

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Bebauungsplan "Alte Weberei" und Sanierungsgebiet "Lustnau Süd"; Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag, Zustimmung zum Ablösevertrag Ausgleichsbeträge
Bezug:	128/2010, 370/2010, 57/2011, 228/2011, 322/2011, 415/2012, 167/2014, 205/2016
Anlagen: 2	Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag Anlage 1.1: Vorhabenspläne mit Flächenermittlungen und Flächennutzung Anlage 1.2: Freiflächengestaltungsplan Anlage 2: Ablösevereinbarung Ausgleichsbetrag

Beschlussantrag:

1. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags gemäß Anlage 1 zwischen der Egeria GmbH und der Stadt wird zugestimmt
2. Dem Abschluss des Ablösevertrags Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 3 BauGB gemäß Anlage 2 zwischen der Egeria GmbH und der Stadt wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Haushaltsstelle	HER* 2016	Folgeb.:
Sonderhaushalt Lustnau-Süd:		219.909 €	
Ausgleichsbeträge	7.6158.3510.000-0100	115.329 €	115.329 €
Saldo		115.329 €	115.329 €

*HER= Haushaltseinnahmerest

Ziel:

Mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Egeria GmbH und der Stadt soll sichergestellt werden, dass das zwischen Stadt und Egeria erarbeitete städtebauliche Konzept mit Freiflächengestaltung und gestalterischer Qualität umgesetzt und ein bestimmter Anteil an sozialem Wohnraum realisiert wird.

Mit der Vereinbarung zur Ablöse der Ausgleichsbeträge soll die Egeria GmbH die im Rahmen der Sanierung auf ihrem Grundstück anfallende Bodenwerterhöhung vor Abschluss der Sanierung ablösen. Damit hat der Eigentümer eine frühzeitige Planungssicherheit und die Stadt einen Beitrag zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahme Lustnau Süd.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nachdem die Grundstücke der WIT in der Alten Weberei bebaut sind, soll der östlich angrenzende Teil mit dem Firmenareal Egeria nun auch entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wurde für die Grundstücke zwischen der Stadt und der Egeria GmbH ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Das Konzept sieht den Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Form einer Mischnutzung, den Abbruch des Hochregallagers und ergänzende Neubauten vor und nimmt die Bebauung entlang der Konzenbergstraße in Körnung und Gebäudehöhen auf. Nördlich des Kulturdenkmals sind drei zusätzliche Gebäude vorgesehen. Entlang der Nürtinger Straße sollen in Verlängerung der Bauflucht des Kulturdenkmals zwei neue Gebäude entstehen, die in ihrer Höhe ca. 1,00 m unter der Höhe des Denkmals bleiben. Das Kulturdenkmal soll innen einen Hof erhalten, um den sich Maisonettwohnungen gruppieren. Das Souterrain und der Turm sollen gewerblich genutzt werden. Das Souterrain des Hochregallagers soll erhalten werden und als Tiefgarage genutzt werden. Mit diesem Konzept entstehen im Kulturdenkmal ca. 1.000 m² Gewerbefläche, die von Egeria für Lager, einen Werksverkauf und für Verwaltung genutzt werden. Außerdem entstehen im Kulturdenkmal 33 Wohnungen und in den ergänzenden Neubauten weitere 46 Wohnungen. Die Wohnungen in Ebene 1 und 2 der Neubauten entlang der Nürtinger Straße (Gebäude E und Gebäude F) wird die Egeria GmbH für sozialen Wohnraum zur Verfügung stellen. Mit dem Konzept sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets Lustnau Süd im östlichen Bereich umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts erfahren die Grundstücke der Egeria GmbH durch die Entwicklung der Grundstücke von einem derzeitigen eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe einen Wertzuwachs. Das Baugesetzbuch regelt in § 154, dass „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (...) zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (hat), der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht“.

2. Sachstand

Für das Gebiet „Alte Weberei“ wurde auf der Grundlage des 1. Rangs einer vorangegangenen kooperativen Mehrfachbeauftragung der Bebauungsplan „Alte Weberei“ ausgearbeitet

und in der Folge weiterentwickelt. In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2011 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes (westlicher Bereich, östliche Grünfläche) als Satzung beschlossen. Der Bereich der Egeria GmbH, das Grundstück Nürtinger Straße 85 und der Bereich des privaten Jugendclubs BauWa und Bocciabahn wurden aus dem Satzungsbeschluss ausgeklammert, weil noch kein bauliches Konzept für eine geplante Mischnutzung in diesen Bereich vorlag. Außerdem konnte zum damaligen Zeitpunkt das Schallschutzproblem mit dem südlich an die Nürtinger Straße angrenzenden Jugendclub BauWa nicht zufriedenstellend gelöst werden. Zwischenzeitlich wurde mit der Egeria GmbH ein bauliches Konzept abgestimmt. (vgl. Ausführungen unter 1. und Vorlage 167/2014). Auch das Schallschutzproblem des Jugendclubs BauWa mit den angrenzenden Nutzungen wurde zwischenzeitlich gelöst.

