



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03192**
Datum: 06.10.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Eigendorf, Eric
Dr. Burkert, Silke
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	27.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum „Ulmer Modell“, des Wiederkaufsrechtes

Die Stadt Ulm setzt seit vielen Jahren auf das Prinzip der Baugrundbevorratung. Nach diesem Modell erwirbt die Stadt systematisch Baugrund, bevor sie das Grundstück als Ganzes bebauen lässt. Um Bodenspekulationen zu vermeiden, dürfen Investoren ein unbebautes Grundstück nicht an Dritte weiterverkaufen. Investoren sind daran gebunden, das von ihnen vorgestellte Projekt tatsächlich umzusetzen, sonst macht die Stadt von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch und erwirbt das Grundstück zum gleichen Preis zurück. Das städtische Wiederkaufsrecht erlischt nach erfolgreicher Bebauung des Grundstücks.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Stadtverwaltung:

1. Wie bewertet die Stadtverwaltung das Modell der Baugrundbevorratung generell?
2. Welche Vorteile sieht sie im Ulmer-Modell? Und welche Nachteile?
3. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Möglichkeit einer Einführung des Modells für Halle (Saale)?
4. Inwiefern sieht die Stadtverwaltung die Einführung des Modells als geeignete Möglichkeit sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen?

gez. Eric Eigendorf
Vorsitzender
SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt

09. November 2021

Sitzung des Stadtrates am 24.11.2021

Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum „Ulmer Modell“ des Wiederkaufsrechtes

Vorlagen-Nummer: VII/2021/03192

TOP:

Antwort der Verwaltung:

1. Wie bewertet die Stadtverwaltung das Modell der Baugrundbevorratung generell?

Die Stadt Ulm betreibt seit über 125 Jahren systematisch eine nachhaltige Boden- und Baulandpolitik. Wesentliche Elemente dieses Baulandmodells sind:

- Großer, historisch gewachsener **Bestand an kommunalem Grundbesitz**: rund ein Drittel der Stadtfläche befindet sich in kommunalem Eigentum, darunter ein hoher Anteil an Bauerwartungsland
- **Grundstücksbevorratung**: seit 125 Jahren systematischer und kontinuierlicher Ankauf von Grundstücken, auch als langfristiger Vorrat
- **Baurechtschaffung nur auf kommunalen Grundstücken**: Bebauungspläne werden nur aufgestellt, wenn die Stadt alle Grundstücke im Geltungsbereich besitzt.
- **Wiederkaufsrecht**: Ulm verkauft Grundstücke nur mit einem Wiederkaufsrecht für die Stadt. Die im Grundbuch gesicherte Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt wird erst gelöscht, wenn das Grundstück gemäß der planerischen Zielsetzung bebaut ist.

Diese Vorgehensweise stärkt die Planungshoheit der Stadt, wirkt Bodenspekulation entgegen und wirkt somit preisdämpfend auf die Grundstücksmarktentwicklung.

Das Ulmer Modell ist deutschlandweit einmalig und kann nicht ohne Weiteres auf andere Städte übertragen werden. Seine Wirksamkeit resultiert aus dem großen Grundstock an kommunalen Flächen und der seit vielen Jahren praktizierten Bodenbevorratung mit entsprechender finanzieller Ausstattung.

2. Welche Vorteile sieht sie im Ulmer-Modell? Und welche Nachteile?

Vorteile:

- die Planungshoheit der Kommune wird gestärkt und Gewerbe- und Wohngebiete können gezielt und nach Bedarf entwickelt werden
- die Umsetzung der Planungsziele kann direkt über die Kaufverträge mit den privaten Investoren/Bauherren gesichert werden, u.a. die Festsetzung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
- die Kommune kann durch Vergabe der kommunalen Grundstücke im Konzeptverfahren bestimmte Zielgruppen wie einkommensschwache Haushalte, Familien usw. begünstigen
- der Weiterverkauf von nicht bebauten Grundstücken an Dritte wird verhindert und so der Bodenspekulation und Bodenpreissteigerungen entgegengewirkt

Nachteile:

- es werden nur noch kommunale Bebauungspläne aufgestellt (und keine vom Vorhabenträger finanzierte Vorhaben- und Erschließungspläne), verbunden mit erheblich höherem Personalaufwand und Kostenbudget für Planungsleistungen
- verlängerte Verfahrensdauer, da Planungsbeginn erst nach vollständigem Erwerb des Planareals
- zusätzliche, nicht umlegbare Unterhaltungskosten (Sicherung, Pflege) für Grundstücke im Zeitraum des Zwischenerwerbs
- lange Verfahrensdauer = schlechtere Ansiedlungschancen für gewerblichen Bereich = Nachteile gegenüber Umland bei Werbung um Investoren und Bauwillige des individuellen Wohnungsbaus

3. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Möglichkeit einer Einführung des Modells für Halle (Saale)?

