



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/151/2019</b>	
Sitzung am 25.11.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 6      Wertschöpfung bei der Überplanung von Baugebieten</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Eine Überplanung, Erschließung und Vermarktung von Bauland kann grundsätzlich durch die Gemeinde selbst oder durch einen privaten Dritten erfolgen.</p> <p>Regelmäßig muss eine Grundstücksneuordnung stattfinden. Zu den üblichen Modellen der freiwilligen Bodenordnung gehört der Ankauf sämtlicher Grundstücke durch die Gemeinde oder durch einen privaten Vorhabensträger vor Beginn der eigentlichen Planung, zum anderen die sogenannte freiwillige Umlegung, bei der sich die Grundstückseigentümer mit der Gemeinde zusammenschließen, um alle Fragen durch vertragliche Regelungen und einvernehmliche Grundstücksübertragungsvorgänge zu lösen.</p> <p>Im Rahmen dieser vertraglichen Bodenneuordnung kann vereinbart werden, dass die Grundstückseigentümer Flächen an die Gemeinde abtreten um z.B. die Gemeindebedarfsflächen (Straßen, Spielplätze, Grünflächen usw.) herstellen zu können und um an der Wertsteigerung der Grundstücke teilzuhaben. Im Umlegungsverfahren ist gemäß den Regelungen im Baugesetzbuch eine Flächenabtretung bis zu 30 % möglich.</p> <p>Es ist auch unter bestimmten Voraussetzungen möglich eine Flächenabtretung für die Übernahme von Folgelasten (Infrastrukturausgleich) zu vereinbaren, sofern die Ursächlichkeit konzeptionell nachgewiesen werden kann. Der Infrastrukturausgleich kann auch in Geld erfolgen.</p> <p>Es ist auch zulässig eine Flächenabtretung zur Deckung des Wohnraumes von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu vereinbaren.</p> <p>Auch in anderen Kommunen gibt es wie in Aulendorf aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauplätzen Anfragen auf Änderung der Ortsabrundungssatzungen. Teilweise werden auf Nachfrage Ortsabrundungssatzungen geändert bzw. bei größeren Flächen ein Planungsverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die Verfahrenskosten werden dem Antragsteller in Rechnung gestellt.</p> <p>Ein Vergleich mit anderen Kommunen zeigt, dass es in den Kommunen sehr unterschiedliche Vorgehensweisen, Verfahrensweisen und Methoden bei der Ausweisung von Bauland gibt.</p> <p>Nachfolgend werden mehrere Modelle aufgezeigt.</p> <p>Ein Wertschöpfungsmodell einer Nachbarkommune sieht folgende Regelung vor:</p> <p>Die Wertabschöpfung erfolgt folgendermaßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % der Fläche werden kostenlos der Stadt Bad Waldsee zur Verfügung gestellt.</li> <li>- 25 % der Fläche werden zum Rohbaupreis/Bauerwartungsland von der Stadt erworben (derzeitiger Rohbaupreis zwischen 35 und 50 €/m<sup>2</sup>).</li> <li>- Die Restfläche bleibt bei den Eigentümern zur Vermarktung.</li> </ul>			

Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 30 % Verkehrsfläche und entspricht auch somit den Regelungen des Baugesetzbuches bei Umlegungen.

In einer anderen Gemeinde werden grundsätzlich keine Privaterschließungen mehr vorgenommen. Die Gemeinde erwirbt die Flächen zum Preis von Bauerwartungsland. Der Grundstückseigentümer erhält ein Rückbehaltungsrecht von 15%/20% der Fläche. Die Rückbehaltungsfläche kann dann vom bisherigen Grundstückseigentümer zu Erschließungskosten erworben werden.

Beispielhaft werden nachfolgend noch Modelle zur Schaffung von Wohnraum aufgezeigt.

#### Stuttgarter Modell:

1. Der Eigentümer eines Grundstücks leistet einen unentgeltlichen Flächenbeitrag von 30 % seiner Fläche an die Stadt.
2. Der Eigentümer leistet einen entgeltlichen Sozialbeitrag von 20 % seiner Fläche an die Stadt. Dieser Sozialbeitrag ist von der Stadt für sozial geförderte Wohnbauprogramme zu verwenden. Die Höhe des entgeltlichen Sozialbeitrags wird so festgelegt, dass der Grundstückspreis im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus noch finanziert werden kann.

#### Wohnraummodell der Stadt Forchheim

1. Der Grundstückseigentümer veräußert 45 % seiner Fläche als ideellen Miteigentumsanteil an die Stadt zum Preis von Bauerwartungsland.
2. Der Preis wird durch Herabsetzung des gutachterlich ermittelten zukünftigen Wertes der Fläche als voll erschlossenes erschließungsbeitragsfreies Bauland um 50 % ermittelt.

Die Stadt Forchheim rechnet damit, dass etwa 15 – 20 % der Fläche als abrechnungsfähige Erschließungsfläche benötigt werden. Der Rest, nämlich 25 – 30 % der Fläche, wird von der Stadt für öffentliche Einrichtungen oder den sozialen Wohnungsbau verwendet.

#### Modell der Gemeinde Eching

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich etwa 30 % der Bruttofläche für öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Lärmschutzeinrichtungen, Straßenbegleitgrün u. ä.) abzutreten. Die Gemeinde bezahlt für die öffentlichen Bedarfsflächen eine Entschädigung von 26 €/m<sup>2</sup>.
2. Aus der verbleibenden Restfläche von 70 % muss die Hälfte, also 35 % der ursprünglichen Grundstücksfläche an die Gemeinde zur Deckung des örtlichen Bedarfs abgetreten werden.

#### **Begrifflichkeiten bei der Beschreibung von Bauland**

Nach der Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ergeben sich folgende Definitionen:

1. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können.
2. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung (FNP) und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
3. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist.
4. Baureifes Land sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaut werden können.

Hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der Ortsabrundungssatzungen und für die grundsätzliche Ausrichtung bei der Ausweisung von Bauland sollte eine einheitliche Vorgehensweise beraten und festgelegt werden. Für die Verwaltung wird somit eine einheitliche und klare Handlungsanleitung geschaffen. Für die Grundstückseigentümer wird eine transparente, nachvollziehbare Planungsgrundlage geschaffen.

Grundsätzlich sollte ein Ankauf aller erforderlichen Flächen für die Ausweisung von Bauland Ziel der Stadt Aulendorf sein. Sollte dies nicht möglich und umsetzbar sein, wird von Seiten der Verwaltung das nachfolgend beschriebene Modell favorisiert.

- Die Stadt Aulendorf erhält 25 % der Fläche unentgeltlich für die Schaffung der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen (Straßen, Wege, Kinderspielplatz, Grünflächen usw).
- Die Stadt Aulendorf erwirbt 25 % der Fläche zum Preis von Bauerwartungsland. Mit diesem Anteil nimmt die Stadt Aulendorf an der Bodenwertsteigerung durch die Ausweisung von Bauland teil.
- Der Grundstückseigentümer verbleibt im Eigentum der restlichen Fläche mit 50 %.

Wenn ein Grundstückseigentümer mehr Fläche in selber vermarkten möchte, dann müsste der Eigentümer von der Stadt eine entsprechende zum Preis von Bauland erwerben.

Wenn ein Eigentümer andererseits weniger Fläche selber vermarkten möchte, dann besteht die Möglichkeit, dass die Stadt den Anteil erhöht, den Sie zum Preis von Bauerwartungsland erwirbt.

**Beschlussantrag:**

Beratung über die weitere Vorgehensweise.

**Anlagen:****Beschlussauszüge für** Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 20.11.2019