

## VO/GJ/012/21 - Voraussetzungen/Modelle für die Ausweisung von Neubaugebieten

### UWG Jes! - BESCHLUSSVORSCHLAG:

Ein partnerschaftliches Modell, das die Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde gleichwertig berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieses Grundgedankens haben wir den nachfolgenden detaillierten Beschlussvorschlag erarbeitet:

#### 1. Erwerb von Grundstücken

**Der Gemeinderat beschließt**, Bauleitpläne zur Ausweisung bisher nicht überbaubarer Bereiche als Wohn- oder Gewerbeflächen zu ändern oder zu erstellen, wenn

- die Gemeinde im Vorfeld einen abgestimmten Bebauungsplanentwurf mit den Eigentümern aller Flächen erarbeitet hat,
- die Gemeinde eine vertragliche Einigung mit allen Grundstückseigentümern zur Flächenabgabe erzielt hat,
- die Gemeinde mindestens 50% der Nettobaulandflächen erwerben kann,
- die Gemeinde die notwendigen öffentlichen Gemeindebedarfsflächen (z.B. Straßen, Grün- und Wasserflächen) kosten- und lastenfrei übertragen bekommt und
- die Gemeinde die Nettobauflächen für 25% des Netto-Bodenrichtwertes gemäß Gutachterausschuss erwerben kann.

Die Gemeinde kann diese Flächen nach Wahl entweder selbst erwerben oder sich bindende, durch Vormerkung gesicherte Kaufangebote unterbreiten lassen, die sie an Erwerber weitergeben kann. Im Einzelfall ist auch die Bestellung eines Erbbaurechts als Vergabebindung zu Gunsten der Gemeinde (Vermittlung von Erbbaurechten an ausgewählte Bauwillige) möglich.

#### 2. Verkauf von Grundstücken

**Der Gemeinderat beschließt**, dass die Verkaufspreise der Grundstücke in einem neu ausgewiesenen Baugebiet unter Berücksichtigung einer Wertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Gemeinde vom Rat festgelegt werden. Der Verkaufspreis soll die Selbstkosten der Stadt nach Möglichkeit voll abdecken.

#### 3. Förderung

Der Gemeinderat beschließt, den Kauf von Wohneigentum zu fördern. Die Fördermaßnahmen berücksichtigen Einkommensgrenzen, Lebensverhältnisse und die Anzahl der Kinder. Die Realisierung von preisgünstigen Mietwohnungen (Sozialwohnungen oder bezahlbarer Wohnraum) wird mit Sonderrabatten auf den Verkehrswert gefördert.

Die Verwaltung stellt entsprechende Modelle in der nächsten Sitzung des Fachausschusses „*Jugend, Sport, Soziales und Senioren*“ vor.

#### 4. Grundstücksvergabe

Der Gemeinderat beschließt, dass die Vergabe der Grundstücke nach definierten Kriterien erfolgen soll. Dabei ist zu unterscheiden, ob die Grundstücke einzeln an Privatpersonen oder an Bauträger vergeben werden.

Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Gemeinde auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses. Gemeindeseitig werden wohnbauliche Konzepte (Konzeptverfahren) bevorzugt, um einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und/oder auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten.

Die Kriterien erarbeiten die zuständigen Fachausschüsse gemeinsam mit der Verwaltung und stellen sie zur weiteren Beratung vor.