

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 16.06.2020

für den **Rat der Stadt**

Datum: 25.06.2020

TOP: 8 öffentlich

Betr.: Vergabe von Grundstücken aus dem Neubaugebiet "Buschenkamp"

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.03.2020,
TOP 1 nicht öffentlich

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** keine

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Das Grundstück, das im Bebauungsplan „Buschenkamp“ für ein Wohnprojekt vorgesehen ist, wird in drei Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) aufgeteilt.

Sachverhalt:

In den Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 19.03.2020 und des Rates am 02.04.2020 sollte u. a. über die weitere Verwendung des im Bebauungsplan Buschenkamp für ein Wohnprojekt vorgesehenen Grundstückes beraten werden.

Da die Sitzungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnten, verständigte man sich im Rahmen der Telefonkonferenz am 02.04.2020 darauf, diesen Punkt in der nächsten Präsenzsitzung zu diskutieren und dann einen Beschluss zu fassen.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage zu den vorgenannten Sitzungen erläutert wurde, hat sich leider trotz mehrfacher Aufrufe keine Gruppe gefunden, die ein gemeinsames Wohnprojekt zur Eigennutzung realisieren wollte.

Bereits am 24.10.2018, noch vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Buschenkamp“, wurde im Rahmen eines in den Streiflichtern erschienenen Artikels über die Baugebiete in Billerbeck auch auf die Möglichkeit zur Realisierung alternativer Wohnformen, z. B. die Umsetzung generationsübergreifenden Wohnens oder des Wohnens im Sinne der Inklusion, hingewiesen. Weitere Presseveröffentlichungen folgten (u.a. am 13.03.2019 in den Streiflichtern oder am 22.06.2019 im Billerbecker Anzeiger). Auch auf der Homepage der Stadt Billerbeck wurde bei der Vorstellung des Baugebietes Buschenkamp bis zum 30.04.2020 auf das Wohnprojekt hingewiesen.

Um gezielt potentielle Interessenten für ein Wohnprojekt zu gewinnen und zu einer Gruppe zusammenzuführen, wurden am 04.02.2019 alle zu diesem Zeitpunkt auf der Interessentenliste für das Neubaugebiet Buschenkamp stehenden Bewerber (ca. 195) per Email ausführlich über das Wohnprojekt informiert und um Rückmeldung gebeten, sofern Interesse besteht. Diesem Aufruf sind leider nur etwa fünf Bewerber gefolgt, wobei diese entweder ein Investitionsobjekt (Mehrparteienhaus) oder es handelte sich um den Wunsch nach generationsübergreifendem Wohnen innerhalb der Familie, was auf jedem Grundstück im Baugebiet umgesetzt werden kann. Auch alle weiteren Bewerber, die sich im Verlauf des Jahres 2019 in die Interessentenliste haben eintragen lassen, wurden explizit auf die Möglichkeit des Wohnprojektes hingewiesen. Auch hier gab es keine nennenswerte Resonanz.

Auch aufgrund der Erfahrungen mit dem privaten Reihenhausprojekt (hierbei sind aus einer anfänglichen Gruppe von etwa 20 Interessenten nach einer Planungszeit von etwa 15 Monaten letztendlich nur eine Familie und zwei Einzelpersonen übriggeblieben, die jetzt ein gemeinsames Reihenhaus zur Eigennutzung realisieren werden), wie schwierig und zeitintensiv ein solches gemeinsames Projekt auch aufgrund der komplexen vertraglichen und finanziellen Vereinbarungen und der gemeinsamen Entscheidungsfindung ist, wurde seit diesem Frühjahr darauf verzichtet, das Wohnprojekt weiter intensiv zu bewerben und der o.g. Beschluss vorbereitet.

Da es trotz der zuvor beschriebenen vielfältigen Versuche, Interessenten für ein gemeinsames Wohnprojekt zu gewinnen, leider an positiver Resonanz mangelt, wird alternativ vorgeschlagen, dieses Grundstück in drei Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern (individueller Wohnungsbau mit maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück) aufzuteilen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist dafür nicht erforderlich.

Da die Vergabe der Kaufgrundstücke immer weiter fortschreitet, sollte jetzt entschieden werden, wie mit dem für ein Wohnprojekt vorgesehenen Grundstück verfahren wird. Zwischenzeitlich konnten bereits 9 Kaufgrundstücke aus dem Baugebiet Buschenkamp unter den ersten 10 Bewerbern fest zugesagt werden (Stand 04.06.2020). Unter diesen Bauherren befinden sich zwei Familien, die ein Mehrgenerationenhaus innerhalb der Familie errichten werden. Auch hier lässt sich der offensichtliche Trend erkennen, dass diese Wohnform eher im familiären Umfeld als in einem Wohnprojekt mit Personen außerhalb der Familie angestrebt wird.

Da sich auf der Interessentenliste noch über 270 Interessenten für Kaufgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau befinden, wird deutlich, dass aufgrund der massiven Nachfrage zeitnah eine Entscheidung über die weitere Verwendung des vorgenannten Grundstückes getroffen werden sollte.

Für die große Anzahl der Grundstücksinteressenten wäre es ein schönes Zeichen, wenn zusätzlich noch drei weitere Kaufgrundstücke angeboten werden könnten, da derzeit nur 21 Kaufgrundstücke und 26 Erbbaurechtsgrundstücke zur Verfügung stehen. Diese Entscheidung sollte auch zeitnah erfolgen, da bereits jetzt einige Bewerber „gezwungen“ sind, ihre Grundstücksauswahl zu überdenken, da ihre Wunschgrundstücke bereits vergeben sind. Wenn diese Bewerber sich jetzt eine Alternative suchen und später noch weitere (aus Sicht der Bewerber vielleicht sogar attraktivere) Grundstücke angeboten werden, die dann ein nachrangiger Listenkandidat kaufen könnte, würde dieses zu großem Unverständnis seitens der Käufer führen.

Des Weiteren sollen nach der Fertigstellung der Brücke im kommenden Sommer/Herbst die Erschließungsarbeiten im Baugebiet selber beginnen. Auch hierfür wäre eine Entscheidung wichtig, da davon z. B. auch die Anzahl der anzulegenden Grundstücksanschlussleitungen für das „Wohnprojektgrundstück“ abhängt. Eine spätere Herstellung wäre mit unnötigen Kosten verbunden.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, das Grundstück, welches bisher für ein Wohnprojekt vorgesehen ist, wie im anliegenden Plan ersichtlich in drei Baugrundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zu parzellieren.

Im Auftrag

Im Auftrag

Jutta Kentrup
Sachbearbeiterin

Michaela Besecke
stellv. Fachbereichsleiterin

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Grundstücksübersicht