

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	206/2011-SBo
Stand	26.04.2011

**Betreff Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanagement**

**Sachverhalt:**

Zu den Fragen nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung:

**Frage 1:** In welchen Bereichen konnte das kommunale Bodenmanagement und die damit verbundenen Richtlinien zwischenzeitlich umgesetzt werden?

**Antwort:** Hauptaugenmerk wurde in den letzten beiden Jahren auf die Entwicklung und Verwertung stadteigener Flächen gelegt. Der Tausch von ca. 50.000 m<sup>2</sup> ehemaliges Kiesabbaugelände in ca. 20.000 m<sup>2</sup> Sportplatzfläche und 12.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland in Hersel ist ein Beispiel für eine gelungene In-Wert-Setzung von städtischen Flächen verbunden mit der Förderung einer Golfplatz-Neuansiedlung.

Es wurden zahlreiche Entwicklungsgespräche mit Eigentümern und Investoren geführt, um im konsensualen Verfahren Baulandentwicklung zu betreiben.

Durch Prüfung der laufenden Grundstückskaufverträge im Stadtgebiet konnte mittels Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes eine zeitnahe Bebauung bewirkt werden und zu Ansiedlung von Bevölkerung sowie zu Auslastung der vorhandenen sozialen u. technischen Infrastruktur beigetragen werden.

**Frage 2:** In welchen Bereichen beabsichtigt die Verwaltung in Zukunft kommunales Bodenmanagement zu praktizieren?

**Antwort:** Zukünftig sollte sich die Tätigkeit des Bodenmanagements verstärkt auf den Ankauf von Flächen konzentrieren. Als Eigentümer kann die Stadt unmittelbar auf die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele Einfluss nehmen und die Bereitstellung von Wohnbauland unter stadtwirtschaftlichen Kriterien voran treiben. Ein weiterer Schwerpunkt wird in der Entwicklung von Bereichen mit hohem städtischen Flächenanteil gesehen (Entwicklungsgebiete Hersel-West und Bornheim-West).

**Frage 3:** Welche finanziellen und wirtschaftlichen Verbesserungen gehen für die Stadt Bornheim mit dem kommunalen Bodenmanagement einher?

**Antwort:** Mit Beschluss der Baulandkriterien (Vorlage Nr. 205/2010-Bo) sind die wirtschaftlichen Auswirkungen von zukünftiger Baulandentwicklung in Bornheim für den kommunalen Haushalt verbessert worden. So ist ein zeitnaher Planvollzug für zukünftige Baulandausweisungen Bedingung geworden. Dies soll das Ausbleiben von Ansiedlung nach vorangegangener kostenträchtiger Erschließung verhindern. Mit zeitnaher Ansiedlung kann ein Beitrag geleistet werden zu Auslastung der vorhandenen sozialen, technischen und auch Versorgungs- Infrastruktur, was zu wirtschaftlichen Mitnahmeeffekten führt. Die Übernahme von planungsbedingten Entwicklungs- und Folgekosten durch den Investor oder Planungs-

begünstigten minimiert kommunale Kosten. Die hohen Anforderungen, denen Baulandentwicklung in Bornheim zukünftig Rechnung tragen muss, kann zu einer Verzögerung in der Ausweisung von neuen Flächen führen. Eine Entwicklung von Flächen soll für die Stadt jedoch mindestens kostenneutral erfolgen.

**Frage 4:** Gibt es Bereiche, wo eine Anwendung nicht durchsetzbar war und wenn ja, aus welchen Gründen?

**Antwort:** Die Zielsetzung der Baulandentwicklung zu stadtwirtschaftlichen Kriterien hängt in wesentlichem Maße an dem Einstiegspreis, zu welchem Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass häufig überzogene Vorstellungen der Eigentümer eine Baulandentwicklung zum Scheitern verurteilt.

Ebenfalls erschwerend waren bei vorangegangenen Entwicklungsbemühungen divergierende Eigentümerinteressen. Hier ist zukünftig auf eine Eingrenzung der Entwicklungsbereiche mit einer überschaubaren Anzahl an Eigentümern zu achten.

Ein Großteil der zur Verfügung stehenden stadteigenen Flächen hat oftmals entwicklungser-schwerende Charakteristika (aufgeschüttetes Gelände, ehemalige Deponie, kleine Restpar-zellen etc.), die einen erhöhten Koordinierungsaufwand mit Externen erfordern und die Ver-marktung erschweren.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Aufbaus eines Sondervermögens „Bodenfonds“ ist in der aktuellen Haushaltssituation nicht umzusetzen. Mit der Kommunalaufsicht wird aber derzeit abgestimmt, um Verkaufserlöse des Bodenmanagements wieder hier einsetzen zu können.

**Frage 5:** Ist aus Sicht der Verwaltung eine Intensivierung des kommunalen Bodenma-nagements künftig wünschenswert und personell machbar?

**Antwort:** Eine Intensivierung des kommunalen Bodenmanagements ist wünschenswert, da speziell die Verhandlungen mit Eigentümern und Investoren zeitintensiv und langwierig sind. Eine Erhöhung der personellen Kapazitäten kann jedoch gegenwärtig nicht abgesehen werden.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Anfrage