

Grundzüge des städtischen Partnerschaftsmodells

I. Allgemeines

Das städtische Partnerschaftsmodell gründet sich auf eine vertragliche Einigung zwischen **allen** von einer Flächenabgabe betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt. Ist auch nur einer dieser Eigentümer nicht bereit, seine innerhalb des Plangebietes gelegene Fläche zur Verfügung zu stellen, kann dieses Partnerschaftsmodell in der Regel nicht mehr umgesetzt werden.

Im Ergebnis erhalten die Eigentümer entsprechend der von ihnen eingebrachten Grundstücksfläche einige voll erschlossene und bereits weitgehend vermessene (gesonderte, d.h. im Kataster gebildete, jedoch örtlich nicht mit Grenzsteinen markierte Flächen) Bauplätze, die sie dann ohne zeitliche Bindung entweder selbst bebauen oder veräußern können. Den weiteren Teil der Bauplätze erwirbt die Stadt, die sie dann, insbesondere an junge Familien, auf der Grundlage der städtischen Vergaberichtlinien zu vertretbaren Kaufpreisen veräußert.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen konnten die nach dem Partnerschaftsmodell umgesetzten Baugebiete – z. B. Bruchbachweg (Rottorf), Drögenkamp (Luhdorf), Rehkamp (Grundschule Pattensen), Bruchbachweg (Rottorf), Laßröner Dorfstraße (Laßrönnen), Am Bach (Scharmbeck), Am Meyersberg (Bahlburg), Habichtshorst (Borstel), Roddauweg (Rottorf) und Winkelfeld (Bahlburg) innerhalb von 2 Jahren umgesetzt werden.

II. Zeitlicher Ablauf des Partnerschaftsmodells, das parallel zum Bebauungsplanverfahren umgesetzt wird

1. Grundsätzliche Einigung zwischen den Eigentümer des von der Umsetzung betroffenen Plangebietes mit der Stadt über das Partnerschaftsmodell

2. I. Schritt – B-Planverfahren –

Vorgezogene Bürgerbeteiligung, d.h. den Bürgern wird in einer Informationsveranstaltung die Planungsabsicht näher erläutert, dann Aufstellungsbeschluss durch den städtischen Verwaltungsausschuss (VA)

3. II. Schritt – B-Planverfahren -

In Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt die Stadt einen Bebauungsplanentwurf, über den dann der VA einen Entwurfsbeschluss fasst. Anschließend ruht das B-Planverfahren, da dann zunächst der notarielle Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt geschlossen wird.

4. Eckdaten des Grundstücksvertrages nach dem Partnerschaftsmodell

- es wird **ein gemeinsamer** Grundstücksübertragungs- und –kaufvertrag mit allen Eigentümern geschlossen
- der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist (dann erst entsteht baureifes Land)
- nach Ablauf einer bestimmten Zeitspanne (für den Fall, dass sich das B-Planverfahren immer wieder verzögert)steht den Eigentümern ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu (Vertragskosten trägt die Stadt)
- alle im Plangebiet befindlichen Flächen werden von den Eigentümern bereit gestellt, diese Flächen bilden dann das gesamte Bruttobauland

- zunächst werden alle im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Gemeinbedarfsflächen (Straßen-, Grün- und Wasserflächen) **unentgeltlich** an die Stadt übertragen. Dann verbleibt das Nettobauland, also die Bauplätze, die den eigentlichen Vermögenswert darstellen. Von diesem gesamten Nettobauland (100 %) erwirbt die Stadt 50 %. Der von der Stadt zu zahlende Kaufpreis entspricht 25 % des aktuellen Bodenrichtwertes für unerschlossenes Nettobauland, der für diese Grundstückslage (z.B. für einen Ortsteil oder in einer angrenzenden Bodenrichtwertzone) von dem beim Katasteramt ansässigen Gutachterausschuss festgelegt wurde. Die Bodenrichtwerte werden jedes Jahr fortgeschrieben und von der Katasterbehörde in einer Karte veröffentlicht. Die weiteren 50 % des Nettobaulandes verbleiben bei den Eigentümern. Das Verhältnis der Aufteilung des Nettobaulandes zwischen den Eigentümern bildet dabei die Größe der in das Plangebiet eingebrachten Fläche. Es werden auch nur ganze Baugrundstücke zugeteilt. Sollte ein Eigentümer tatsächlich mehr Nettobaufläche erhalten, als ihm nach der Größe seiner eingebrachten Grundstücksfläche zusteht, hat er hierfür einen finanziellen Ausgleich zu zahlen. Diesen Ausgleich bekommt der Eigentümer, der entsprechend weniger Nettobaufläche erhalten hat. Als Ausgleichsbetrag wird der hier geltende Bodenrichtwert für unerschlossenes Nettobauland angesetzt.

Auch bildet die vom Grundstückseigentümer eingebrachte Größe seines Grundstückes den Maßstab für den Erwerb des Nettobaulandes der Stadt aus seiner Fläche.

Hat z.B. ein Eigentümer 75% der Gesamtfläche eingebracht, sodass ihm daraufhin 22.500 qm des Nettobaulandes zugeordnet werden, so kauft die Stadt hiervon 11.250 qm (50%) . Sollte dies wegen des Zuschnittes der Bauplätze tatsächlich nicht möglich sein, so werden Mehr- oder Mindergrößen auf der Grundlage des Kaufpreises finanziell ausgeglichen.

Modellrechnung:

Gesamtgröße Baugebiet	40.000 qm Bruttobaufläche
davon öffentliche Fläche	10.000 qm
davon Nettobaufläche	30.000 qm

Eigentümer A bringt 30.000 qm und Eigentümer B bringt 10.000 qm ein.

Bodenrichtwert für erschlossenes Nettobauland entsprechend der Ausweisung in der Bodenrichtwertkarte 150,00 EUR/qm.

Erschließungs- u. Entwässerungskosten u.a. 30,00 EUR bis 50,00 EUR/qm
hier angenommen 40,00 EUR/qm (derzeitiger Erfahrungswert, geschätzt)

Baugebiet	40.000 qm Bruttobauland
abzügl.	<u>10.000 qm</u> öffentliche Fläche (erhält die Stadt unentgeltlich)
	30.000 qm Nettobauland 100 %

von den 30.000 qm erwirbt die Stadt 50 % = 15.000 qm Nettobauland zum Preis von 150,00 EUR/qm erschlossenes Nettobauland abzügl. 40,00 EUR/qm Erschließungskosten u.a. = 110,00 EUR/qm unerschlossenes Nettobauland
davon 25 % = 27,50 EUR/qm Kaufpreis

Der von der Stadt zu zahlende Gesamtkaufpreis beträgt somit 15.000 qm x 27,50 EUR/qm = 412.500,00 EUR.

Aufgrund der tatsächlichen Lage der von der Stadt erworbenen Bauflächen in diesem Gebiet erhält der

Eigentümer A für 11.250 qm verkaufte Fläche 309.375,00 EUR

Eigentümer B für 3.750 qm verkaufte Fläche 103.125,00 EUR

Die weiteren 15.000 qm Nettobauland verteilen sich auf die Eigentümer wie folgt:

Eigentümer A stellt 30.000 qm = 75 % der Gesamtfläche

Eigentümer B stellt 10.000 qm = 25 % der Gesamtfläche

Somit erhält Eigentümer A von den 15.000 qm 75 % = 11.250 qm Nettobauland
und Eigentümer B von den 15.000 qm 25 % = 3.750 qm Nettobauland

- im Vertrag wird auch vereinbart, dass die von den Eigentümern für ihre Bauflächen an die Stadt zu zahlenden Erschließungskosten u.a. mit den Kaufpreisen, die sie von der Stadt erhalten, verrechnet werden.
- für die Eigentümer A und B stellt sich das wirtschaftliche Ergebnis nach dem Partnerschaftsmodell wie folgt dar:

Eigentümer A

Einnahme:

Kaufpreis für 11.250 qm x 27,50 EUR/qm = 309.375,00 EUR

Wert der eigenen Nettobaufläche 11.250 qm x 150,00 EUR/qm = 1.687.500,00 EUR

Gesamteinnahme = 1.996.875,00 EUR

Ausgabe:

Erschließungskosten u.a. für eigene Grundstücke

11.250 qm x 40,00 EUR/qm = 450.000,00 EUR

ergibt einen Überschuss von 1.546.875,00 EUR

Eigentümer B

Einnahme:

Kaufpreis für 3.750 qm x 27,50 EUR/qm = 103.125,00 EUR

Wert der eigenen Nettobaufläche 3.750 qm x 150,00 EUR/qm = 562.500,00 EUR

Gesamteinnahme = 665.625,00 EUR

Ausgabe:

Erschließungskosten u.a. für eigene Grundstücke

3.750 qm x 40,00 EUR/qm = 150.000,00 EUR

ergibt einen Überschuss von 515.625,00 EUR

5. III. Schritt – B-Planverfahren –

Nach Vertragsabschluss erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und dann der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Harburg tritt der B-Plan in Kraft und damit wird auch der Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt wirksam.

6. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt.