

Beschlussvorlage

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

Betreff: Baulandentwicklung im Zwischenerwerbsmodell in den Ortsteilen
Bezug: 28/2014, 28a/2014 und 217/2017
Anlagen: 1 Anlage_1 zu Vorlage 96_2018

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets „Schaibleshal- den“, Gemarkung Hagelloch als Rohbauland zum Preis von 155,00 Euro/m² zu erwerben.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, sofern die Mittel im Haushalt bereit gestellt werden, Grundstü- cke innerhalb des Entwicklungsgebiets „Burgäcker“, Gemarkung Hirschau als Rohbauland zum Preis von 180,00 Euro/m² zu erwerben.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	HH-Rest 2017	Ansatz 2018	2019- 2021	Gesamt
Vermögenshaushalt					
Erschließung von Baugebieten in den Ortsteilen; Grunderwerb	2.8800.9320.000-0200	3.993.800 €	18.750.000 €	25.300.000 €	48.043.800 €

Ziel:

Entwicklung von Wohnbauland 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

Durch Beschluss vom 25.07.2017 (Vorlage 217/2017) wurde die Verwaltung zur Durchführung des Grunderwerbs zur Baulandentwicklung im Zwischenerwerbsmodell in den Ortsteilen Bühl, Weilheim und Pfrondorf beauftragt.

Im Haushaltsplan von 2018 sind die hierfür erforderlichen Mitteln eingestellt. Ebenso sind die Haushaltsmitteln für den Grunderwerb in Hagelloch in 2018 eingeplant.

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.

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

Ortsteil	Bruttobauland	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
Unterjesingen	3,0 ha	130,00 €/m ²	405,00 €/m ²
Weilheim	1,8 ha	180,00 €/m ²	435,00 €/m ²

Auf dieser Basis waren die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt worden.

c) Verhandlungsstand

Auf dieser Preisbasis haben die Ortsvorsteher mit den Grundstückseigentümern verhandelt und Vereinbarungen (Absichtserklärungen) zum Verkauf an die Stadt eingeholt. Der Verhandlungsstand im Mai 2018 stellt sich wie folgt dar:

Bühl / „Obere Kreuzäcker“:

Sämtliche Kaufverträge wurden Ende 2017 notariell beurkundet. Die Kaufpreise wurden Ende Januar 2018 ausbezahlt. Die Bauleitplanung kann eingeleitet werden.

Weilheim / „Ölacker“:

Sämtliche Kaufverträge wurden Ende April/Anfang Mai notariell beurkundet. Die Kaufpreisauszahlung erfolgt derzeit. Zwei Grundstücke können aus steuerlichen Gründen erst ab 01.07.2020 erworben werden. Die Eigentümer dieser beiden Grundstücke haben sich durch ein notarielles Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet zum 01.07.2020 zu verkaufen. Somit sind alle Grundstücke im Eigentum der Stadt bzw. vertraglich auf Übertragung verpflichtet.

Pfrondorf / „Weiher“ und Gewerbebauentwicklung „Strütle“:

Sämtliche Grundstückseigentümer haben in den Verhandlungen einem Verkauf zugestimmt. Ein Grundstück kann aus steuerlichen Gründen erst ab 01.01.2025 erworben werden, die Planung wird dieses periphere Grundstück solange aussparen. Der Gemeinderat hat dem Erwerb zugestimmt, Haushaltsmittel stehen in 2018 zur Verfügung. Die Kaufverträge wurden im April und Mai an die Grundstückseigentümer versandt.

Hagelloch / „Schaibleshalden“:

Alle Grundstückseigentümer haben in den Verhandlungen einem Verkauf zugestimmt. Haushaltsmittel stehen in 2018 zur Verfügung, der Beschluss des Gemeinderates zum Grunderwerb steht noch aus. Die Kaufverträge sollen in der zweiten Jahreshälfte an die Grundstückseigentümer versandt werden.

Kilchberg / „Hinterwiese“:

Eine Grundstückseigentümergeinschaft hat ihre Zustimmung zum Verkauf der Grundstücksfläche bisher nicht erteilt. Mitte April wurde nochmals eine letzte Verhandlung von der Fachabteilung Liegenschaften geführt. Haushaltsmittel sind für 2019 ff. kalkuliert. Wenn die Grundstücksverhandlungen zu einem positiven Abschluss gebracht worden sind, wird die Verwaltung einen Beschlussantrag vorlegen.

Hirschau / „Burgäcker“ und „Grabenäcker“:

In Hirschau sind die Verhandlungen mittlerweile zu einem Abschluss gebracht worden. Im Ergebnis sind lediglich die Eigentümer des westlichen Baugebiets „Burgäcker“ bereit, flächendeckend ihre Grundstücke zu verkaufen. Bereits bei der öffentlichen Präsentation der geplanten Wohnbauflächenentwicklung am 07.02.2017 wurde deutlich, dass die Zustimmung der Grundstückseigentümer für den Bereich „Grabenäcker“ sehr schwierig zu er-

reichen sein wird. Daher war die Verwaltung mit alternativen Varianten in die Verhandlungen gegangen, die sich im Bezug auf die Dichte der Bebauung südlich der Grabenstraße unterscheiden und damit die Bedenken der Grundstückseigentümer berücksichtigen sollten. In den Verhandlungen hat sich dann jedoch gezeigt, dass trotz dieses Entgegenkommens mehrere Eigentümer ihre großzügigen Gärten südlich ihrer Wohnbebauung entlang der Grabenstraße nicht aufgegeben bzw. für eine Wohnbebauung nicht verkaufen wollten. Letzte Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken im Baugebiet „Grabenäcker“ Ende 2017 und Anfang März 2018 unter Einschluss einer Planungsvariante zur Realisierung einer Arrondierung der „Burgäcker“ haben auch nach Ablauf einer finalen Bedenkzeit für die Beteiligten leider kein positives Ergebnis gebracht.

Daher werden nur zwei Alternativen gesehen:

1. Die „Burgäcker“ werden von den „Grabenäckern“ abgetrennt und – wie ursprünglich geplant – separat umgesetzt.
2. „Burgäcker“ und „Grabenäcker“ werden weiterhin als ein Gebiet angesehen und auf eine Umsetzung in Hirschau wird vorläufig verzichtet, bis alle Eigentümer doch noch zustimmen.

Der Ortschaftsrat hat sich in seiner Sitzung Ende Januar für die Alternative 1 und damit eine vorläufig alleinige Umsetzung der „Burgäcker“ ausgesprochen.

Haushaltsmittel sind für 2019 ff. kalkuliert.

In der Anlage 1 sind die städtebaulichen Kenndaten der vom Ortschaftsrat Hirschau präferierten Lösung – alleinige Umsetzung der „Burgäcker“ – dargestellt. Bei einer Umsetzung des gesamten Baugebiets mit beiden Teilbereichen „Burgäcker“ und „Grabenäcker“ wären die städtebaulichen Kenndaten nach dem städtebaulichen Grobentwurf wie folgt:

Bruttobauland: 4,32 ha; ca. 19 Einfamilienwohnhäuser, ca. 12 Doppelhäuser, ca. 10 Kettenhäuser, ca. 24 Reihenhäuser und ca. 111 WE in Mehrfamilienhäusern.

Unterjesingen / „Jesinger Loch“:

Nachdem alle Vorarbeiten zur Kalkulation der aufwändigen Erschließung und dem Artenschutz abgeschlossen werden konnten, ist Ende Januar 2018 die Auftaktveranstaltung mit den Grundstückseigentümern erfolgt. Dem haben sich die Kaufverhandlungen durch den Ortsvorsteher angeschlossen. Obwohl einige Grundstückseigentümer bereits einem Verkauf zugestimmt haben, liegt ein abschließendes Ergebnis der Verhandlungen noch nicht vor. Haushaltsmittel sind für 2019 ff. kalkuliert. Wenn die Grundstücksverhandlungen zu einem positiven Abschluss gebracht worden sind, wird die Verwaltung einen Beschlussantrag vorlegen.

d) Haushaltssituation

Für den Grunderwerb der Baugebiete in den Ortsteilen Pfrondorf und Hagelloch wurden im Haushaltsjahr 2018 Mittel von insgesamt ca. 16,4 Mio. Euro eingestellt. Die Mittel für den Grunderwerb der Baulandentwicklung für den Ortsteil Hirschau von insgesamt ca. 2,12 Mio Euro müssen im Haushaltsjahr 2019 noch bereitgestellt werden. Bislang wurden für den Grunderwerb in Bühl und Weilheim rund 5,5 Millionen ausbezahlt. Weitere Mittelabflüsse sind für den Grunderwerb in Pfrondorf und ggfls. Hagelloch zu erwarten. Die hierfür im Haushalt 2018 eingestellten Haushaltsmittel sind ausreichend.

e) Personalsituation Abt. Liegenschaften

Das Arbeitsaufkommen in der Fachabteilung Liegenschaften ist u. a. durch die Baulandentwicklung im Zwischenerwerbsmodell seit Jahren sehr hoch. Zur Bewältigung der Aufgaben wurde daher eine auf 5 Jahre befristete Stelle im Grunderwerb von der Verwaltung eingerichtet. Leider konnte diese Stelle trotz drei durchgeführter Bewerberverfahren bislang nicht besetzt werden. Hinzu kommt, dass eine Mitarbeiterin ihre Arbeitszeit auf 75 % reduziert hat. Die teilweise zeitaufwändigen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, zur Realisierung des Grunderwerbs in Hagelloch können daher frühestens nach der Sommerpause 2018, begonnen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag Ziff. 1 und 2 zu folgen und den Grunderwerb für die Baulandentwicklung in den Ortsteilen Hagelloch im Jahr 2018 sowie Hirschau im Jahr 2019 zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

Die im Beschlussantrag festgelegte Reihenfolge auf Erwerb der Grundstücke wird dahingehend verändert, dass der Grunderwerb für die Baulandentwicklung in Hirschau, Baugebiet „Burgäcker“ zurückgestellt wird, bis auch die Eigentümer der „Grabenäcker“ mit einem Verkauf der Grundstücke einverstanden sind.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für den Grunderwerb in den Ortsteilen Hirschau und Unterjesingen sollten im Haushaltsplan 2019 entsprechende Mittel zu Verfügung gestellt werden. Eine Refinanzierung der Mittel ist nach Durchführung der Bebauungsverfahren gegeben.