

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Bühl
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Hagelloch
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Hirschau
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Kilchberg
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Pfrondorf
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Unterjesingen
zur Vorberatung im	Ortschaftsrat Weilheim
zur Vorberatung im	Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung
zur Behandlung im	Gemeinderat

Betreff:	Baulandentwicklung in den Ortsteilen; Ermächtigung zu Ankauf der Grundstücke im Gebiet "Jesinger Loch" sowie Vorgehen Rückkäufer und Vergabekriterien
Bezug:	88/2019, 96/2018, 28a/2014, 28/2014
Anlagen: 2	Anlage 1 Städtebaulicher Grobentwurf Anlage 2 Ermittlung des Kaufpreises Anlage 3 Vorgehen Rückkäufer Anlage 4 Vergabekriterien

Beschlussantrag:

1. Lediglich zur Vorberatung im Ortschaftsrat Unterjesingen
Unter der Voraussetzung einer Zustimmung sämtlicher Grundstückseigentümer zum Verkauf, wird die Verwaltung ermächtigt, Grundstücke innerhalb des Baulandentwicklungsgebiets „Jesinger Loch“, Gemarkung Unterjesingen als Rohbauland zum Preis von 130,- €/m² zu erwerben. Die entsprechenden Haushaltsmittel in Höhe von 4,2 Mio € sind im Haushalt 2019 eingestellt.

2. Rückkäufer werden vertraglich zur Eigennutzung über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Fertigstellung verpflichtet, alternativ kann eine Nutzung von Berechtigten im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes über 25 Jahre mit einem Abschlag von 33 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen. Das in Anlage 3 erläuterte Vorgehen bei Rückkauf von Flächen durch Alteigentümer soll zur Anwendung kommen und wird zur Kenntnis genommen.
3. Den in Anlage 4 aufgeführten Vergabekriterien und dem beschriebenen Vergabeverfahren wird zugestimmt.
4. Die nach § 16 Absatz 3 Ziffer 14a der Hauptsatzung dem Ortschaftsrat obliegende Entscheidungsbefugnis für die „... Veräußerung und die dingliche Belastung von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten bei Werten zwischen 50.000,-- € und 250.000,-- €...“ wird in den Neubaugebieten der Baulandentwicklung in den Ortsteilen auf die aus dem jeweiligen Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildete Vergabekommission übertragen.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Haushaltsrest 2018	2019	Gesamt
Vermögenshaushalt		€		
Erschließung von Baugebieten in den Ortsteilen; Grunderwerb	2.8800.9320.000-0200	16.444.822	9.400.000	25.844.822

Ziel:

Weitere Konkretisierung und Umsetzung der Baulandentwicklungsgebiete in den Ortsteilen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat am 19.05.2014 mit Sitzungsvorlage 28/2014 und 28a/2014 beschlossen, dass zukünftig bei allen beginnenden Bebauungsplanverfahren für Neubaugebiete im Außenbereich nur Planungsrecht geschaffen wird, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Auf dieser Grundlage sollen sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes im sogenannten Zwischenerwerbsmodell erworben und nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige baureif veräußert werden.

2. Sachstand

a) Verhandlungsstand

Die Verwaltung hat die Grunderwerbsverhandlungen mittlerweile weitergeführt und konnte nach dem Grunderwerb in Bühl und Weilheim im März 2019 auch in Pfrondorf die Verhandlungen zu einem positiven Abschluss bringen und sämtliche Grundstücke des Wohnbaugebiets „Weiher“ und des Gewerbegebiets „Strüttele“ erwerben.

Der Verfahrensstand stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Bühl/Obere Kreuzäcker:

Grunderwerb wurde in 2017 abgeschlossen. Nach der erfolgten Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (Vorlage 88/2019) wird hier das Bebauungsplanverfahren fortgeführt mit dem Ziel den Satzungsbeschluss bis zum Frühjahr 2020 zu fassen.

Weilheim/Öläcker:

Grunderwerb wurde in 2018 abgeschlossen. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist für Mitte 2020 vorgesehen.

Pfrondorf/Wohngebiet Weiher und Gewerbegebiet Strütle:

Grunderwerb konnte Mitte März 2019 abgeschlossen werden. Ein städtebaulicher Wettbewerb befindet sich in Vorbereitung und soll 2019/2020 durchgeführt werden.

Hagelloch/Schaibleshalden:

Die Verhandlungen in Hagelloch konnten noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Bislang liegen die Zustimmungen zum Verkauf von zwei Eigentümern noch nicht vor. Hier sind noch weitere Gespräche zu führen.

Kilchberg/Hinterwiese:

Eine Grundstückseigentümergeinschaft weigert sich bislang ihre Fläche zu veräußern. Haushaltsmittel sind für 2020 vorgesehen.

