

Universitätsstadt Tübingen
Oberbürgermeister
Palmer, Boris Telefon: 07071-204-1200
Gesch. Z.: 00/ Oberbürgermeister

Vorlage 207/2022
Datum 05.07.2022

Beschlussvorlage

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

Betreff: Erhebung eines erhöhten Hebesatzes für baureife,
unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C)
Bezug: Vorlage 307/2019
Anlagen:

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen nimmt Abstand von förmlichen Verfahren zur Durchführung von Baugeboten nach 176BauGB.
2. Die Universitätsstadt Tübingen führt im Rahmen der Umstellung auf das neue Landesgrundsteuergesetz einen erhöhten Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke ein (Grundsteuer C). Die Verwaltung wird beauftragt, die dafür notwendigen Vorarbeiten durchzuführen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 307/2019 hat der Gemeinderat die Zuständigkeit für die Durchführung von Baugebotsverfahren bei der Verwaltung angesiedelt. Die Verwaltung hat seither in intensivem Schriftverkehr mit den Eigentümern baureifer Grundstücke in Tübingen Vorbereitungen zur Durchführung förmlicher Verfahren getroffen. Zwei Gesetzesänderungen und der Kostenschock im Wohnungsbau haben zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen erheblich verändert:

Das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes reduziert den Anwendungsbereich des Baugebotes stark. Das Grundsteueränderungsgesetz des Landes gibt den Kommunen ab dem Jahr 2025 die Möglichkeit, baureife Grundstücke mit einem höheren Hebesatz zu belegen. Die Explosion der Baukosten und der Bauzinsen stellen die Wirtschaftlichkeit von Neubauten in Frage. Die Verwaltung hält am Ziel, Baulücken zu schließen und Wohnraum zu schaffen fest, schlägt aber aufgrund dieser Änderungen der Voraussetzungen einen Strategiewechsel vor.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat die Besitzer von 236 baureifen, aber seit langer Zeit nicht bebauten Grundstücke in Tübingen angeschrieben, über die Inhalte des §176 BauGB informiert und Informationen zur Bebauungsabsicht erfragt.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für 67 Grundstücke konkrete Bauabsichten dokumentiert wurden, davon wurden für 40 Grundstücke Bauanträge eingereicht (Stand 06/2022). Die Verwaltung geht davon aus, dass allein dadurch etwa 200 Wohneinheiten in kurzer Zeit geschaffen werden können.

Für 169 Grundstücke wurde keine konkrete Bauabsicht angezeigt. Nach der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes hat die Verwaltung im Herbst 2021 die Eigentümer, die noch keinen Bauantrag eingereicht hatten, schriftlich gebeten, glaubhaft zu machen, dass sie die Voraussetzungen erfüllen, das neue Familienprivileg in Anspruch zu nehmen. Für insgesamt 69 Grundstücke gaben die Eigentümer an, dass sie das Grundstück für Verwandte in gerader Linie vorhalten, wie es das Gesetz verlangt. Hier kommt nach der neuen Rechtslage ein Baugebot nicht mehr in Betracht.

Es verbleiben damit nur noch 100 Grundstücke, bei denen weder eine Absicht zur Bebauung vorliegt noch Verwandte angegeben wurden, für die das Grundstück zurückgehalten werden kann.

Die Einleitung von förmlichen Baugebotsverfahren war für das zweite Quartal 2022 vorgesehen. Entsprechende Vorbereitungen rechtlicher Art sind unter Einschaltung einer Kanzlei abgeschlossen.

Nun zeigt sich aber ganz konkret, dass der Anwendungskreis des Baugebotes durch das Baulandmobilisierungsgesetz entgegen dessen schon im Namen formulierter Zielsetzung drastisch eingeschränkt ist. Mindestens so gravierend ist die Kostenexplosion im Wohnungsbau und bei den Bauzinsen. Es ist heute aus Sicht der Verwaltung nicht mehr gesichert, dass ein neues Wohngebäude kostendeckend vermietet werden kann. Damit entfällt allerdings eine unverzichtbare Voraussetzung für den Erlass von Baugeboten,

nämlich die wirtschaftliche Zumutbarkeit. Daher hat die Verwaltung ihr Vorgehen nochmals auf den Prüfstand gestellt.

