

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Baulandentwicklung im Zwischenerwerbsmodell in den Ortsteilen
Bezug:	54/1995, 28/2014, 28a/2014, 84/2017
Anlagen: 4	Anlage 1 Städtebaulicher Grobentwurf Anlage 2 Berechnung Kaufpreis Anlage 3 Kalkulation Baulandentwicklung Anlage 4 Lageplan

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets „Ölacker“, Gemarkung Weilheim als Rohbauland zum Preis von 180,00 Euro/m² zu erwerben.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets „Obere Kreuzäcker“, Gemarkung Bühl als Rohbauland zum Preis von 180,00 Euro/m² zu erwerben.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets „Weiher“, Gemarkung Pfrondorf in 2018 als Rohbauland zum Preis von 235,00 Euro/m² zu erwerben.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, Grundstücke innerhalb des GE-entwicklungsgebiets „Strüttele“, Gemarkung Pfrondorf in 2018 als Rohbauland zum Preis von 55,00 Euro/m² zu erwerben.
5. Für den Grunderwerb der Entwicklungsgebiete in den Ortsteilen Bühl und Weilheim werden überplanmäßige Mittel in Höhe von 1,6 Mio. Euro im Haushaltsjahr 2017 bereitgestellt
6. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe erfolgt über eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage 2.9100.3100.000-0101 in gleicher Höhe.
7. Ferner wird für den Grunderwerb eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung mit 2,5 Mio. Euro bewilligt.

8. Die Deckung der Verpflichtungsermächtigungen erfolgt durch die Inanspruchnahme der VE's beim Hochwasserschutz Bühl mit 1 Mio. € (HHSt. 2.6900.9520.000-1400), der Brücke Friedrichstraße mit 1 Mio. € (HHSt. 2.6300.9500.000-1063) und dem Stadtarchiv mit 0,5 Mio. € (HHSt. 2.3213.9400.000-1000).

Ziel:

Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauland im Außenbereich.

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) Baulandentwicklung

Mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen sollen zukünftig, dem hohen Bedarf geschuldet, nach einer langen Zeit der ausschließlichen Innenentwicklung wieder Wohnbauflächen im Außenbereich in den Tübinger Ortsteilen realisiert werden. Um die Baulandentwicklung als Voraussetzung für die städtebauliche Planung zügig voranzubringen und die Baugrundstücksvergabe steuern zu können, wurde vom Gemeinderat am 19.05.2014 beschlossen, dass sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes vorab erworben und nach Entwicklung und Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige veräußert werden sollen.

Das geplante Neubaugebiet „Ölacker“ in Weilheim ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Baulandentwicklung in den übrigen Ortsteilen ist trotz des noch ausstehenden Flächennutzungsplans möglich. In Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen wurde vom Regierungspräsidium einer vorgezogenen Bauleitplanung zugestimmt, soweit diese den Rahmen des zugesagten Wohnbedarfs nicht überschreitet. Dies ist gewährleistet.

Aufgrund dieses Zwischenerwerbsmodells wurden von der Stadtverwaltung für die einzelnen Baugebiete städtebauliche Grobentwürfe erstellt, die die Grundlage für die Kalkulation von Ankaufswerten der betreffenden Grundstücke in den Baugebieten der jeweiligen Ortsteile durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses darstellen. Die Grobentwürfe sind in Anlage 1 beigefügt. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage des Rechenmodells zum Grundsatzprogramm Wohnen (30% Flächenabzug durch Umlegung + 10% Flächenabzug durch Grundsatzprogramm Wohnen - siehe auch Vorlage 54/1995). Die Kosten für die Er-

schließung und für Ausgleichsmaßnahmen werden zu 100 % abgezogen. Weiter werden von dem Ausgangswert für erschlossenes Bauland 10,00 €/m² für Abwasserbeiträge, eine Pauschale für Entwicklungsrisiken in Höhe von 15,00 €/m² sowie ein pauschalierter Betrag in Höhe von 10,00 €/m² für Grunderwerbsteuer und Gebühren in Abzug gebracht. Ein Beispiel der Ermittlung des Ankaufspreises ist als Anlage 2 beigefügt.

b) Preisfindung

Die unterschiedlichen Ankaufswerte für Rohbauland bzw. die Endpreise für die erschlossenen Baugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen sind auf die bestehenden Bodenrichtwerte der Baugebiete, auf die geplanten GRZ, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sowie der unterschiedlichen Erschließungskosten der Gebiete zurückzuführen. Die Berechnung des Endpreises für erschlossenes Bauland wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte der vom Gutachterausschuss am 29.07.2016 festgelegten Preise ermittelt. Lediglich die Berechnung der Grundstückspreise im Ortsteil Weilheim war aufgrund des vorgezogenen Starttermins noch auf der Basis von Werten vom 08.07.2014 erfolgt (Wertermittlung seinerzeit 395,00 Euro/m²). Der Bodenrichtwert für das Baugebiet „Ölacker“ liegt aktuell bei 435,00 Euro/m². Der Ankaufswert der Bestandsgrundstücke erhöht sich somit um 20,00 Euro/m² auf nunmehr 180,00 Euro/m².

Die Preise in den einzelnen Ortsteilen setzen sich wie folgt zusammen:

Ortsteil	<i>Bruttobauland</i>	Kaufpreis (Rohbauland) Bestandsgrundstücke	Endpreis für erschlossenes Bauland
Bühl	1,7 ha	180,00 €/m ²	435,00 €/m ²
Hagelloch	2,1 ha	155,00 €/m ²	375,00 €/m ²
Hirschau	4,3 ha	180,00 €/m ²	425,00 €/m ²
Kilchberg	1,2 ha	175,00 €/m ²	410,00 €/m ²
Pfrondorf	5,0 ha	235,00 €/m ²	515,00 €/m ²
Weilheim	1,8 ha	(160,00 €/m ²) 180,00 €/m ²	(395,00 €/m ²) 435,00 €/m ²

Auf dieser Basis sind die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümern geführt worden.

c) Verhandlungsverlauf

Auf dieser Preisbasis haben die Ortsvorsteher mit den Grundstückseigentümern verhandelt und Vereinbarungen (Absichtserklärungen) zum Verkauf an die Stadt eingeholt. Das Verhandlungsergebnis mit Stand Mai 2017 lautet wie folgt:

Bühl	Sämtliche Grundstückseigentümer haben einem Verkauf zugestimmt.
Hagelloch	Sämtliche Grundstückseigentümer haben einem Verkauf zugestimmt.
Hirschau	<u>Burgäcker</u> : Die Zustimmung eines Grundstückseigentümers fehlt noch. <u>Grabenäcker</u> : Mehrere Grundstückseigentümer haben einem Verkauf nicht zugestimmt oder die Zustimmung fehlt noch.
Kilchberg	Zwei Grundstückseigentümer verkaufen nicht und ein weiterer Grundstückseigentümer hat sich noch nicht entschieden.
Pfrondorf	Alle Grundstückseigentümer haben die Vereinbarung unterzeichnet zurückgegeben, wobei ein Eigentümer aus steuerlichen Gründen eventuell erst zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen kann.
Weilheim	Grundsätzlich sind alle betroffenen Grundstückseigentümer verkaufsbereit. Zwei Grundstückseigentümer können aus steuerlichen Gründen allerdings erst ab 01.07.2020 verkaufen. Von diesen beiden Grundstückseigentümern liegt bereits ein notarielles Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages vor, so dass sämtliche Grundstückseigentümer vertraglich gebunden werden können und eine Bauleitplanung eingeleitet werden kann. Eine vollständige Umsetzung des Grunderwerbs kann aber erst ab 07/2020 erfolgen.

Aus den Verhandlungsergebnissen mit den Grundstückseigentümern und in Rücksprache mit den Ortsvorstehern wurde eine Reihenfolge der Baulandentwicklung in den Ortsteilen festgelegt. In Weilheim und Bühl soll der Grunderwerb in 2017 erfolgen, in Pfrondorf 2018. Die Verhandlungen in Hagelloch sind ebenfalls weit fortgeschritten und der Grunderwerb könnte, nachdem auch die letzte Eigentümerzustimmung Ende Mai eingegangen ist, im Jahr 2018 angegangen werden. In Hirschau und Kilchberg sind die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Der Erwerb sollte daher bis zur Zustimmung aller Beteiligten zurückgestellt werden, über die Baugebiete wird daher zu gegebener Zeit neu zu beschließen sein.

d) Kaufvertragsinhalt/Rückkaufsrecht

Dem Grundstückseigentümer wird im Kaufvertrag das Recht eingeräumt, im Neubaugebiet einen Bauplatz zum berechneten Endpreis beim Ankauf der Grundstücke zu erwerben, wenn er oder Angehörige in gerader Linie (Kinder, Enkel) eine Bauverpflichtung innerhalb von vier Jahren ab diesem Erwerb eingehen, ansonsten geht das Grundstück durch ein Wiederkaufsrecht zurück an die Stadt. Dieses Recht zum Erwerb eines Baugrundstücks muss innerhalb eines halben Jahres nach Mitteilung durch die Stadt ausgeübt werden; die Mitteilung erfolgt nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

e) Sonderrolle Unterjesingen

Die Baulandentwicklung in Unterjesingen „Jesinger Loch“ sollte ursprünglich durch ein freiwilliges oder amtliches Umlenungsverfahren entwickelt werden. Der Ortschaftsrat von Unterjesingen hat jedoch den Beschluss gefasst, das Gebiet ebenfalls nach dem Zwischenerwerbsmodell zu entwickeln. In diesem Baugebiet sind noch keine Grundstückspreise ermittelt und keine Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt worden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kostenermittlung für erforderlich werdende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) sowie die anzusetzenden Erschließungskosten bis zum 3.Quartal 2017 vorliegen. Sobald diese Punkte geklärt sind, wird auch in Unterjesingen mit den Grundstückseigentümern verhandelt und eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Sobald alle Grundstückseigentümer einem Verkauf zugestimmt

haben, soll parallel zu den bereits begonnenen Baulandentwicklungen in den anderen Ortsteilen der Grunderwerb getätigt und Planungsrecht geschaffen werden.

f) Vorkaufssatzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Baulandentwicklungsgebiete in den Ortsteilen wurde für das jeweilige Baugebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg beschlossen. Diese Satzungen sind am 13.05.2017 in Kraft getreten.

g) Haushaltssituation

Für den Grunderwerb wurden bereits im Haushalt 2015 rd. 2,394 Mio. Euro auf der Finanzposition 2.8800.9320.000-0200 eingestellt und in das Haushaltsjahr 2017 übertragen. Für den Grunderwerb der Baugebiete in den Ortsteilen Bühl und Weilheim werden noch weitere überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 4,1 Mio. Euro benötigt. Im Haushaltsjahr 2018 werden für den Grunderwerb der Baulandentwicklung in den Ortsteilen Hagelloch und Pfrondorf weitere Mittel von insgesamt ca. 16,4 Mio. Euro angemeldet. Die kalkulierten Grunderwerbskosten (zuzüglich Nebenkosten) aller Baugebiete sind in Anlage 3 dargestellt.

h) Gewerbegebiet Strüttele/Pfrondorf

Direkt nördlich an das geplante Baulandgebiet „Weiher“ angrenzend und bis zum bestehenden Gewerbegebiet „Hofstrüttele“ ist ein weiteres Gewerbegebiet „Strüttele“ geplant (Anlage 4). Durch die Entwicklung des Wohnbaugebiets „Weiher“ werden viele Grundstücke durch das Bauland angeschnitten, deshalb sollten die Gewerbeflächen parallel angegangen werden. Bei den Eigentümergesprächen wurde eine Gewerbeentwicklung bereits zeitnah in Aussicht gestellt. Die Verwaltung erwägt daher, den Grunderwerb im Gewerbegebiet „Strüttele“ parallel zur Entwicklung des Wohnbaugebiets „Weiher“ analog des Baulandentwicklungsmodells zu tätigen. D.h. ein Grunderwerb erfolgt erst nach Vorlage der Zustimmungserklärungen aller Grundstückseigentümer. Der Ankauf würde auf der Basis des Rohbaulandpreises im Gewerbegebiet „Gansäcker“, Gemarkung Pfrondorf in Höhe von 55,00 Euro/m² erfolgen. Zeitnah sollen mit den Grundstückseigentümern eine Infoveranstaltung bzw. Verhandlungsgespräche durchgeführt werden. Der Grunderwerb ist im Jahr 2018 vorgesehen und wird im Haushalt eingeplant. Das geplante Gewerbegebiet „Strüttele“ hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Die Grunderwerbskosten belaufen sich auf rd. 2,16 Mio. Euro.

i) Planungs- und Vergabeverfahren

Die der Vorlage beigefügten Grobentwürfe sind zum Zweck der Ermittlung von Ankaufpreisen entstanden. Sie stellen noch keine städtebaulichen Entwürfe dar, die geeignet wären, um hierauf aufbauend eine verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Die Verwaltung beabsichtigt mit erfolgreichem Erwerb die Planung und die Bebauungsplanung für Bühl in 2017/2018 zu beginnen und anschließend bei Vorliegen der Voraussetzungen in Weilheim ebenfalls zu starten. Für Pfrondorf soll voraussichtlich in 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Das Ergebnis kann ab 2019 der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden.

Bei der Vergabe der Grundstücke beabsichtigt die Verwaltung Sozialkriterien zu berücksichtigen. Neben gefördertem Wohnungsbau kann auch mietverbilligter Wohnbau, gefördert Eigentum, Einheimischenquoten und besondere Projekte (z.B. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter) Kriterien einer Vergabe sein. Hierzu wird dem Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Programm „Fairer Wohnen“ ein konkreter Vorschlag für die einzelnen Baugebiete vor-

gelegt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag Ziff. 1 bis Ziff. 8 zu folgen und den Grunderwerb für die Baulandentwicklung in den Ortsteilen Bühl und Weilheim, sowie ab 2018 Pfrondorf, zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

Die im Beschlussantrag festgelegte Reihenfolge auf Erwerb der Grundstücke wird verändert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für den Erwerb der Grundstücke werden im laufenden Jahr überplanmäßige Mittel in Höhe von 1,6 Mio. Euro und eine Verpflichtungsermächtigung mit 2,5 Mio. Euro bewilligt. Für den Grunderwerb in den übrigen Ortsteilen müssen in den nächsten Haushaltsplänen der Jahre 2018 ff. entsprechende Mittel zu Verfügung gestellt werden. Eine Refinanzierung der Mittel ist nach Durchführung der Bebauungsplanverfahren gegeben.