Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 60 Hl.

Bad Münstereifel, den 14.04.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **208-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	06.05.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Kommunale Baulandentwicklung
hier: Prüfung der Möglichkeiten einer aktiven kommunalen Baulandentwicklung für die Stadt Bad Münstereifel

---

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.

( ) Kostenstelle _____ Konto _____

( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein
_____ € jährlich

( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. Baugrundstücken stellt seit jeher eine zentrale Herausforderung in der Stadtentwicklung dar. Vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise und einer anhaltend hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum gewinnt diese Frage seit vielen Jahren an Bedeutung, nicht nur in den Ballungszentren, sondern vermehrt auch im ländlichen Raum.

Auch für die Stadt Bad Münstereifel stellt sich die Frage, wie die Stadt in Zukunft vermehrt ihre Steuerungsmöglichkeiten in der Baulandentwicklung stärken kann. Dabei steht auch die Stadt vor der Herausforderung, dass im Stadtgebiet ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitgestellt wird und gleichzeitig auch weiterhin eine nachhaltige und qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Bislang erfolgt die Entwicklung entsprechender Flächen überwiegend durch private Akteure oder Projektentwickler. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt beschränken sich dabei im Wesentlichen auf die Schaffung von Planungsrecht und die Umsetzung bezogen auf Erschließung, die Infrastruktur sowie punktuelle vertragliche Regelungen. Eine weitergehende Steuerung, insbesondere im Hinblick auf Preisentwicklung, soziale Zielsetzungen und langfristige Flächenverfügbarkeit, ist dadurch, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem verbleiben planungsbedingte Bodenwertsteigerungen weitgehend bei privaten oder gewerblichen Eigentümern.

Viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen beschäftigen sich seit Jahren zunehmend mit der Frage einer aktiveren kommunalen Rolle in der Baulandentwicklung einzunehmen. Die Ansätze sind dabei unterschiedlich. Es zeigt sich, dass der Aufbau entsprechender Instrumente und Strukturen mitunter ein mehrjähriger Prozess ist, der eine sorgfältige Vorbereitung und politische Grundsatzentscheidung voraussetzt. Nicht alle Optionen bieten sich bedingungslos anwendbar für alle Kommunen an.

Vor diesem Hintergrund scheint es sachgerecht, frühzeitig zu prüfen, ob und in welcher Form die Stadt künftig eine aktivere Rolle in der Baulandentwicklung einnehmen kann, um ihre städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen verantwortungsvoll und wirksam umzusetzen. Gleichwohl sollten diese Kriterien im Rahmen der Prüfung noch einmal, speziell auf Bad Münstereifel bezogen, geschärft werden.

Dabei wird es u. a. um eine verbesserte und aktivere Möglichkeit zur Steuerung der Wohnraumversorgung und der Umsetzung sozialpolitischer Ziele gehen. Gleichzeitig können möglicherweise resultierende wirtschaftlichen Aspekte einer kommunalen Planung und Bodenlandentwicklung der Allgemeinheit zu Gute kommen, so diese gegeben sind.

2. Rechtliche Würdigung

Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der kommunal- und haushaltsrechtlichen Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen.
Dabei sind die bestehenden Instrumente der Bauleitplanung, städtebaulichen Verträge sowie gesetzliche Vorkaufsrechte ebenso zu berücksichtigen wie die rechtlichen Rahmenbedingungen eines möglichen kommunalen Flächenerwerbs/Zwischenerwerbs.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Durch den Prüfauftrag entstehen zunächst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Im Rahmen der Prüfung sind die finanziellen Chancen und Risiken möglicher Handlungsoptionen darzustellen, insbesondere im Hinblick auf Flächenerwerb, Entwicklungskosten, Finanzierungsrisiken sowie mögliche Refinanzierungsansätze.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

Durch den Prüfauftrag ergeben sich unmittelbare personelle Auswirkungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich absehbar sind.

