

# STADT NORDEN

## Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: <b>0951/2019/3.1</b>	Status öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Baulandmanagement 2019		
<b><u>Beratungsfolge:</u></b> 20.08.2019      Bau- und Sanierungsausschuss      öffentlich 10.09.2019      Verwaltungsausschuss      nicht öffentlich 17.09.2019      Rat der Stadt Norden      öffentlich		
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Wento, 3.1		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht

### Beschlussvorschlag:

1.      **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Fortschreibung des Norder Baulandmanagements 2019 in der vorliegenden Fassung.**
  
2.      **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Vergaberichtlinien in der vorliegenden Fassung als Anlage zum Norder Baulandmanagement.**

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. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe.
  8. Wir fördern den Klimaschutz.
- 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)
- Andere Ziele:

### **Sach- und Rechtslage:**

Das Norder Baulandmanagement wurde im Jahr 1993 eingeführt und 2018 letztmalig fortgeschrieben. Es hat sich als Instrument der Bereitstellung preiswerten Baulandes und der Regelung der städtebaulichen Gestaltung bewährt. Dies soll auch in der vorliegenden Fortschreibung weitergeführt werden.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen derart stark verändert, dass erneut eine Anpassung des Baulandmanagements notwendig wird. Dies betrifft die Preise für die Deckelung von Grundstücken, die Verschiebung der Quotelung, aber auch die zeitgemäße Anpassung der örtlichen Bauvorschriften.

Neben dem notwendigen Fokus auf die Innenverdichtung und dem bevorstehenden demographischen Wandel innerhalb der Stadt ist die angemessene und sinnvolle Ausweisung von Neubauf Flächen für die weitere Stadtentwicklung notwendig. Ein großes Hindernis für die Gewinnung oder den Halt von EinwohnerInnen ist das gegenwärtig kaum vorhandene Angebot an Bauflächen. Hinzu kommen die in der Vergangenheit immer weiter gestiegenen Baupreise, allein bei den Baustoffen ist im vergangenen Jahr ein Preisanstieg zwischen 3 bis 6 % zu verzeichnen. Die nach wie vor gute Auftragslage und die Preissteigerungen bei den Materialien führten insgesamt zu einem weiteren Anstieg der Bau- und Erschließungskosten. Im Ergebnis wurden seitens der Vorhabenträger ein deutliches Signal der Notwendigkeit der Preis-anpassung gesendet. Die Planungsverfahren zur Erschließung neuer Wohnbauflächen wurden seitens der Vorhabenträger zunächst gestoppt.

#### 1. Anpassung der Baulandpreise

2018 wurden die „gedeckelten“ Baulandpreise in einem ersten Schritt auf 55 €/m<sup>2</sup> in Norden und 60 €/m<sup>2</sup> in Norddeich festgesetzt. Angesichts der teilweise erheblichen Bodenpreissteigerungen in Kombination mit den gestiegenen Erschließungskosten wird eine Preis-anpassung auf 70 €/m<sup>2</sup> für Norden und 90 €/m<sup>2</sup> für Norddeich vorgeschlagen.

#### 2. Anpassung der Deckelung

Um die oben vorgeschlagenen Preise realisieren zu können soll die Quotelung von 70% / 30% auf 60% (gedeckelt) / 40% (frei veräußerbar) verschoben werden.

#### 3. Anpassung örtliche Bauvorschriften

In der jüngeren Vergangenheit gab es diverse Rechtsurteile zur Anlage von Stellplätzen in Gartenbereichen. Dies wird zukünftig nahezu unmöglich sein, insbesondere wenn es zu einem mehr an Stellplätzen kommt. Im Rahmen der Innenverdichtung und des demographischen Wandels wird der Bedarf an kleineren Wohneinheiten zunehmen, was Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf je Grundstück hat. Insofern wird es unumgänglich sein, dass eine gewisse Anzahl von Stellplätzen in den sogenannten Vorgartenbereichen entstehen. Um die städtebauliche Gestalt zu wahren, soll dies jedoch max. 50 % der Flächen gestattet sein.

Bei den Festsetzungen zu den Außenwänden erfolgte eine Konkretisierung. Materialien aus Kunststoffen sollen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Weiterhin erfolgten Konkretisierungen im Abschnitt „Innenverdichtung als Sonderfall“.

Zur Gewährleistung, dass die Vergabe der gedeckelten Grundstücke an EinwohnerInnen der Stadt, insbesondere junge Familien wurde eine Vergaberichtlinie formuliert, die als Anlage Bestandteil der Norder Baulandmanagements werden soll.

**Anlagen:**

1. Entwurf Baulandmanagement, Stand Juli 2019
2. Entwurf Vergaberichtlinien, Stand Juli 2019