Hirschau/Burgäcker:

Nachdem die Verhandlungen im Bereich „Grabenäcker“ nicht erfolgreich gewesen waren, hatten der Ortschaftsrat und der Gemeinderat einer Reduzierung des Baulandgebiets in Hirschau auf das Gebiet „Burgäcker“ zugestimmt (Vorlage 96/2018). In diesem Bereich liegen die Zustimmungen sämtlicher Eigentümer vor. Vor der Sommerpause sollen noch Kaufverträge versandt werden. Haushaltsmittel für 2019 sind im Haushalt eingestellt. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist für Mitte 2020 vorgesehen.

Unterjesingen/Jesinger Loch

Die Verhandlungen konnten noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Aktuell werden nochmals Gespräche mit zwei Eigentümern geführt, die sich in den nächsten Wochen entscheiden möchten. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Schlüsselgrundstücke, die jeweils im Bereich der vorgesehenen Erschließungsachsen liegen. Sollte eine Zustimmung der beiden privaten Grundstückseigentümer nicht erreicht werden können, wird eine Änderung der vorgesehenen städtebaulichen Planung nur schwer möglich bzw. das Baugebiet nicht realisierbar sein.

Auch von Seiten des Landes liegt für ein Grundstück noch keine Zustimmung vor, dessen Erwerb zur Umsetzung des Gebiets zwingend notwendig ist.

Da der Gemeinderat einem Erwerb der Grundstücke in Unterjesingen noch zustimmen muss, wird vorgeschlagen unter der Voraussetzung einer Zustimmung aller Grundstückseigentümer einem Erwerb der Flächen zuzustimmen. Der Erwerbspreis in Unterjesingen beläuft sich wie in Anlage 2 dargestellt auf 130,-- €/qm; für insgesamt rd. 3 ha Fläche somit auf rd. 4,2 Mio €. Haushaltsmittel sind für 2019 im Haushalt bereits eingestellt.

b) Vorgehen Rückkäufer

Ein grundlegender Bestandteil der Beschlüsse zum Baulandentwicklungsmodell war die Vereinbarung, dass Grundstückseigentümer, die selbst bauwillig sind, eine Möglichkeit zum bevorzugten Rückerwerb von Bauflächen erhalten (Vorlage 28a/2014). Dieser Rückerwerb ist bis maximal 6 Monate nach Verkauf der ersten Grundstücke bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplans befristet und gilt auch für Abkömmlinge der Grundstückseigentümer in gerader Linie.

Bislang war die Frage einer Verpflichtung der Rückkäufer zur Eigennutzung der rückgekauften Flächen nicht abschließend verbindlich geregelt. Die Verwaltung ist bei den bisherigen Gesprächen davon ausgegangen, dass bei einem Rückkauf eine Eigennutzung impliziert ist. Nachdem dieser Umstand jedoch teilweise zu erheblichen Härten und Verhandlungsschwernissen geführt hat, sollte diese Praxis modifiziert werden. Daher soll bei Rückkäufen auf eine Eigennutzung verzichtet werden, soweit der Rückkäufer sich dazu verbindlich verpflichtet, nicht selbst genutzten Wohnraum entsprechend den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes für mindestens 25 Jahre Laufzeit lediglich mit einem Abschlag von 33 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu vermieten. Das Land Baden-Württemberg stellt zur Kompensation der Mietbindung Mittel aus dem finanziell attraktiv ausgestatteten Landeswohnraumförderprogramm zur Verfügung. Dieses Programm regelt auch Rahmenbedingungen wie Zimmergrößen und maximale Wohnflächen (vgl. hierzu Vorlage 177/2019), die bei der Planung und Bauausführung beachtet werden müssen.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen wurde von der Verwaltung regelmäßig das Interesse der Grundstückseigentümer an einem Rückerwerb abgefragt. So sind beispielsweise in Bühl von insgesamt 20 Grundstückseigentümern bislang neun an einem Rückkauf interessiert. Von den lt. städtebaulichem Entwurf vorgesehenen 29 Wohneinheiten in Form von EFH/RH/KH-Typologien werden hierdurch voraussichtlich neun Einheiten an Rückerwerber vergeben werden.

Mit diesen Rückkäufern muss vorrangig eine Einigung über den Rückkauf von Baugrundstücken erreicht werden, bevor der Verkauf der weiteren Flächen erfolgen kann. Um hier den Terminplan nicht durch zeitintensive Verhandlungen zu belasten, hat die Verwaltung ein Verfahren zu Gesprächen mit Rückkäufern auf Basis des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurfs entwickelt. Das Verfahren ist dieser Vorlage als Anlage 3 zur Kenntnisnahme beigelegt.

c) Rückbehalt von 10% der Grundstücke

In den Grundsatzbeschlüssen aus dem Jahr 2014 (Vorlagen 28 und 28a/2014) war auch beschlossen worden, dass von den Baugrundstücken ein Anteil von ca. 10% für spätere Verkäufe zurückbehalten werden soll. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt einzelne sofort bebaubare Baugrundstücke zur Veräußerung für die Ortschaft zur Verfügung stehen.