Zu berücksichtigen ist, dass mit der neu geschaffenen Beigeordnetenstelle, die in Kürze besetzt werden soll, sowie der Erhöhung der personellen Kapazitäten im Bereich der Wirtschaftsförderung (im Rahmen der Haushaltsplan- und Stellenplanberatungen beschlossen) ggf. organisatorische Ansätze bestehen, entsprechende Aufgaben künftig gebündelt wahrzunehmen. Die Stelle in der Wirtschaftsförderung wäre zunächst jedoch auszuschreiben. Ob und wenn ja wann eine Besetzung erfolgen wird, ist aktuell nicht absehbar.

Vor dem Hintergrund, dass der Beigeordnete sowohl für die Stadtentwicklung und -planung inkl. Wirtschaftsförderung wie auch den Bereich Kämmerei, u. a. mit Grundstücksangelegenheiten zuständig sein wird, könnten sich Vorteile in der Erarbeitung ergeben.

Grundsätzlich sollte die Stadt mit personeller Verstärkung in der Lage sein, selber Wohnbauflächen bzw. Baugrundstücke zu entwickeln und bereitzustellen.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

Ohne eine aktivere Rolle der Kommune in der Baulandentwicklung bleibt es beim aktuellen Vorgehen: Die Kommune tritt dabei im Wesentlichen als Trägerin der Planungshoheit auf, führt die Bauleitplanverfahren durch und kann im Rahmen dieser Verfahren entsprechend steuernden Einfluss nehmen. Dabei verbleiben eventuelle Verfahrensrisiken beim privaten oder gewerblichen Entwickler, belasten so weder Haushalt noch haben sie mittelbar Auswirkungen auf die Allgemeinheit. Auch gehen alle Kosten der Verfahren und der Erschließung zu Lasten der jeweiligen Antragstellenden.

Die eigentliche Entwicklung erfolgt dann durch private oder gewerbliche Akteure, so dass auch die daraus resultierenden Bodenwertsteigerungen regelmäßig bei diesem verbleiben. Alle sonstigen Vor- und Nachteile sowie Risiken gehen ebenso zu Gunsten oder zu Lasten dieser Akteure.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Die Steuerungsmöglichkeiten können bezogen auf den demografischen Wandel durch die aktive kommunale Baulandentwicklung in der Regel weiter erhöht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verwaltung bereits im Rahmen der bestehenden Planungs- und Entwicklungsprozesse darauf hinwirkt, die Belange unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen angemessen zu berücksichtigen. Gleichwohl zeigen sich insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in privat entwickelten Baugebieten strukturelle Grenzen. Diese ergeben sich untern anderem aus den jeweiligen Grundstückspreisen sowie den daraus resultierenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eine weitergehende Umsetzung sozialer Zielsetzungen im Einzelfall erschweren können.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Unmittelbare Auswirkungen ergeben sich auf den Klimawandel durch diesen ersten Prüfauftrag nicht.

Im Rahmen der Prüfung selber ist jedoch darzustellen, inwieweit eine aktivere Rolle der Stadt in der Baulandentwicklung dazu beitragen kann, klimabezogene Zielsetzungen frühzeitig und verbindlich in Entwicklungsprozesse zu integrieren.
Allerdings ist dieses Vorgehen auch heute schon gängige Praxis in der Baulandentwicklung, die die Stadt als Trägerin der Planungshoheit aktiv und nachhaltig steuert.

8. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, unter welchen rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen die Stadt künftig aktiver in die Baulandentwicklung einsteigen kann.

Gegenstand dieser Prüfung sollen insbesondere folgende Handlungsoptionen sein:

1. Aktiver Ankauf von Flächen (inkl. Zwischenerwerbsmodell)
2. Aufbau eines kommunalen Bodenmanagements

3. Nutzung der vorliegenden Instrumente zur Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen
4. Verstärkte Anwendung kommunaler Vorkaufsrechte
5. Möglichkeiten zur kooperativen Baulandentwicklung

Bei der Prüfung sollen unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt werden:

1. Rechtliche Rahmenbedingungen, u. a. im BauGB und im Haushaltsrecht
2. Organisatorische Umsetzung und deren Auswirkungen
3. Finanzielle Auswirkungen und mögliche Risiken