



**UNSER WACHTBERG**  
**Fraktion der Wählervereinigung**  
im Rat der Gemeinde Wachtberg

Fraktion der Wählervereinigung UNSER WACHTBERG  
c/o Ulrich Feyerabend, Quellenstr. 24a, 53343 Wachtberg

Bürgermeister der Gemeinde Wachtberg  
Herrn Jörg Schmidt  
Rathausstraße 34  
**53343 Wachtberg**

**Vorsitzender:**  
Ulrich Feyerabend  
Quellenstr. 24a  
53343 Wachtberg  
Mobil: 0172 / 3472536  
E-Mail: Uli.Feyerabend@gmx.de

**Stellvertretende Vorsitzende**  
Mira Schwarzenberger  
Villiper Kreuzgasse 12  
53343 Wachtberg-Villip  
Mobil: 0151-54707837  
E-Mail: mira.schwarzenberger@gmx.de

Datum: 31.12.2020

### **Prüfung eines Baulandmanagements**

Sehr geehrter Herr Schmidt,

die Fraktion der Wählergemeinschaft UNSER WACHTBERG beantragt, der Planungsausschuss möge beschließen:

- 1. Der Planungsausschuss sieht ein Baulandmanagement als einen Baustein, der geeignet sein kann, bezahlbaren Wohnraum in Wachtberg zu schaffen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Ausschuss zur nächsten Sitzung die verschiedenen Möglichkeiten der Ausgestaltung eines Baulandmanagements und deren Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde darzustellen.**

### **Begründung:**

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die planerische Ausgestaltung von Baugebieten sind zentrale Anliegen und Aufgaben der gemeindlichen Entwicklung. In der bisherigen Praxis werden insbesondere größere bebaubare Flächen von Investoren aufgekauft und nach deren Vorstellungen entwickelt. Da es sich hierbei um wirtschaftlich orientierte Unternehmen handelt, stehen bei Planung und Vermarktung die maximal mögliche Ausnutzung von Grund und Boden ebenso im Vordergrund wie der Verkauf vollständig fertig gestellter Immobilien.

Vor diesem Hintergrund gelingt es trotz bestehender Fördermöglichkeiten bislang nicht, in Wachtberg geförderten Wohnraum neu zu schaffen und für Mieter mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Auch können sich in der Regel schon Menschen mit mittleren Einkommen angesichts teilweise utopischer Preise am Immobilienmarkt in Wachtberg kein

Eigentum leisten. Die Chance, die Kosten der gewünschten eigenen Immobilie überschaubar zu halten, bestehen nicht, da Eigenleistungen (Muskelhypothek) in der Regel allenfalls in sehr geringem Umfang möglich sind.

Vor diesem Hintergrund sollte erwogen werden, dass sich die Gemeinde aktiv einbringt, um Bauland zur Verfügung zu stellen und zugleich Baugebiete stärker nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln. Hierzu könnte ein Baulandmanagement ein geeignetes Instrument sein.

Wenn Eigentümer Grundstücke veräußern wollen und diese für die Ortsentwicklung oder für die Entwicklung von Baugebieten von Bedeutung sind, sollten sie zunächst der Gemeinde zum Kauf angeboten werden. Dies würde es der Gemeinde ermöglichen, wieder stärker das Heft des Handelns in die Hand nehmen zu können. Die Gemeinde könnte als Grundstückseigentümer u.a. selbst initiativ planend tätig werden und z.B. durch Architektenwettbewerbe und unter Einbeziehung der Ideen der Bürgerinnen und Bürger die Entwicklung eines Baugebiets umsetzen.

Auch könnten Grundstücke gezielt für sozialen Wohnungsbau reserviert und zur Verfügung gestellt werden, wobei in diesem Kontext auch die Gründung einer gemeindlichen Bauentwicklungsgesellschaft ebenso in Betracht kommen könnte, wie die Gründung einer genossenschaftlich ausgerichteten Gesellschaft, an der sich auch die Bürgerinnen und Bürger beteiligen könnten.

Weiterer Vorteil von Grundbesitz in Händen der Gemeinde ohne eigenes Interesse an der Umsetzung der Bebauung wäre, dass auch Grundstücke zur Bebauung in Eigenregie veräußert werden könnten. Hierdurch müssten die Erwerber nicht den Gewinn eines Investors tragen. Gleichzeitig würde die Gemeinde in die Lage versetzt, die Gemeinkosten z.B. für die gemeindliche Infrastruktur, Kitas oder Schulen zu refinanzieren.

Angesichts knapper Bauplätze bestünde zudem die Möglichkeit, bei der Vergabe von Grundstücken Kriterien für den Verkauf zugrunde zu legen, die die Entwicklungsbedarfe und Entwicklungswünsche der Gemeinde berücksichtigen. Zu nennen sind hier z.B. Wohnraum für kinderreiche Familien, tatsächliches Mehrgenerationenwohnen oder in gewissem Umfang auch für sog. „Kinder der Gemeinde“.

Um entscheiden zu können, ob und ggf. in welcher Ausgestaltung ein Baulandmanagement in Wachtberg eingeführt wird, bedarf es einer umfassenden Information. Wir könnten uns vorstellen, dass auf der Grundlage der erteilten Informationen durch einen noch zu gründenden Arbeitskreis ein „Wachtberger Modell“ entwickelt wird, das in der Bevölkerung und im Rat große Zustimmung findet.

Weiter ist zu erwägen, dass die Gemeinde in maßvollem Umfang eine Bevorratung von Grund und Boden vornimmt. Der bevorratende Erwerb von Flächen ermöglicht nämlich nicht nur deren spätere bauliche Entwicklung. Hierdurch würde auch die Voraussetzung geschaffen, Tauschflächen zur Verfügung zu stellen, damit die Gemeinde in die Lage versetzt wird, an Stellen, an denen sie eine bauliche Entwicklung wünscht, Grundstücke zur Entwicklung

zu erhalten. Oft sind nämlich Grundbesitzer nicht an einer Veräußerung von Grund und Boden interessiert, da sie diesen z.B. für den wirtschaftlichen Erhalt des Hofes benötigen. Hier erscheint die Zurverfügungstellung von Tauschgrundstücken geeignet, Abhilfe zu schaffen. Dies ist ohne eine gewisse Bevorratung indes nicht möglich.

Da die Fraktion UNSER WACHTBERG in den vorgenannten Punkten Handlungsbedarf sieht und je nach Fortgang des Entscheidungsfindungsprozesses Vorsorge bereits für den kommenden (Doppel?-) Haushalt getroffen werden müsste, sollten die für den weiteren Prozess erforderlichen Informationen bis zum nächsten Sitzungsblock vorliegen. Die Zeit bis zum 4. Sitzungsblock könnte so genutzt werden, die erforderlichen Entscheidungen auf den Weg zu bringen und die ggf. erforderlichen Weichen zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Feyerabend

Vorsitzender der Fraktion der Wählervereinigung UNSER WACHTBERG  
im Rat der Gemeinde Wachtberg