Aktuell hat die Stadtverwaltung die Eigentümer von Baulücken in den Stadtteilen angeschrieben, um diese zu einer Bebauung zu bringen. Dabei wurde den Grundstückseigentümern im Fall eines Verkaufs an die Stadt unter anderem auch die Möglichkeit in Aussicht gestellt, ein Erstzugriffsrecht mit einer Laufzeit von bis zu 25 Jahren auf andere städtische Baugrundstücke zu erhalten, soweit zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung für deren Angehörige vorgesehen ist. Aus dem vorgesehenen Rückbehalt können solche Erstzugriffsrechte gleichfalls bedient werden.

d) Vergabekriterien für Bauplatzverkauf

In der Vergangenheit wurden Bauplätze in den Stadtteilen häufig anhand vorgegebener Kriterien, wie z.B.: Anzahl der Kinder und Bezug zum Teilort vergeben. Während ein Kriterium wie die Anzahl der Kinder kardinal messbar und somit in der Vergabe klar zu wägen waren, waren andere Kriterien wie z.B. Bezug zum Teilort oftmals schwierig zu messen und zu vergleichen. Eine Umsetzung in eine konkrete Punktegewichtung bei der Vergabe war immer wieder schwer herzuleiten.

Ohne dass diese Vergabekriterien völlig aufgegeben werden sollen, schlägt die Verwaltung vor, die positiven Erfahrungen aus der Vergabepaxis in der Kernstadt durch Vergabekommissionen auf die Stadtteile zu übertragen. Demnach werden den Bewerbern zunächst feste Randbedingungen der Vergabe mitgeteilt, wie z.B. der Kaufpreis, der vorab von der städtischen Bewertungsstelle ermittelt werden wird oder die vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen zur Photovoltaik und dem KfW-Standard für Wohngebäude (KfW 55), so dass insgesamt ein fester Rahmen für Bewerbungen gegeben wird.

Darüber hinaus soll den Stadtteilen ein Katalog an Vergabekriterien vorgeschlagen werden, aus denen der jeweilige Ortschaftsrat die für seine Ortschaft maßgebliche Gewichtung von Kriterien beraten und festlegen kann. Ebenso sind gesonderte Vergabekriterien entsprechend den Segmenten des Programms Fairer Wohnen zu definieren.

Die einzelnen vorgeschlagenen Vergabekriterien sind in der Anlage 4 dargestellt.

e) Vergabekommission

Die Vergabeentscheidung aus den vorliegenden Bewerbungen soll dann durch eine Vergabekommission bestehend aus dem/der Ortsvorsteher/in, sämtlichen Vertretern des Ortschaftsrats, sowie 2 Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtplanung und Liegenschaften) mit jeweils einer Stimme erfolgen. Beratend können die Wohnraumbeauftragten und der Fachbereich Soziales hinzugezogen werden. Ziel ist es, innerhalb der Vergabekommission eine einvernehmliche Entscheidung und Wägung der eingegangenen Bewerbungen anhand der ausgewählten Vergabekriterien vorzunehmen. Um diese Entscheidung abschließend durch die Kommission treffen zu können, wird vorgeschlagen, die nach § 16 Absatz 3 Ziffer 14a der Hauptsatzung dem Ortschaftsrat obliegende Entscheidungsbefugnis für die „... Veräußerung und die dingliche Belastung von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten bei Werten zwischen 50.000,- € und 250.000,- €...“ in den Neubaugebieten der Baulandentwicklung in den Ortsteilen auf die aus dem jeweiligen Ortschaftsrat und der Verwaltung gebildete Vergabekommission zu übertragen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, dem Beschlussantrag in Ziffer 1 zu folgen und dem Grunderwerb in Unterjesingen unter der genannten Bedingung zuzustimmen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den in Anlage 4 aufgeführten Vergabekriterien zuzustimmen und die Befugnis zur Vergabe der Baugrundstücke bis zu einem Kaufpreis von 250.000,- € entsprechend Beschlussantrag 4 auf die zu bildenden Vergabekommissionen zu übertragen. Bei einer Vergabeentscheidung oberhalb von 250.000 € gibt die Vergabekommission eine Empfehlung ab, die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat/Planungsausschuss.

4. Lösungsvarianten

Zu Beschlussantrag 1: Die Zustimmung zum Grunderwerb in Unterjesingen wird bis zum Vorliegen sämtlicher Zustimmungen der Grundstückseigentümer zurück gestellt.

Zu Beschlussantrag 2: Es werden keine oder andere Anforderungen zur Eigennutzung an Rückkäufer gestellt.

Zu Beschlussantrag 3: Den Vergabekriterien wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt und die Verwaltung wird mit einer Überarbeitung unter vom Gemeinderat zu benennenden Gesichtspunkten beauftragt.

Zu Beschlussantrag 4: Die Befugnis zur Vergabe wird nicht auf die jeweils zu bildende Vergabekommission übertragen, sondern verbleibt beim jeweiligen Ortschaftsrat

5. Finanzielle Auswirkungen

Beschlussantrag 1: Ausgaben in Höhe von 4,2 Mio €. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2019 bei Haushaltsstelle 2.8800.9320.000-0200 „Erschließung von Baugebieten in den Ortsteilen; Grunderwerb“ eingestellt.

Beschlussanträge 2 – 4: keine finanziellen Auswirkungen