

Beschlussvorlage
Nr. 098/2021

Federführung	Dezernat I Maiwald, Marion Amt für Grundstücksverkehr
--------------	---

AZ./Datum:	23 MW/16.04.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	04.05.2021
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	06.05.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.05.2021

Künftige Instrumente der Bodenpolitik in Fellbach
Bezug:

GR-Klausur	17. + 18.07.2020	
Sondersitzung GR	02.03.2021	
VA	13.04.2021	Vorlage 078/2021
BVKA	15.04.2021	Vorlage 078/2021
GR	27.04.2021	Vorlage 078/2021

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, bei der Entwicklung künftiger neuer Baugebiete als Instrument einer aktiven Bodenpolitik das so genannte „Zwischenerwerbs- bzw. Ankaufsmodell“ anzuwenden.
D.h. künftige Baugebiete werden nur entwickelt, wenn die Stadt Eigentum an allen maßgeblichen Grundstücken erwerben konnte.
2. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) kann zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungen vom Gemeinderat ein Vorkaufsrecht für die Stadt durch Satzung festgelegt werden:
 - 2.1 Der Gemeinderat beschließt, für Gebiete, die neu zu entwickeln sind, ein entsprechendes Satzungsrecht gem. § 25 BauGB vorzusehen.
 - 2.2 Der Gemeinderat beschließt, für Baulücken mit besonderer Bedeutung für die städtebauliche Nachverdichtung ebenfalls ein entsprechendes Satzungs-vorkaufsrecht gem. § 25 vorzusehen. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Übersicht an städtebaulich bedeutenden Baulücken zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Der Gemeinderat beschließt, den freihändigen Erwerb von geeigneten Grundstücken fortzusetzen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Ausgangslage:

Insbesondere um den dringend benötigten heutigen und künftigen Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können – im Rahmen eines maßvollen qualitativen Wachstums – wurden vom Gemeinderat und der Stadtverwaltung auch die Grunderwerbsstrategien der Stadt diskutiert.

Das Ziel ist, Baugebiete und Grundstücksareale in überschaubareren Zeiträumen entwickeln und realisieren zu können. Zudem sollen beim ressourcenschonenden Umgang mit Flächen Baulücken und untergenutzte Areale vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Stadtverwaltung dem Gemeinderat vor, bei der Entwicklung neuer Baugebiete das sog. „Zwischenerwerbs- bzw. Ankaufsmodell“ anzuwenden.

I. „Zwischenerwerbs- bzw. Ankaufsmodell“:

Leitsatz: „Die Stadt entwickelt neue Gebiete oder Gebietsbereiche nur, wenn sie vorab Eigentum an allen bzw. allen maßgeblichen Grundstücken erwerben konnte.“

Vorteile:

- **Raschere Realisierung von Neubaumaßnahmen:** Durch vorherige Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer können Bebauungspläne ohne vielfache Umplanungen und Neubaumaßnahmen zum Vorteil der Eigentümer und der Stadt rascher realisiert werden;
- **Rück- und Erstkaufsrechte für die Eigentümer:** Für die Eigentümer können Rück- und Erstkaufsrechte eingeräumt werden (mit vertraglich vereinbarter Einhaltung der vom Gemeinderat festgelegten Ziele, mit Bauverpflichtung und Rückfallklauseln bei Nichteinhaltung);
- **Keine allgemeine Vorratspolitik der öffentlichen Hand zulasten der Eigentümer:** Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden die Grundstücke wieder dem privaten Grundstücksmarkt zugeführt;
- **Fairer Erwerbspreis der Stadt für die Eigentümer:** Den Eigentümern wird ein fairer Erwerbspreis angeboten (z.B. Rohbaulandpreis statt Bauerwartungsland);
- **Gleicher qm-Preis für alle Eigentümer im Gebiet:** Gem. dem Grundsatz der Gleichbehandlung und Vertrauensbildung wird den Eigentümern im Gebiet der gleiche qm-Preis zum Erwerb angeboten (mit Nachzahlungsverpflichtung). Anhand der Entwicklerkalkulation wird den Eigentümern transparent erläutert, mit welchen Grundstückswerten gerechnet wird, was die einzelnen Grundstückseigentümer davon erhalten und welche Kosten bei der Stadt zur Gebietsentwicklung entstehen;
- **Privatrechtliche Verhandlungen:** Im Vergleich zur hoheitlichen amtlichen Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch wird hier das „mildere Mittel“ angewen-

det;

- **Hohe Rechtssicherheit:** Durch die privatrechtlichen Grundstücksverträge entsteht eine hohe Rechtssicherheit für Eigentümer und Stadt;
- **Bessere Qualitätssteuerung und Gestaltungsfreiheit des Gemeinderates:** Durch die privatrechtlichen Verträge ist eine bessere Qualitätssteuerung des Gemeinderates gewährleistet (zur Vergabe an gewünschte gewerbliche Zielbranchen, zu ökologischen und energetischen Anforderungen, in Wohngebieten zu kostengedämpftem Wohnraum etc.);
- **Vermeidung von Baulücken und Spekulationsgewinnen:** Durch das Zwischenerwerbs-bzw. Ankaufmodell können jahrzehntelange Baulücken und große Spekulationsgewinne vermieden werden;
- **Rückkaufspreis:** Es besteht die Möglichkeit den Rückkaufspreis bereits bei Erwerb festzulegen (Unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten der Gemeinde zur Gebietsentwicklung);
- **„Gemeinsame Gebietsentwicklung“:** Es wird kein Eigentümer zum Verkauf und zur Mitwirkung gezwungen; aber bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft erfolgt auch keine Gebietsentwicklung im beiderseitigen Interesse!

Gesamtziel:

Zügige, faire, transparente und ressourcen- und flächenschonende Entwicklung von Gebieten oder Arealen.

->-> Zahlreiche Kommunen im Umland wenden das Zwischenerwerbs- bzw. Ankaufmodell mittlerweile erfolgreich an und empfehlen das Vorgehen: u.a. Weinstadt, Kernen, Remseck, Waiblingen, Ludwigsburg, Nagold, Schwäbisch Gmünd, Leinfelden-Echterdingen, Böblingen, Göppingen, Ulm.

II. Satzungsverkaufsrecht gem. § 25 Baugesetzbuch (VKR-Satzung):

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) kann zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungen vom Gemeinderat ein Vorkaufsrecht für die Stadt durch Satzung festgelegt werden:

Vorteile:

- Aufkauf durch Spekulanten kann verhindert werden;
- Die Ausübung erfolgt im Rahmen eines Abwägungsprozesses zwischen den Privatinteressen und dem Wohl der Allgemeinheit (nicht zur allgemeinen Vorratspolitik).
- Der Grundstücksveräußerer wird nicht schlechter gestellt.
- Die Ausübung ist bei „Familienverkäufen“ (bis zum 3. Grad) ausgeschlossen.

Empfehlung:

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat

- für neu zu entwickelnde Gebiete jeweils ein Satzungsverkaufsrecht für die Stadt zu beschließen und
- für unbebaute oder untergenutzte Grundstücke im Innenbereich mit besonderer städtebaulichen Bedeutung Vorkaufsrechtssatzungen zu beschließen.

III. Freihändiger Erwerb:

Freihändiger Erwerb von geeigneten Grundstücken soll weiterhin erfolgen.

IV. Öffentlichkeitsarbeit:

Die Bürgerschaft wird über alle geeigneten Kanäle der Öffentlichkeitsarbeit transparent und umfassend über den Wandel und die Neuausrichtung der Bodenpolitik in Fellbach informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: Mittelbereitstellung im Rahmen des Haushaltes

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin