

Universitätsstadt Tübingen
Oberbürgermeister
Palmer, Boris Telefon: 07071-204-1200
Fachbereich Kommunales
Narr, Ulrich Telefon: 07071-204-1700
Gesch. Z.: 00 / 10/ Oberbürgermeister

Vorlage 307/2019
Datum 15.11.2019

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**
zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung zur Änderung der Hauptsatzung; Zwischenbericht
Baugebot**
Bezug:
Anlagen: 1 Änderungssatzung

Beschlussantrag:

Die Satzung zur Änderung der Hauptsatzung nach Anlage 1 wird beschlossen.

Ziel:

Information des Gemeinderates über die Rückmeldungen auf das Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer baureifer Grundstücke und über das geplante weitere Vorgehen der Stadt sowie Änderungen der Hauptsatzung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat im April 2019 damit begonnen, die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken mit bestehendem Baurecht anzuschreiben und unter Hinweis auf den §176 BauGB die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt darzulegen. Der Gemeinderat soll über den aktuellen Stand unterrichtet werden und das weitere Vorgehen festlegen.

2. Sachstand

2.1. Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer und bisher vorliegende Reaktionen

Im Baulückenkataster der Universitätsstadt Tübingen waren zum Jahresbeginn 2019 rund 550 Baulücken registriert. Ein vorhandenes Baurecht bedeutet allerdings nicht, dass daraus in jedem Fall eine Baupflicht erwächst. Die Prüfung der Baulücken hat ergeben, dass in rund der Hälfte der Fälle ein Baugebot vorerst nicht in Betracht kommt, weil beispielsweise der Bebauungsplan nicht hinreichend bestimmt ist oder die Baulücke nicht in einem Wohngebiet liegt. Nach dieser Prüfung sind 240 Grundstücke verblieben, deren Eigentümerinnen und Eigentümer die Verwaltung zwischenzeitlich angeschrieben hat.

Von dieser Grundgesamtheit (240 = 100%) haben zum Stichtag 6. November 2019 191 Eigentümerinnen und Eigentümer = 79,6% geantwortet. Die Reaktionen teilen sich in folgende Kategorien auf:

Zusicherung einer Bebauung:	37 Eigentümer = 15,4%
Eintritt in Gespräche über Verkauf oder Bebauung:	37 Eigentümer = 15,4%
Mehr Bedenkzeit notwendig:	28 Eigentümer = 11,7%
Ablehnung einer Bebauung:	82 Eigentümer = 34,2%
Für Baugebot nach weiterer Prüfung nicht geeignet:	7 Eigentümer = 2,9%
Keine Antwort:	49 Eigentümer = 20,4%

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern, die eine Bebauung ablehnen, erfolgte von 17 = 20,7% eine Anzeige anwaltlicher Vertretung.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies ein positiver Auftakt. In vielen Fällen konnten durch Gespräche und Informationsaustausch Hindernisse, die einer Bebauung im Weg stehen, identifiziert werden. Die Verwaltung ist nun darum bemüht, diese Schwierigkeiten zügig zu beseitigen und die Grundstückseigentümer bei der Erarbeitung eines Bauvorhabens zu unterstützen. Erfreulich ist auch die hohe Rücklaufquote. Die Verwaltung hat damit erstmals präzise Kenntnisse über die Gründe erlangt, die dazu führen, dass die Baulücken nicht geschlossen werden. Wie nicht anders zu erwarten ist allerdings die größte Gruppe der Eigentümerinnen und Eigentümer diejenige, die nicht bereit ist, das vorhandene Baurecht auf ihrem Grundstück zu nutzen.

Die Gründe, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern gegen eine Bebauung ihrer Grundstücke angeführt wurden, lassen sich in drei Hauptaussagen zusammenfassen:

1. Das Grundstück soll der Altersversorgung dienen. Kapitalanlagen bringen keine Zinsen.
2. Das Grundstück soll für eine Bebauung durch Familienmitglieder freigehalten werden.
3. Das Grundstück soll als Grünfläche oder Garten erhalten bleiben.

2.2. Geplantes weiteres Vorgehen

Nach Auffassung der Stadtverwaltung hat sich die direkte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer bewährt. Für die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer könnten Lösungen gefunden werden, die ihre Interessen ebenso berücksichtigen wie das Interesse der Stadt, Wohnraum auf vorhandenem Baurecht zu schaffen.

Als Altersversorgung eignet sich ein Grundstück nicht nur im leeren, sondern auch im bebauten Zustand. Die Stadtverwaltung bietet hier Erbpachtlösungen mit Ankaufsgarantie an. Ein Eigentümer verpachtet das Grundstück an die Stadt, diese überlässt es einem Bauträger. Für den Fall, dass der Erbpachtgeber liquide Mittel benötigt, hat er ein Verkaufsrecht gegenüber der Stadt. Diese ist durch die Pachtzahlungen aus dem Gebäude wirtschaftlich neutral gestellt. Entsprechende Verträge bedürfen einer Zustimmung des Gemeinderates.

Soll das Grundstück für Kinder vorgehalten werden, bietet die Stadt ein Recht auf Rückkauf eines gleichwertigen Grundstücks an, verbunden mit einer Bauverpflichtung. Dafür kann in den geplanten Neubaugebieten ausreichend Reserve gebildet werden. Nur dort wo Eigentümerinnen und Eigentümer darauf bestehen, dass vorhandene Baurecht solle ungenutzt bleiben, ist kein Interessenausgleich möglich. Hier prüft die Stadtverwaltung, ob die bestehende Nutzung ein städtebaulicher Missstand ist (z.B. Brandwand mit Kurzrasenfläche) oder städtebaulich sogar eine Aufwertung darstellt (z.B. aufwändig gestaltetes Biotop in größerem Grünbereich).

Die Verwaltung ist daher überzeugt, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer sich für einen konsensualen Weg der Bebauung gewinnen lassen, wenn die Stadt hinreichend deutlich macht, dass sie die vorhandenen Instrumente des Baugesetzbuches einsetzen wird. Dafür ist nach den bisher nur informellen Erkundungen die Einleitung von förmlichen Verfahren erforderlich. Hierbei hält es die Verwaltung für geboten, gestaffelt vorzugehen. Zunächst sollen förmliche Erörterungsverfahren bei den Eigentümerinnen und Eigentümern eingeleitet werden, die bisher nicht geantwortet haben. Andernfalls wären alle diejenigen im Nachteil, die der Verwaltung Auskunft erteilt haben. Die bei der Verwaltung eingegangenen Zusicherungen, in naher Zukunft ein Bauvorhaben zu erstellen, wird die Verwaltung durch städtebauliche Verträge absichern.

Im nächsten Schritt sollen die Fälle identifiziert werden, in denen die Gründe für ein Baugebot am stärksten ausgeprägt sind. Hierfür werden gerichtlich überprüfbare Kriterien festgelegt. Für diese Grundstückseigentümer wird die Verwaltung dann die erforderlichen Erörterungsverfahren mit dem Ziel der Festsetzung von Baugeboten einleiten. In den Gesprächen bzw. in der Kommunikation zur Abwendung des Baugebotes wird die Verwaltung erneut die Vielzahl möglicher Optionen zur Herstellung eines Gebäudes darstellen und Angebote zur Unterstützung bei einem Bauvorhaben oder zum Kauf machen.

Da dies für die Verwaltung einen nicht unerheblichen Arbeitsaufwand bedeutet, sollen weitere Verfahren bei den weniger eindeutigen Fällen erst nach und nach eingeleitet werden. Ziel bleibt es jedoch, alle Baugrundstücke, bei denen sich aus der Erörterung keine Gründe ergeben, die gegen den Erlass eines Baugebotes sprechen, rasch zu bebauen.

Da es sich insgesamt um eine dreistellige Zahl von Verfahren handelt, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel, die dafür notwendigen Einzelfallentscheidungen und Abwägungen im Gemeinderat zu treffen. Es handelt sich um laufendes Geschäft der Verwaltung. Allerdings besteht ein juristisches Restrisiko darin, dass bereits die Verfahrensschritte vor dem Erlass eines Baugebotes als politisch so bedeutsam gewertet werden könnte, dass eine

explizite Regelung in der Hauptsatzung als Voraussetzung verlangt wird. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine entsprechende Regelung in der Hauptsatzung zu treffen.

3. Vorschlag der Verwaltung

- 3.1. Die Verwaltung schlägt vor, die Zuständigkeiten zu den §§ 175 f. Baugesetzbuch in der Hauptsatzung zu regeln. Dies führt zu einer höheren Rechtssicherheit und einer abschließenden Klärung der Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Gemeinderat.

Die Verwaltung schlägt vor, die Zuständigkeit, Verfahren zum Erlass von Baugeboten nach den § 175 und § 176 Baugebot einzuleiten und die Verfahrensschritte vor dem Erlass durchzuführen auf die Verwaltung zu übertragen. Dies umfasst u. a. somit die Einleitung des förmlichen Verfahrens hierfür und die Durchführung des Erörterungs- und Beratungsverfahrens einschließlich der Prüfung der Zumutbarkeit. Der Erlass eines Baugebots und die Einleitung eines Enteignungsverfahrens braucht dagegen in jedem Einzelfall die Zustimmung des Gemeinderats.

- 3.2. Die Verwaltung schlägt zudem vor, drei weitere Punkte in der Hauptsatzung zu ändern. Damit greift die Verwaltung Anregungen auf, die aus der Mitte des Gemeinderats kamen.

- 3.2.1. Die Arbeitsgruppe aus Verwaltung und Gemeinderat zur Einführung des NKHR empfiehlt, die Zuständigkeit der Verwaltung für die Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben auf bis zu 70.000 Euro und die des Ausschusses auf bis zu 300.000 Euro zu erhöhen. Hintergrund der Änderung ist, dass es im Finanzhaushalt keine Deckungsfähigkeit zwischen den einzelnen Positionen gibt und somit jede Umschichtung eine überplanmäßige Ausgabe erfordert. Die Grenze von 300.000 Euro orientiert sich an der Grenze, die für die Fassung von Baubeschlüssen gilt.

- 3.2.2. Anders als die oder der Beauftragte für Bürgerengagement, die oder der Familienbeauftragte und die Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen hat die oder der Energiebeauftragte keine Außenwirkung und damit keine hervorgehobene Stellung. Daher soll die Besetzung dieser Stelle künftig in die Zuständigkeit der Verwaltung fallen.

- 3.2.3. Die Zuständigkeit für Freiwilligkeitsleistungen, bspw. einen nicht im Haushalt ausgewiesenen Zuschuss für ein soziales oder kulturelles Projekt, liegt derzeit nur bis zu 5.000 Euro bei der Verwaltung. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Wert auf 10.000 Euro anzuheben. Infolge soll die Zuständigkeit des Ausschusses bzw. eines Ortschaftsrats auf bis zu 25.000 Euro angehoben werden. Zudem schlägt die Verwaltung vor, dass die Entscheidung über Freiwilligkeitsleistungen, die auf Grund von Richtlinien, die der Gemeinderat beschlossen hat, zu treffen sind, als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehen sind und somit ohne weitere Begrenzung auf die Verwaltung übergehen.

4. Lösungsvarianten

Die Hauptsatzung wird nicht oder nur in einzelnen Punkten geändert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Verfahren wurden bisher mit der Aufstockung einer Stelle um 10% in E 10 im Fachbereich Kommunales als Zuarbeit für den Oberbürgermeister und mit Unterstützung des Rechtsamtes betrieben. Ab Mitte November 2019 bis vorerst Ende Februar 2020 wird die

Stelle im Fachbereich Kommunales um weitere 10% aufgestockt. Dies kann aus Budgetmitteln des Fachbereichs getragen werden, da im Fachbereich Kommunales unbesetzte Stellenanteile vorhanden sind.