dem Hintergrund des inzwischen bestehenden Handlungs- und Zeitdrucks ist eine zügige und umfassende Umsetzung dringend geboten.

Für die Umsetzung einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik ist eine langfristige Gesamtstrategie sowie eine Organisations- und Finanzierungskonzept zu entwickeln, welches die kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und Refinanzierungsmöglichkeiten transparent und nachvollziehbar darstellt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Systematischer Grunderwerb zur Bodenbevorratung durch die Stadt hat lediglich Auswirkungen auf die aktuelle Liquidität der Stadt oder der beauftragten Tochtergesellschaft. Ein Vermögensverlust tritt nicht ein, da der Bodenwert dem Vermögen der Stadt zuwächst. Im

Rahmeninvestitionsprogramm 2023 bis 2030, Vorlage VO/1098/2023, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Januar 2023, sind erhebliche Mittel für Wohnungsbau wie für Wirtschaftsentwicklung vorgesehen, dem auch Grunderwerb zuzurechnen ist. Ein detailliertes Finanzierungskonzept wird im Rahmen der Konzeptentwicklung erstellt werden.

Anlage/n

- 1 SEG - Konzept für sozialgerechtes Bodenmanagement
- 2 difu - Aktive Bodenpolitik Fundament der Stadtentwicklung