



Gemeinwohlorientierte Vergabe städtischer Grundstücke
Antrag der Fraktion Buchholzer Liste im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 05.02.2026
Stellungnahme der Verwaltung

<i>Organisationseinheit:</i> AbtL1.3 Finanzmanagement und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Lorenz, Ann-Christin	<i>Datum:</i> 26.02.2026 <i>Aktenzeichen:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge:</i> Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Digitalisierung (Vorberatung) Verwaltungsausschuss (Vorberatung) Rat der Stadt Buchholz i.d.N. (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungs- termine:</i> 05.03.2026 12.03.2026 16.03.2026	<i>Ö / N:</i> Ö N Ö
---	--	------------------------------

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Buchholz i.d.N. möge beschließen:

1. Städtische Grundstücke werden künftig nicht vorrangig nach dem Höchstgebot vergeben. Maßgeblich ist die Qualität des Nutzungskonzepts im Hinblick auf soziale, ökologische und städtebauliche Ziele. Mögliche Verfahren sind u. a.:

- a) Konzeptvergabeverfahren („Best-Konzept statt Höchstgebot“)
- b) Erbbaurechtsvergaben
- c) Verkauf mit Wiederkaufs- oder Rücktrittsrecht (analog zu bewährten Modellen u. a. der Stadt Ulm)

Ein klassischer Verkauf zum Marktpreis ist in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Voraussetzung ist ein transparentes Verfahren sowie eine politische Entscheidung in den zuständigen Gremien.

2. Die Stadt erstellt zeitnah eine Richtlinie, die die Anwendung bzw. die Priorisierung der Vergabeverfahren sowie die Einbindung der städtischen Erschließungsgesellschaft (Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Buchholz AöR) klärt.

Dabei sollen ausdrücklich Gemeinwohlziele und entsprechende Akteur:innen (z. B. Genossenschaften, Baugruppen, soziale Träger) Vorrang haben und eine Vorratsstrategie mit einer Mindestmenge an städtischem Eigentum einbezogen werden, um auch künftig kommunale Steuerungsfähigkeit sicherzustellen.

3. Die Stadt stellt sicher, dass Vergabekriterien, Entscheidungsgrundlagen und Auswahlentscheidungen nachvollziehbar dokumentiert und der Politik sowie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, soweit dem keine rechtlichen Interessen entgegenstehen. Die Vergaben werden politisch beraten und nachvollziehbar dargestellt.

Begründung des Antrags

Der Verkauf städtischer Grundstücke für Wohnzwecke dient bislang regelmäßig der Haushaltsentlastung und erfolgt überwiegend nach dem Prinzip „Höchstbietender bekommt das Grundstück“. Damit verzichtet die Kommune jedoch auf ein wesentliches Instrument aktiver Stadtentwicklung, nämlich die Möglichkeit, über die Art der Grundstücksvergabe die Nutzung stadtteigener Flächen langfristig zu steuern.

Städtischer Grund und Boden sind keine beliebige Ware, sondern eine endliche Ressource und Grundlage der kommunalen Daseinsvorsorge, insbesondere für Wohnen, Nachbarschaft, Versorgung und Umweltqualität. Gerade dort, wo die Kommune selbst Eigentümerin ist, besteht die Möglichkeit und Verantwortung, über kurzfristige Erlöserzielung hinaus auch langfristige Stadtentwicklungsziele zu verwirklichen.

Die kommunale Bauleitplanung ist dabei das zentrale Steuerungsinstrument und legt Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Sie kann jedoch nicht hinreichend beeinflussen, wer baut, für wen gebaut wird und wie dauerhaft bestimmte Nutzungen gesichert werden. Diese Lücke kann durch eine gemeinwohl- und bedarfsorientierte Vergabepolitik bei stadteigenen Grundstücken im Innen- und Außenbereich geschlossen werden.