Zwischenzeitlich hat der Landtag im Dezember 2021 mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes die Möglichkeit geschaffen, eine Grundsteuer C mit einem erhöhten Hebesatz einzuführen. Damit wird den Kommunen eine Alternative zu Baugeboten zur Verfügung gestellt, die laut Gesetz explizit dazu gedacht ist, Baulücken zu schließen und Wohnraum auf baureifen Grundstücken zu schaffen.

Im Gesetzestext heißt es:

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke bestimmen und abweichend von § 50 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

(3) Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

(4) Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

(6) Hat eine Gemeinde die baureifen Grundstücke bestimmt und hierfür einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegen.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung sind die Voraussetzungen nach Ziffer 3 in Tübingen eindeutig gegeben. Das Baulückenkataster und die vorliegenden Informationen über die einzelnen Baulücken erlauben eine Beschränkung des Geltungsbereichs der Grundsteuer auf die relevanten Bereiche des Stadtgebietes. Die Verwaltung schreibt das Baulückenkataster ohnehin ständig fort, so dass auch die verwaltungstechnischen Voraussetzungen für die Umsetzung nach Ziffer 5 gegeben sind.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadtverwaltung sieht im neuen Instrument der Grundsteuer C eine gute Alternative zum Erlass von Baugeboten, wenn der Hebesatz hoch genug ist, um Anreize für eine zügige Bebauung zu setzen. Würde der Hebesatz das Doppelte der Grundsteuer B betragen, so würde der Eigentümer die Hälfte der jährlichen Grundsteuer sparen, wenn er sich zu einer Bebauung entschließt. Derzeit ist es umgekehrt, da bisher der Wert des Gebäudes in die

Berechnung der Grundsteuer einfließt. Es ist möglich, dass ein baureifes Grundstück heute mit weniger als 100 Euro Steuer belastet ist und durch die Grundsteuer C in Verbindung mit dem Wechsel auf den Flächenmaßstab des Landesgrundsteuergesetzes künftig 1500 Euro jährliche Steuern zu leisten hat. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich aus einer Steuer in dieser Größenordnung relevante Anreize zur Bebauung ergeben werden.

In der Abwägung zwischen den Instrumenten Baugebot und Grundsteuer C zeigt sich aus Sicht der Verwaltung ein deutlicher Vorteil für die Grundsteuer C. Das Baugebot greift aufgrund der neuesten Gesetzesänderung bei der Mehrzahl der Baulücken nicht mehr. Der Aufwand für jedes Einzelverfahren ist hoch. Hingegen würde die Grundsteuer C je nach Gebietsabgrenzung einen Großteil der vorhandenen Baugrundstücke erfassen. Die Verwaltung sieht ein Potenzial von etwa 500 Grundstücken, da auch jene Baulücken mit einem einfachen Bebauungsplan einbezogen werden können, die beim Baugebot bisher aus Gründen der Rechtssicherheit nicht betrachtet wurden. Die Administration der Grundsteuer ist erheblich einfacher, weil keine Einzelverfahren durchgeführt werden müssen, sondern nur die Gebiete festzulegen sind, in denen die Grundsteuer C zur Anwendung kommt. Insgesamt überwiegen die Vorteile der Grundsteuer C die des eingeschränkten Baugebotes deutlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, keine formellen Baugebotsverfahren zu eröffnen und stattdessen zügig damit zu beginnen, eine Grundsteuersatzung zu erarbeiten, die mit einem erhöhten Hebesatz der Grundsteuer C einen starken Anreiz zur Schaffung von Wohnraum auf Baulücken herstellt.

4. Lösungsvarianten
 - 4.1. Die Baugebotsverfahren können im dritten Quartal förmlich begonnen werden.
 - 4.2. Die Anstrengungen zur Schaffung von Wohnraum auf Baulücken werden eingestellt.