Hierbei sind die verschiedenen Elemente des Modells unterschiedlich zu bewerten:

- **Grundstücksbestand:** Im Gegensatz zu der Stadt Ulm verfügt die Stadt Halle (Saale) kaum über Grundbesitz in den noch überplanbaren Bauflächen des Stadtgebiets, ausgenommen weniger Splitterflächen und geringe Teileigentumsflächen. Die Voraussetzung zur Anwendung des Ulmer Modells ist hier aktuell nicht gegeben.
- **Grundstücksbevorratung:** Grundsätzlich ist es sinnvoll, eine vorsorgende Grundstücksbevorratung zu betreiben. Dazu müssen im kommunalen Haushalt kontinuierlich Mittel in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden. In der Stadt Ulm beträgt das durchschnittliche Budget für Grunderwerb einschließlich Erschließungs- und Entwicklungskosten pro Jahr 17 Millionen Euro. In der Stadt Halle (Saale) sind zum Vergleich für das Haushaltsjahr 2022 nur 0,5 Millionen Euro für den zweckgebundenen Ankauf für bestimmte öffentliche Maßnahmen vorgesehen. Deutliche Grenzen für Flächenankauf werden hier zum einen durch die Haushaltssituation der Stadt Halle (Saale) und zum anderen durch die Vorgaben der Kommunalverfassung Sachsen-Anhalts gesetzt. Gemäß Kommunalverfassung darf die Stadt nur Grundstücke erwerben, die sie für die Eigenentwicklung in absehbarer Zeit auch benötigt. Eine langfristige Grundstücksbevorratung ohne konkretes Planungsziel ist landesrechtlich problematisch.
- **Bebauungspläne nur auf kommunalen Grundstücken:** Dieser Ansatz würde bedeuten, dass die Stadt Halle (Saale) erst alle Grundstücke aufkaufen müsste, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt werden könnte. Dieser Zwischenerwerb würde jegliche Planungs- und Bauvorhaben zeitlich sehr stark verzögern und mit enormen Kosten für die Stadt Halle (Saale) für den Flächenerwerb, die Unterhaltung der Flächen bis zum Weiterverkauf und die Planung verbunden sein. Die Entwicklung von Wohngebieten wie auch Gewerbegebieten würde stark behindert werden.
- **Wiederkaufsrecht:** Das Wiederkaufsrecht wird von der Stadt Halle (Saale) in ähnlicher Form bereits angewendet. Bei Verkäufen kommunaler Grundstücke zum Zweck der Neubebauung wird eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart. Kommt der Käufer der Bauverpflichtung im vereinbarten Zeitraum nicht nach, dann fällt das Grundstück an die Stadt zurück.

4. Inwiefern sieht die Stadtverwaltung die Einführung des Modells als geeignete Möglichkeit sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen?

Die Anwendung des Ulmer Modells ist für den Bereich Geschosswohnungsbau bzw. sozialverträglicher Wohnraum aus folgenden Gründen nicht zielführend:

Im Gegensatz zur Stadt Halle (Saale) wächst die Stadt Ulm stark. Seit 2013 erhöht sich dort die Einwohnerzahl jährlich um etwa 1.500 Personen. Folglich liegt der Schwerpunkt in Ulm in der Neuerrichtung von Geschosswohnungsbauten und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Herausforderung in der Stadt Halle (Saale) ist nicht fehlender sozialverträglicher Wohnraum, sondern die ungleiche Verteilung von preisgünstigem Wohnraum innerhalb der Stadt. In den innenstadtnahen Altbauquartieren wird das Wohnungsangebot im preisgünstigen Segment immer geringer, so dass einkommensschwache Haushalte und Bedarfsgemeinschaften aus der Innenstadt verdrängt werden und nur noch in den Großwohnsiedlungen bezahlbare Wohnungen zu finden sind.

Die Stadt Halle (Saale) kann nicht, wie die Stadt Ulm, auf einen großen Bestand an kommunalen Grundstücken zurückgreifen. Halle (Saale) hat jedoch den besonderen Vorteil, dass rund 20 Prozent des Wohnungsbestands, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet, den kommunalen Tochtergesellschaften HWG und GWG gehören. Die Stadt Halle (Saale) könnte also mit dem kommunalen Wohnungsbestand eine weit stärkere Steuerungswirkung gegen die soziale Segregation innerhalb der Stadt erzielen.

In Halle (Saale) besteht noch immer eine große Nachfrage bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und für gewerbliche Grundstücke. In diesem Bereich steht die kreisfreie Stadt Halle (Saale) seit 1990 mit dem Umland im Wettstreit um Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die landesrechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt, wäre ein frühzeitiger Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und großen Gewerbearealen nach dem Ulmer Modell auch für die Stadt Halle (Saale) als Instrument gegen Bodenpreisspekulation und im Wettbewerb mit dem Umland um Bürger und Investoren geeignet.

René Rebenstorf
Beigeordneter



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt

21. Oktober 2021

Sitzung des Stadtrates am 27.10.2021

**Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zum „Ulmer Modell“ des
Wiederkaufsrechtes**

Vorlagen-Nummer: VII/2021/03192

TOP:

Antwort der Verwaltung:

- 1. Wie bewertet die Stadtverwaltung das Modell der Baugrundbevorratung generell?**
- 2. Welche Vorteile sieht sie im Ulmer-Modell? Und welche Nachteile?**
- 3. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Möglichkeit einer Einführung des Modells für Halle (Saale)?**
- 4. Inwiefern sieht die Stadtverwaltung die Einführung des Modells als geeignete Möglichkeit sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen?**

Die Anfrage kann erst zum Stadtrat am 24.11.2021 beantwortet werden, da hierzu verwaltungsinterne Abstimmungen notwendig sind.

René Rebenstorf
Beigeordneter