Das zwischen der Egeria GmbH und der Stadt erarbeitete städtebauliche Konzept soll zur Erreichung der Sanierungsziele verbindlich in den Bebauungsplan „Alte Weberei“ einfließen und Gegenstand des erneuten Auslegungsbeschlusses werden. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts geändert werden soll (vgl. Vorlage 205/2016), soll sich die Egeria GmbH als Eigentümerin mittels städtebaulichen Vertrag verpflichten, das Konzept innerhalb bestimmter Fristen mit der vereinbarten städtebaulichen und gestalterischen Qualität umzusetzen. Darüber hinaus soll sich die Egeria GmbH zur Realisierung von sozialem Wohnraum verpflichten.

Mit der Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts erfahren die Grundstücke der Egeria GmbH durch die Entwicklung der Grundstücke von einem derzeitigen eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe einen Wertzuwachs. Eigentümer von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Stadt kann aber die Ablösung vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Der Ausgleichsbetrag ist von demjenigen zu bezahlen, der zum Zeitpunkt des Bescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Würde also jetzt der Ausgleichsbetrag nicht abgelöst, müssten späteren Teileigentümern von Wohnungen, die die Egeria bauen möchte, von der Stadt nach Abschluss der Sanierung entsprechende Bescheide zugeschickt werden. Abgesehen vom hohen Verwaltungsaufwand (es müssten für jeden Teileigentümer die sanierungsbedingten Wertzuwächse seines Bruchteileigentums ermittelt und beschieden werden), wäre es für die Käufer kaum nachvollziehbar, warum nach Bezug ihrer Wohnung noch Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstück auf sie zukämen. Dies hätte entsprechenden Diskussionsbedarf zur Folge.

Für die Ermittlung der Höhe des Ausgleichsbetrages wird zum einen der sog. Anfangswert festgestellt. Dieser beinhaltet den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert, also den Wert, den die Grundstücke vor Beginn der Sanierungsmaßnahme und ohne Aussicht auf eine solche Maßnahme hatten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zum Wert der Grundstücke, den sie nach Abschluss der Sanierung besitzen (Endwert). Für eine vorzeitige Ablösung wird der zukünftige Endwert prognostiziert, da er zum Zeitpunkt der Ablösung noch nicht abschließend feststeht. Diese Werte liegen der Vereinbarung in Anlage 2 zu Grunde. Sie wurden von einem externen öffentlich vereidigten Gutachter ermittelt und basieren auf den Werten, die auch dem Ablösevertrag zwischen der WIT und der Stadt zugrunde lagen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages werden Aufwendungen des Grundstückseigentümers, die zur Entwicklung des Grundstücks notwendig sind, mit angerechnet. Im Fall der Egeria

GmbH sind dies Kosten für Umzüge, Abbruchkosten, Abbruchfolgekosten und Kosten, die mit der Anpassung der Höhenlage der Hermann-Schweitzer-Straße aufgrund der Hochwassersituation erforderlich waren.

Auf der Basis des städtebaulichen Konzepts soll nach Vorliegen der unterschriebenen Verträge der erneute Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan eingebracht werden, vgl. Vorlage 205/2016. Das Bebauungsplanverfahren soll für diesen Bereich weitergeführt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf den Abschluss des städtebaulichen Vertrags könnte das zwischen Stadt und der Egeria GmbH erarbeitete städtebauliche Konzept mit einer entsprechenden Freiflächengestaltung und gestalterischen Qualität nicht umgesetzt und verbindlich auch kein bestimmter Anteil an sozialem Wohnraum gefordert werden.

Bei Verzicht auf die Ablösevereinbarung müsste das Grundstück nach Abschluss der Sanierung mit verschiedenen Teileigentümern abgerechnet werden. Damit würden die Eigentümer erst nach Abschluss des Sanierungsgebiets Ausgleichsbeträge bezahlen und der Erhebungsaufwand bei der Stadt wäre durch die Berechnung und Erstellung von Einzelbescheiden aufwändiger.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Ausgleichsbetrag in Höhe von 230.658,00 € fließt in den Sonderhaushalt Lustnau Süd. Vier Wochen nach Satzungsbeschluss des noch zu ändernden Bebauungsplans „Alte Weberei“ wird ein Teilbetrag von 57.664,50 € fällig, der Rest in drei weiteren Raten à 57.664,50 € im Abstand von jeweils drei Monaten. In der KuF (Vorlage 415/2012) und im Haushalt sind 1.650.000 € Einnahmen vorgesehen, gemeinsam mit den von der WIT bereits bezahlten Ausgleichsbeträgen wird diese Summe erreicht.