Über die vorgeschlagenen Verfahren zur Grundstücksvergabe kann die Kommune gezielt die langfristige Nutzung und qualitative Ziele absichern, die über das reine Baurecht hinausgehen. So lassen sich Bauvorhaben fördern, die einen Mehrwert sowohl für die Bewohnenden als auch für die Allgemeinheit schaffen. Dazu zählen etwa die Kombination unterschiedlicher Nutzungen (z. B. Wohnen in Verbindung mit Pflegeangeboten, Kindertagesstätten, kulturellen Einrichtungen oder kleinteiligem Gewerbe), öffentlich zugängliche Sport-, Spiel- und Aufenthaltsflächen, quartiersbezogene Mobilitätsangebote wie

Car-Sharing sowie ein ausgewogener Mix aus bezahlbarem und gefördertem Wohnraum, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Auch altersgerechte, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen können so gezielt ermöglicht werden, um so z. B. Vereinsamung entgegenzuwirken bzw. zur Stärkung sozialer Netze beizutragen.

Bewährte kommunale Modelle – etwa der Verkauf mit vertraglich gesicherten Wiederkaufs- oder Rücktrittsrechten, wie sie unter anderem in der Stadt Ulm angewendet werden – zeigen, dass sich wirtschaftliche Interessen, Nutzungsbindungen und langfristige kommunale Steuerungsfähigkeit sinnvoll miteinander verbinden lassen.

Bereits in den Jahren 2018 bis 2022 wurden in Buchholz die Themen „Bodenbevorratung“, „nachhaltige Bodenentwicklung“ und „Vergabekriterien“ intensiv beraten. Ergebnis war ein Grundsatzbeschluss zu Bedingungen für Wohnbebauung im Außenbereich (DS 21-26/0089.002). Weitere diskutierte Aspekte wie eine Vorratsstrategie oder konkrete Vergabekriterien wurden jedoch nicht weiterverfolgt, obwohl die Verwaltung angekündigt hatte, nach dem Grundsatzbeschluss eine entsprechende Vergaberichtlinie zu erarbeiten (DS 16-21/0418.003). Der vorliegende Antrag knüpft an diese offenen Punkte an und führt sie folgerichtig weiter.

Mit der vorgeschlagenen Strategie im Umgang mit stadteigenen Grundstücken sichert sich die Stadt Buchholz langfristig ihre Steuerungsfähigkeit für eine sozial und ökologisch tragfähige Stadtentwicklung. Ein transparentes, politisch beratenes und nachvollziehbar dokumentiertes Vorgehen stärkt dabei das Vertrauen in kommunale Entscheidungen und gewährleistet, dass Abweichungen vom Grundsatz der gemeinwohlorientierten Vergabe sachlich begründet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Buchholz i.d.N. hat in den vergangenen Jahren vereinzelt Grundstücke verkauft. Anders als von den Antragstellerinnen dargestellt, erfolgte die Vergabe der Grundstücke

allerdings nicht zum Bestpreis (Bieterverfahren o.ä.), vielmehr wurden bei den Kaufverhandlungen je nach Art und Beschaffenheit des zu veräußernden Grundstücks insbesondere auch die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt. Die Verwaltung und insbesondere auch der Rat sind bei der Bemessung der Verkaufspreise an kommunal- und haushaltsrechtliche Vorschriften gebunden. Aus diesem Grund ist grundsätzlich mindestens der gültige Bodenrichtwert als Verkaufspreis anzusetzen. Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen kann ein Verkauf einem niedrigeren Preis erfolgen, insbesondere bei wertmindernden Faktoren, wie z.B. Altlasten oder zur Realisierung von gefördertem Wohnraum zur Deckung einer entstehenden Wirtschaftlichkeitslücke.

Tatsächlich dient der Verkauf von Grundstücken regelmäßig aber längst nicht ausschließlich dem Zweck, Einnahmen für den Haushalt zu erzielen. So hat sich die Stadt Buchholz i.d.N. bei der Einlage von Grundstücken in die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWG) nicht von wirtschaftlichen Aspekten, sondern von sozialen Aspekten leiten lassen. Mit der im vergangenen Jahr durch den Rat beschlossenen Kapitalerhöhung der KWG hat sich die Stadt Buchholz verpflichtet weitere Grundstücke oder Kapitalbeiträge in die KWG einzubringen und wird sich damit auch weiterhin wesentlich an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beteiligen.

