

Gemeinde Jesteburg

Der Gemeindedirektor

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.: VO/GJ/012/21
Federführend: Fachbereich II (Bürger + Bauen)	Status: öffentlich AZ: Datum: 19.01.2021 Verfasser 1: K. Kirchner Verfasser 2:
Voraussetzungen/Modelle für die Ausweisung von Neubaugebieten	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
10.03.2021	Bau- und Planungsausschuss Jesteburg (Vorberatung)
24.03.2021	Verwaltungsausschuss Jesteburg (Vorberatung)
14.04.2021	Gemeinderat Jesteburg (Entscheidung)

Erläuterung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, den Tagesordnungspunkt „Voraussetzungen für die Ausweisung von Neubaugebieten“ zurückzustellen und an den Bau- und Planungsausschuss zu verweisen. Es sollten neben dem sog. „Winsener Modell“ weitere Modelle der Baulandbereitstellung in Betracht gezogen werden.

Die Verwaltung hat hierzu eine Recherche sowie Rückfragen in anderen Kommunen durchgeführt. Es gibt viele sehr unterschiedliche Modelle.

I. Derzeitige Praxis zur Entwicklung von Bauflächen über einen Vorhabenträger

In der Gemeinde Jesteburg lief die Baulandentwicklung in den letzten Jahren/Jahrzehnten so, dass zu Beginn eines Verfahrens zur Entwicklung von Bauland ein Vertrag mit dem Grundstückseigentümer oder einem Projektentwickler/Vorhabenträger abgeschlossen wurde. Durch diesen städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten inkl. der Kosten für Gutachten, Kompensation etc. zu übernehmen. In dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird vom Vorhabenträger koordiniert und bezahlt. Die Gemeinde fasst vorab den entsprechenden Ausbaubeschluss. D.h. die Herstellung der Infrastrukturanlagen entsprechen den Wünschen der Gemeinde. Nach Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen (z.B. Straßen, Wege, Versickerungsmulden, öffentliche Grünflächen, Spielplätze etc.) übergibt der Vorhabenträger diese Flächen kosten- und lastenfrei an die Gemeinde.

Im Gegenzug veräußert der Vorhabenträger die Grundstücke zu einem von ihm bestimmten Preis. Die Käufer wählt allein der Vorhabenträger aus.

Vorteile:

- Die finanziellen Mittel für den Erwerb von Entwicklungsflächen müssen nicht im gemeindlichen Haushalt bereitgestellt werden.
- Es werden im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung auf gemeindeebene weniger personelle Ressourcen benötigt
- Planungskosten, Kosten für Gutachten, Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kompensationsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger

- Abgenommene Erschließungsanlagen einschl. Spielplätze, Oberflächenentwässerung, Straßenbeleuchtung etc. werden der Gemeinde kosten- und lastenfrei übertragen
- Der nach der Erschließungsbeitragssatzung von der Gemeinde zu leistende Beitrag an den Erschließungskosten entfällt
- Folgekosten bzw. Aufwendungen für erforderliche Infrastruktureinrichtungen werden z.T. anteilig vom Vorhabenträger übernommen, wobei die konkrete Zuordnung häufig schwierig ist
- Das unternehmerische Risiko liegt vollständig beim Vorhabenträger

Nachteile:

- Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf den Verkaufspreis
- Bodenwertsteigerungen verbleiben allein beim Vorhabenträger
- Vergabekriterien legt der Vorhabenträger fest
- Bodenspekulationen
- Beteiligung an den sozialen Folgekosten lediglich in einem sehr begrenzten Rahmen möglich

II. Grunderwerb, Planung, Erschließung und Vermarktung durch Gemeinde (am Beispiel der Stadt Stade)

Die Gemeinde erwirbt sämtliche Grundstücke in einem beabsichtigten Plangebiet von den Eigentümern per Notarvertrag. Dieser Vertrag steht am Anfang des Verfahrens.

Alle Grundeigentümer erhalten den gleichen Quadratmeterpreis, der zuvor vom Rat der Gemeinde beschlossen wurde. Dieser muss so bemessen sein, dass die Bereitstellung von erschwinglichem Nettobauland erfolgen kann und mit dem Verkaufserlös die Planungskosten und die Kosten der Infrastrukturmaßnahmen gedeckt werden können.

Es wird von vornherein kommuniziert, dass eine Bauleitplanung für das Neubaugebiet nur erfolgt, wenn alle infrage kommenden Grundeigentümer die benötigten Flächen zu dem vom Rat beschlossenen Preis an die Gemeinde veräußern.

