

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

	Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: 0480/2018/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Neufassung des Norder Baulandmanagements			
<u>Beratungsfolge:</u>			
10.04.2018	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
18.04.2018	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
25.04.2018	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Wento, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden beschließt die Neufassung des Baulandmanagements in der vorliegenden Form.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: _____
	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.
7. Unterstützung der Flüchtlingshilfe.

Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
Schaffung bezahlbaren Baulandes in Zusammenarbeit mit Vorhabenträgern und Konkretisierung der baulichen Vorschriften.

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Das Norder Baulandmanagement wurde im Jahr 1993 eingeführt und hat sich als Instrument der Steuerung von Baulandpreisen und der damit verbundenen Bereitstellung preiswerten Baulandes sowie weiterer Regeln zur städtebaulichen Gestaltung bewährt. Dies soll auch mit der vorliegenden Neufassung weiter fortgeführt werden.

Anlass der Neufassung des Norder Baulandmanagements ist die notwendige Preisanpassung der Verkaufspreise für erschlossene Grundstücke und die Aufnahme von Regelungen für die Abweichung von der 70/30-Quotelung.

Neben der notwendigen Aktivierung von vorhandenen Potenzialen der Innenverdichtung ist die angemessene Ausweisung von neuem Bauland für die Entwicklung der Stadt unumgänglich. Gegenwärtig besteht kein Problem bei der Nachfrage, es ist eher das fehlende Angebot an Wohnbauflächen. Hierbei ist die Stadt Norden auf die Zusammenarbeit mit Vorhabenträgern angewiesen. Diese agieren, aufgrund zu geringer Erlöse bei der Vermarktung, zunehmend zurückhaltend was die Erschließung neuen Baulandes angeht. Das wirkt sich unmittelbar auf das Angebot für Bauwillige aus. Ein weiterer Effekt ist, dass dies auch auf die Preise des Marktes der Bestandsimmobilien beeinflusst, die sich in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls stark verteuert haben.

Die Gründe für den Anstieg der Bodenpreise für erschlossenes Bauland sind u. a.:

- die hohe Nachfrage nach Wohnbauland
- die steigenden Preise der Baukosten zur Erschließung
- immer höhere Anforderungen an Entwässerung und Gründung / Straßenausbau
- das Angebot an bebaubaren Flächen
- der Anstieg der Bodenrichtwerte

Diese Faktoren führten in der Vergangenheit dazu, dass die Vorhabenträger zunehmend die Abweichung der 70/30-Quotelung beantragten.

Gegenwärtig ist eine Deckelung von 46,40 €/m² für 70 % des erschlossenen Baulandes vorgesehen. Dieser Preis wurde 2014 einmalig um 5 % erhöht. Weitere Anpassungen fanden nicht statt, obwohl eine jährliche Anpassung von 2 % (Inflationsausgleich) vorgesehen ist.

Darüber hinaus zeigt der Grundstückmarktbericht 2018 und ein Vergleich mit den umliegenden Gemeinden, dass die gegenwärtig festgesetzten Preise der Marktlage in Norden nicht entsprechen.

Weitere Faktoren, welche die Preisentwicklung im Bausektor maßgeblich beeinflussen, sind die Entwicklung der Herstellkosten im Hoch- und Tiefbau, sowie die Entwicklung der Lohnkosten. Hier ist in den vergangenen Jahren ebenfalls ein starker Anstieg zu verzeichnen, was sich unmittelbar auf m²-Preise des zu erschließenden Baulandes auswirkt.

Aus den o. g. Gründen wird eine Erhöhung der gedeckelten Preise auf 55,00 €/m² vorgeschlagen. Der Vorschlag ergibt sich aus sich aus dem Vergleich mit den Nachbargemeinden und Vorgesprächen mit den vor Ort tätigen Investoren.

Weitere Regelungsinhalte sind u. a.:

- der Ausschluss von Ferienwohnungen
- die Engere Definition der Erwerbsberechtigten
- die Konkretisierung der Ausnahmeregelungen
- Je 2000 m² Nettobauland ein öffentlicher Stellplatz
- die Konkretisierung des Abschlusses der Herstellungszeit für den Straßenausbau
- sowie weitere Konkretisierungen / Klarstellungen der Festsetzungen in der Bauleitplanung

Anlagen:

1. Neufassung des Baulandmanagements der Stadt Norden; Stand März 2018
2. Auszug Grundstücksmarktbericht 2018; Bodenpreisindex
3. Auszug Grundstücksmarktbericht 2018; Marktniveau
4. Übersicht Baulandpreise der Nachbarkommunen
5. Preisindizes für die Bauwirtschaft, November 2017