Hierüber hinaus ist der Umfang der städtischen Flächen, welche veräußert werden können, derzeit relativ gering und dürfte kaum ausreichen um mit diesem Instrument die Stadtentwicklung nachhaltig zu steuern. In den kommenden Haushaltsjahren bis 2029 plant die Stadt lediglich vereinzelt weitere Wohngrundstücke zu veräußern. Es handelt sich hierbei um insgesamt sechs vergleichsweise kleine Wohnbaugrundstücke, für die Konzeptvergaben aufgrund der Kleinteiligkeit schwierig umzusetzen sind. Eine entsprechende Übersicht ist in den Anlagen zur Arbeitssitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung und Digitalisierung vom 12.12.2025 zu entnehmen. In Hinblick auf die konjunkturelle Lage und die aktuelle Zinssituation und aus den Erfahrungen der letzten Grundstücksverkäufe wird derzeit nicht mit einer Vielzahl von Grundstücksinteressenten gerechnet. Auch zukünftig wird die Verwaltung mit potenziellen Kaufinteressenten über die geplante Nutzung der zu veräußern- den Grundstücke sprechen und je nach Notwendigkeit auch vertragliche Vereinbarungen treffen. Sollten mehrere Kaufinteressenten für ein Grundstück in Frage kommen, würde der Rat hierüber informiert und bei der Auswahlentscheidung entsprechend beteiligt werden. Darüber hinaus benötigt die Verwaltung für jeden einzelnen Verkaufsfall einen Ratsbeschluss, mithin eine Ratsmehrheit. Wird diese Mehrheit bei einem Verkaufsfall nicht erreicht und die Ratsmehrheit verlangt die Vergabe eines Grundstücks nach anderen Kriterien, kann dies bereits jetzt jederzeit erfolgen.

Als Alternative zum Verkauf kommunaler Grundstücke wird in der Begründung dieses Antrages auf das Ulmer Modell verwiesen. Beim Ulmer Modell bleibt der Boden dauerhaft in kommunaler Hand. Die Grundstücke werden in der Regel als Erbbaurechte vergeben. In der Praxis scheitert dies in vielen Fällen allerdings häufig bereits daran, dass finanzierende Banken Erbbaurechte deutlich vorsichtiger bewerten und mittlerweile häufig gar keine oder eine deutlich schlechtere Finanzierung anbieten. Ebenso haben Bauherren keine Möglichkeit an Bodenwertsteigerungen zu profitieren und auch der Weiterverkauf gestaltet sich gerade bei fortgeschrittenen Laufzeiten deutlich schwieriger. Für Bauherren ist eine Vergabe von Erbbaurechten daher häufig unattraktiv.

Wie die Antragsstellerinnen in ihrer Begründung darüber hinaus erwähnt haben, hat der Rat mit VO 21-26/0089.002 einen Beschluss zur kommunalen Bodenentwicklung geschlossen, womit Bedingungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich festgelegt worden sind. Dieser Beschluss würde nun erstmals für die potenzielle Entwicklung der Wohnbaufläche „Stadteingang West“ in der Bremer Straße zum Tragen kommen. Sollte der Rahmenplanentwurf vom Rat beschlossen werden und die konkrete Umsetzung des Projektes anstehen, wird sich die Verwaltung mit möglichen Vergabekriterien beschäftigen und dem Rat entsprechende Vorschläge zur Vergabe von Grundstücken vorlegen. Grundsätzlich begrüßt es die Verwaltung sehr, dass die Antragsstellerinnen diesem Thema offen gegenüberstehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem vorliegenden Antrag nicht zu folgen.

Klimatische Auswirkungen

Noch nicht bekannt.

Finanzielle Auswirkungen

Noch nicht bekannt.

Anlage/n

Keine