

**BU Nr. 025/2021****Fortentwicklung Baulandmodell kommunaler Zwischenerwerb**

Gremium	am	
Gemeinderat	25.03.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss aus dem Jahr 2013 über das Modell des kommunalen Zwischenerwerbs wird wie folgt fortentwickelt:

Für Bauflächen in privater Hand, die über einen Bebauungsplan verfügen bzw. über § 34 BauGB bebaubar sind und für die eine Aufwertung der Bebauungsmöglichkeiten durch einen neuen Bebauungsplan erfolgen soll wird ein Teil der planungsbedingten Bodenwertsteigerung über einen Folgekostenvertrag nach der Anlage der BU von der Stadt zur Deckung der Folgekosten im Bereich der Kinderbetreuung, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind abgeschöpft.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	es entstehen keine Kosten.
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	-
Haushaltsplan Seite:	-
Produkt:	-
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	-
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Es besteht kein Bezug.

Verfasser:

20.02.2021/ Liegenschaftsamt/ Heinisch

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	09.03.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	08.03.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	18.02.2021

Sachverhalt:

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, Baugebiete nur noch zu entwickeln, nachdem sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden.

Der Fokus lag bei der Beschlussfassung deutlich auf der Entwicklung von Baugebieten **auf der grünen Wiese**. Das Verfahren wurde in den Baugebieten Halde V und der Furchgasse erfolgreich etabliert. Diese grundsätzliche Vorgehensweise hat Bestand und wird durch den heutigen Vorgang ausdrücklich nicht berührt.

In den vergangenen Jahren ist mehrfach die Frage aufgetreten, wie das Modell gehandhabt wird, wenn es sich um Bestandsflächen handelt, die bereits bebaut sind oder baurechtlich bebaubar wären. Heute soll also beraten werden, wie mit solchen Flächen umgegangen wird, wenn die Stadt eine solche Fläche überplant und sich daraus eine grundstückswerterhöhende Baumöglichkeit ergibt.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist die Tatsache, dass mit solchen Maßnahmen zusätzliche Wohnungen ermöglicht werden, was zu einem Einwohnerwachstum führt. Es entstehen Folgekosten für die Stadt, da die gesamte Infrastruktur auf die zusätzlichen Bürgerinnen und Bürger angepasst werden muss. Konkret muss in zusätzliche Betreuungseinrichtungen investiert werden (KiTa- und Grundschulbereich), die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, wie die letzten Jahre deutlich gezeigt haben.

Der Investor kann über Folgekostenverträge nach § 11 BauGB an solchen Investitionen beteiligt werden, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Dies betrifft also Infrastrukturmaßnahmen, die in einem kausalen Zusammenhang zu dem neuen Baugebiet stehen. Das kann im Bereich der Kinderbetreuung jeweils gut nachgewiesen werden.

Der Stadt steht die Planungshoheit zu. Es gibt keinen Anspruch von Grundstückseigentümern, eine gewünschte Bebauung über einen Bebauungsplan zu ermöglichen. Es ist ein gegenseitiges Geben und Nehmen gefragt. Wenn sich die Stadt die gewünschte Bebauung städtebaulich vorstellen kann, ist es vertretbar, den Investor an Folgekosten zu beteiligen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, da der Grundstückswert durch die zusätzliche Baumöglichkeit deutlich steigt. Die Stadt schlägt vor, den Grundstückseigentümer an den Investitionen in die Kinderbetreuung zu beteiligen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, den maximal zu zahlenden Betrag aber auf eine Höhe von 50% der planungsbedingten Bodenwertsteigerung zu begrenzen.

Details können der beigefügten Unterlage entnommen werden. Die Unterlage ist Kern der neuen Regelung.

Ergänzend schlägt die Verwaltung vor:

- Es handelt sich bei dem Konzept nicht um eine Satzung, jedoch ist die Stadt selbstverständlich nach Art. 3 GG gehalten, vergleichbare Fälle auch gleich zu behandeln. Das gebietet sich von selbst, um den Frieden auf dem Grundstücksmarkt zu erhalten.
Allerdings besteht im Umkehrschluss die Möglichkeit, atypische Fälle anders zu behandeln und ggf. individuelle Regelungen festzulegen. Das wird ausdrücklich festgehalten.
- Im Fall eines niedrigwertigen Sondergebiets (SO), das in ein hochwertiges Wohngebiet aufgewertet wird, kommt ausnahmsweise der klassische Fall, nämlich der kommunale Zwischenerwerb zum Tragen.
- Werden Flächen durch einen Bebauungsplan in Gewerbegebiete (GE oder GEE) aufgewertet, ist keine Abschöpfung vorgesehen, da sich keine kausalen Folgekosten über die Kinderbetreuung begründen lassen. Der Mehrwert liegt dann in der Qualifizierung des Gewerbegebiets.
- Ändert oder ergänzt die Stadt Bebauungspläne, um in einem ganzen bereits bebauten Quartier die Nutzungsmöglichkeiten strukturell und moderat anzupassen (z.B. moderate Nachverdichtung oder heutigen Standards entsprechende Ausbaumaßnahmen wie Gaupen o.ä), findet das Folgekostenmodell keine Anwendung.
- Verpflichtungen der Investoren im Bereich des Handlungsprogramms Wohnen (insbes. Sozialbauverpflichtung) bleiben unberührt bestehen.
- Die Entscheidung über den Inhalt des städtebaulichen Vertrags trifft der Gemeinderat nach einer Vorberatung im Technischen Ausschuss.
- Soweit nachvollziehbar ist die Stadt in Baden-Württemberg Pionier mit der Festlegung eines solchen Konzepts. Sicherlich werden Erfahrungen gesammelt, die dann evaluiert werden können und sollen.
- Die Verwaltung schlägt vor, künftig folgende Begrifflichkeit zu verwenden:

Modell kommunaler Zwischenerwerb/ Folgekostenmodell

Damit könnte, je nach Anwendungsfall, der jeweils benötigte Begriff verwendet werden also z.B.

- „nach unserem Folgekostenmodell wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen“
- „Hier gilt unser Modell kommunaler Zwischenerwerb“.

Beispielfall:

Eine Fläche von 5.000 qm ist aktuell von einem Mischgebiet überplant. Der Eigentümer schlägt eine hoch verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern vor.

Die Stadt stimmt dem städtebaulichen Ansatz zu, da er sich einfügt und mit der Bebauung die Wohnungsknappheit bekämpft wird. Sie ist daher grundsätzlich bereit, den hierfür erforderlichen Bebauungsplan zu erlassen.

Auf dem Grundstück steht ein Altbaugebäude, das zurückgebaut werden soll.

Es wird folgende Berechnung angestellt:

Position	Betrag EUR
Wert des Grundstücks heute 500 EUR/ m²	2.500.000
Entwicklungskosten B-Plan: 50.000 Rückbaukosten: 50.000 Bodensanierung 50.000 Ausgleichsmaßnahmen: 40.000 Erforderliche Maßnahmen an der Straße: 160.000	350.000
Ergibt den Ausgangswert	2.850.000
Wert des Grundstücks nach der Änderung des Baurechts unter Berücksichtigung eines Abschlags für die regulären Maßnahmen nach dem Handlungsprogramm Wohnen 850 EUR/ m²	4.250.000
Planungsbedingte Bodenwertsteigerung	1.400.000
Folgekostenbeitrag an die Stadt für Maßnahmen der Kinderbetreuung, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, maximal jedoch 50% der planungsbedingten Bodenwertsteigerung	700.000

Die Stadt leitet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein und vereinbart vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer als Antragsteller in Form eines Durchführungsvertrages mit folgende Inhalten:

- Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bezahlt der Eigentümer Folgekosten in Höhe von 700.000 EUR an die Stadt. Die Folgekosten werden in dem Vertrag durch Investitionen in die Kinderbetreuung plausibilisiert, die kausal dem Neubauvorhaben zugeordnet werden können.
- Der Eigentümer verpflichtet sich, die Entwicklungskosten zu tragen.
- Der Eigentümer verpflichtet sich, das Handlungsprogramm Wohnen (Sozialbauverpflichtung) einzuhalten und entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch zuzustimmen.