Die Planungshoheit verbleibt bei der Gemeinde, die einen Bebauungsplan aufstellt. Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, führt die Gemeinde die Erschließung des Neubaugebietes durch und vermarktet die so entstandenen Baugrundstücke in Eigenregie.

Vorteile:

- Die Bauleitplanung erfolgt vollständig nach den Vorstellungen der Gemeinde
- Bodenwertsteigerungen verbleiben bei der Gemeinde und können in die Entwicklung weiterer Baugebiete investiert werden
- Die Gemeinde hat Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises
- Unterbindung von Bodenspekulationen
- Wohnungspolitische Ziele der Stadt können direkt umgesetzt werden
- Die Vergabe/Verkauf der Grundstücke kann nach vom Rat der Gemeinde festgelegten Kriterien erfolgen
- Verkaufspreise können entsprechend der wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzung der Gemeinde gestaltet werden.

Nachteile:

- Die Gemeinde hat die Kosten für den Grunderwerb, die Planung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen vorzufinanzieren
- Erheblicher personeller Aufwand in der Gemeinde
- Die Gemeinde trägt das unternehmerische Risiko allein, dieses ist jedoch bei der zu erwartenden Nachfrage nach Bauland überschaubar

III. Grunderwerb und Planung durch Gemeinde- Erschließung und Vermarktung durch Investor

Der Grunderwerb und die Bauleitplanung erfolgen, wie unter Punkt II. beschrieben, durch die Gemeinde. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, veräußert die Gemeinde das Bruttobauland zu einem höheren Preis, der die Grunderwerbs- und Planungskosten sowie soziale Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt, an einen Investor. Dieser führt die notwendigen

Erschließungsmaßnahmen durch und veräußert die Baugrundstücke (zu ggf. vorher vereinbarten Konditionen) an den Endkunden.

Die Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Oberflächenentwässerung, Spielplätze etc.) werden kosten- und lastenfrei auf die Gemeinde übertragen.

Vorteile:

- Bauleitplanung erfolgt im Sinne der Gemeinde
- Gemeinde partizipiert in geringem Maße an der Bodenwertsteigerung
- Abschwächung der Bodenspekulation (bei festgelegten Verkaufspreisen)
- Gemeinde trägt nur ein minimales unternehmerisches Risiko
- Der nach der Erschließungsbeitragssatzung von der Gemeinde zu leistende Beitrag an den Erschließungskosten entfällt

Nachteile:

- rechtlich nicht unproblematisch hinsichtlich der Ausgestaltung der Verträge (ggfs. anwaltliche Beratung erforderlich).
- Gemeinde muss die finanziellen Mittel für den Grunderwerb und die Bauleitplanung vorfinanzieren.
- Gemeinde hat nur evtl. Einfluss auf die Verkaufspreise und keinen Einfluss auf die Vergabekriterien.

IV. Eigentrieb GmbH - Bildung einer gemeindlichen Entwicklungsgesellschaft

Die Gemeinde gründet eine gemeindeeigene Erschließungsgesellschaft und überträgt dieser die Aufgabe, Wohnbaugebiete zu entwickeln.

Der gemeindeeigene Betrieb tätigt den Grunderwerb, beauftragt die Bauleitplanung, stellt die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen inklusive sozialer Folgeeinrichtungen her und veräußert die Baugrundstücke.

Die Erschließungsflächen werden nach Abschluss des Projekts an die Stadt übertragen. Die Kalkulation der Verkaufspreise erfolgt idealer Weise so, dass günstiges Wohnbauland bereitgestellt wird und dem gemeindlichen Betrieb nach Abverkauf eines Baugebietes genügend Finanzmittel für den Erwerb neuer potentieller Wohn- und Ausgleichsflächen verbleiben.

Vorteile:

- Die Bauleitplanung erfolgt im Sinne der Gemeinde
- Bodenwertsteigerungen verbleiben beim gemeindlichen Betrieb und können u.U. für die weitere Bereitstellung von Bauland verwendet werden.
- Die Gemeinde kann Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus nehmen
- Unterbindung von Bodenspekulationen
- Wohnungspolitische Ziele der Gemeinde können umgesetzt werden
- Im Vergabeverfahren können die Verkaufspreise entsprechend der wohnungspolitischen Ziele der Stadt gestaltet werden
- Die finanziellen Mittel für die Baulandbereitstellung müssen nicht im gemeindlichen Haushalt bereitgestellt werden.
- Kurze Entscheidungswege
- Vergabe der Baugrundstücke kann nach vom Rat festgelegten Kriterien erfolgen.

Nachteile:

- Der gemeindliche Betrieb trägt das unternehmerische Risiko allein
- Die Gemeinde als Eigentümerin des Betriebs haftet für den gemeindlichen Betrieb
- Personal muss bereitgestellt werden
- Es bedarf einer umfangreichen rechtlichen Beratung zu den erforderlichen Vertragskonstrukten

V. Städtisches Partnerschaftsmodell (am Beispiel der Stadt Winsen)

Das städtische Partnerschaftsmodell der Stadt Winsen gründet sich auf eine vertragliche Einigung aller Grundstückseigentümer zur Flächenabgabe für ein geplantes Neubaugebiet. Ist nur einer dieser

Grundstückseigentümer nicht zur Flächenabgabe bereit, kann das städtische Partnerschaftsmodell nicht durchgeführt werden.

Die Gemeinde entwickelt in Abstimmung mit den beteiligten Eigentümern einen Bebauungsplanentwurf. Erst wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird die vertragliche Einigung mit den Grundstückseigentümern rechtswirksam.

In dem Vertrag ist geregelt, dass der Gemeinde die öffentlichen Gemeinbedarfsflächen kosten- und lastenfrei übertragen werden, die Erschließungskosten inklusive etwaiger Folgekosten trägt zunächst die Gemeinde.

Darüber hinaus erwirbt die Gemeinde 50 % des Nettobaulandes zu einem Preis von 25 % des Bodenrichtwertes für unerschlossenes Bauland.

Die verbleibenden 50 % des Nettobaulandes werden unter den beteiligten Grundstückseigentümern entsprechend der von Ihnen eingebrachten Flächen aufgeteilt. Die Gemeinde erhebt für die Erschließung des Gebietes Erschließungsbeiträge von den Eigentümern oder löst diese auf vertraglicher Basis ab.

Die von den Grundstückseigentümern zu zahlenden Erschließungskostenbeiträge werden mit den von der Stadt zu zahlenden Kaufpreise verrechnet. Die ihnen zugeteilten Baugrundstücke können die Grundstückseigentümer zu einem beliebigen Preis veräußern.

Die gemeindlichen Baugrundstücke werden nach vom Rat zu beschließenden Vergabekriterien veräußert.

Vorteile:

- Die Bauleitplanung erfolgt im Sinne der Gemeinde
- Bodenwertsteigerungen verbleiben hälftig bei der Gemeinde, Erlöse können u.U. für die weitere Bereitstellung von Bauland verwendet werden
- Die Gemeinde erlangt Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus
- Verminderung von Bodenspekulation
- Wohnungs- und sozialpolitische Ziele der Gemeinde können direkt umgesetzt werden
- Vergabe der Grundstücke kann nach vom Rat festgelegten Kriterien erfolgen
- Sowohl Gemeinde als auch Veräußerer profitieren von Bodenwertsteigerung

Nachteile:

- Die Gemeinde muss die finanziellen Mittel für den Grunderwerb und die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen vorfinanzieren.
- Die Gemeinde muss personelle Ressourcen vorhalten
- Die Gemeinde trägt ein begrenztes unternehmerisches Risiko hinsichtlich der Erschließung und Vermarktung

Die durch die Gemeinde erworbenen Flächen (50 % des Nettobaulandes) werden nach vom Rat festgelegten Kriterien vergeben.

Die Stadt Winsen führt eine Bewerberliste bezüglich der zu vergebenden städtischen Baugrundstücke für den Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausbau. Die Bewerber füllen einen Bewerbungsbogen aus. Dieser Bewerbungsbogen wird anhand des vom Rat festgelegten Punktekataloges ausgewertet, so dass sich für jeden Bewerber eine Gesamtpunktzahl ergibt. Hieraus resultiert die Rangfolge der Bewerber bei der Vergabe von städtischen Grundstücken in der Stadt Winsen.

VI. Fazit

Die Städte Stade (Modell II) und Winsen/Luhe (Modell V) haben mit dem Einsatz ihrer Modelle bereits seit vielen Jahren zahlreiche neue Wohnbaugebiete erfolgreich entwickelt.

Folgende Aspekte der kommunalen Bodenpolitik konnten so umgesetzt oder verwirklicht werden:

- Bodenspekulationen werden eingeschränkt
- Gemeinde profitiert von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen und hat direkten Einfluss auf die Verkaufspreise
- Durch eine Beteiligung der privaten Grundeigentümer kann die erforderliche Akzeptanz erreicht werden
- Die gemeindlichen Grundstücke können nach vom Rat zu beschließenden Vergabekriterien veräußert werden und
- Die Gemeinde hat umfangreiche wohnungs- und sozialpolitische Steuerungsmöglichkeiten

Beschlussvorschlag:

Beratungsergebnis

Finanzielle Auswirkungen:

nicht benannt

Anlage/n:

keine