

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Herren Beigeordneten, verehrte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates.

Nach dem Beschluss der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet galt es weiter zu beraten wie die künftige Baulandausweisung und Bewirtschaftung aussehen sollte. Seit Ende 2007 hat der Planungsausschuss sich mit dieser Thematik befasst. Als externer Berater stand dabei dem Ausschuss Dr. Egbert Dransfeld des Institutes für Bodenmanagement aus Dortmund zur Verfügung. Schon am Anfang der Beratung stand für den Ausschuss, die Verwaltung und den Rat fest, dass die künftige Baulandausweisung anders als in der Vergangenheit aussehen müsse. Die reine Angebotsplanung, wie sie bisher in der Stadt Bad Neuenahr –Ahrweiler praktiziert wurde, käme dabei nicht mehr in Frage. Zur Verdeutlichung hier noch einmal der Weg zu Bauland bei der reinen Angebotsplanung in der Vergangenheit. Die Stadt stellte einen Bebauungsplan auf, erwarb im Rahmen des Umlegungsverfahrens nur die Flächen für die öffentliche Infrastruktur innerhalb des Bebauungsplanes und überließ die Vermarktung des späteren Baulandes ausschließlich den Alteigentümern, außer den städtischen Grundstücken. Auf die Mobilisierung von Grundstücken hatte die Stadt keinerlei Einfluss mehr. Für die Eigentümer bestand auch keine zeitliche Vorgabe bezüglich der Bebauung der Grundstücke.

Die Folge ist, dass fast in allen so aufgestellten Bebauungsplänen Baulücken entstanden sind, die auf Jahre hinaus dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Mit der Mobilisierung von diesen Baulücken hat sich der Ausschuss 2008 ebenfalls befasst. Um einen besseren Überblick über die auf dem freien Markt verfügbaren Grundstücke zu erhalten hat die Verwaltung zwischenzeitlich die Eigentümer im gesamten Stadtgebiet angeschrieben und angefragt ob die potenziellen Baugrundstücke derzeit zum Verkauf stünden und welche Preisvorstellungen anzusetzen seien. Leider hatte das Verfahren nicht den gewünschten Erfolg gezeigt.

Nur wenige Eigentümer hatten geantwortet und Grundstücke zum Verkauf angeboten.

Die wichtigsten Gründe zum Nichtverkauf sind:

Die Eigentümer wollen die Grundstücke für ihre Kinder und Enkelkinder zurückhalten.

Die Baugrundstücke dienen den Familien als höhere Sicherheit für die Zukunft anstatt das Geld auf dem Bankkonto.

Manche Eigentümer haben jedoch auch utopische Preisvorstellungen, die einen Verkauf und folgende Bebauung unmöglich machen.

Wer also glaubt mit der Mobilisierung der Baulücken das Problem zu lösen, lebt an der Realität vorbei. Da Eigentum in unserem Land immer noch ein hohes Gut ist, gibt es an den Entscheidungen der Eigentümer auch nichts zu rütteln. Das hindert aber nicht daran, dass die Stadtverwaltung durch persönliche Gespräche mit den Eigentümern versucht, das eine oder andere Grundstück dem Markt zugänglich zu machen.

Sehr geehrten Damen und Herren,

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist durch die schöne Landschaft, die gute Infrastruktur und die Nähe zu dem Ballungszentrum Köln-Bonn ein attraktiver Wohnstandort. In Studien wird dem Großraum Bonn für die Zukunft ein positives Wachstum prognostiziert. Von dieser Entwicklung sollte Bad Neuenahr-Ahrweiler profitieren. Deshalb heißt es jetzt unsere Stadt fit für die Zukunft zu machen. Ein wichtiges Standbein dazu ist die künftige Baulandentwicklung. Für die in der Stadt lebenden jungen Leuten muss eine Perspektive geschaffen werden, dass sie mangels bezahlbarem Bauland nicht wegziehen müssen. Andererseits sollte durch preisgünstiges Bauland ein Anreiz geschaffen werden Neubürger in unsere Stadt zu locken.

In den Sitzungen des Planungsschusses mit dem Thema Baulandmanagement ging es darum neue und andere Weg für die künftige Baulandentwicklung zu erarbeiten. Mit dem Experten Dr. Dransfeld wurden in mehreren Sitzungen Wege und Ziele für die künftige Vorgehensweise erarbeitet.

Die CDU hat sich dabei z.B. für die Ziele:

- Bezahlbares Bauland für junge Familien,
- Optimale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Einnahmen bei Stadt, Handel, Handwerk und Gewerbe
- Fairer Umgang mit den Alteigentümern
- Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung
- Keine Gewinnerzielung durch die Stadt
- Vermeidung von weiteren Baulücken eingesetzt.

Was die Wege zum Bauland betrifft, so wurden verschiedene Modelle und Möglichkeiten vorgestellt, analysiert und beraten. Aus den Ergebnissen und allen vorliegenden umfangreichen Unterlagen wurde ein Papier erarbeitet, welches uns jetzt als Grundlage für das Kommunale Baulandmanagement der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vorliegt und über das wir heute zu beraten und zu beschließen haben.

Auf einen kurzen Nenner gebracht werden die Wege für die künftige Baulandentwicklung so beschrieben.

Freiwillige Umlegung: Eigentümer schließen mit der Stadt einen Vertrag auf Umlegung auf freiwilliger Basis.

Weiterhin gibt es die Möglichkeiten eines städtebaulichen Vertrages, der mit Investoren und Bauträgern erfolgt, sowie den sogenannten Kommunalen Zwischenerwerb, wobei die Stadt Grundstücke kurz oder langfristig projektbezogen vom Eigentümer erwirbt, erschließt und verkauft.

Ferner wird in dem Grundsatzpapier geregelt, dass zur Vermeidung von Baulücken ein Bebauungsgebot mit einer Frist von drei bzw. vier Jahren existiert.

Jeder Alteigentümer erhält auf Wunsch eine Option auf Rückübertragung von Grundstücken.

Zu diesem Punkt möchte ich seitens der CDU-Fraktion einen Antrag formulieren.

In der Vorlage heißt es: Ich zitiere

„Jeder (Alt-) Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig nach Größe der abgegebenen/ veräußerten Flächen – eine Option auf Rückübertragung von bis zu 2 Baugrundstücken nach Planungsabschluss und Erschließung zum Verkehrswert für voll erschlossenes baureifes Land, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von vier Jahren nach der Rückübertragung.“

Hier beantragen wir „bis zu 2“ in der Passage zu streichen

Dann heißt es: Eine Option auf Rückübertragung von Baugrundstücken nach Planungsabschluss ... usw.

Mit dem heute zu beschließenden Grundsatzbeschluss wird es gelingen:

- mehr Einfluss auf die Vergabe und die Vermarktung von Baugrundstücken zu haben.
- eine schnellere und günstige Bereitstellung von Bauland zu erzielen und damit den Verbleib und Zuzug junger Familien zu fördern.
- weitere Baulücken zukünftig zu vermeiden.
- die Gesamtkosten der Baulanderschließung beim Eigentümer zu belassen und nicht die Allgemeinheit mit Anteilen davon zu belasten.

Wir werden daher mehrheitlich dem Grundsatzbeschluss des Kommunalen Baulandmanagement zustimmen, sofern unserem Änderungsantrag stattgegeben wird. Weiterhin werden wir der Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds zustimmen.

Ich danke für die Aufmerksamkeit