



Beratungsvorlage	Drucksache 71/2020
	Datum: 12.06.2020

Zuständiges Amt	Bauverwaltung
-----------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.06.2020	nichtöffentlich, Beratung und Beschlussempfehlung
Ausschuss für Bauwesen, Ortsentwicklung und Umweltschutz	07.07.2020	nichtöffentlich, Beratung und Beschlussempfehlung
Gemeinderat	23.07.2020	öffentlich, Beratung und Beschlussfassung

Baulandentwicklung in Gundelfingen: Beratung und Beschlussfassung über das Gebiet, die Finanzierung und das weitere Vorgehen

Anlage(n):

- (1) Entwurf Finanzierungsvertrag
- (2) Kaufvertrag mit städtebaulichen Vorlaufkosten Stand 28.02.2020

Sachverhalt:

Die Gemeinde Gundelfingen beabsichtigt, ein neues Baugebiet auf der Gemarkung Gundelfingen nach den Vorgaben des beschlossenen Baulandmodells zu entwickeln. Die Gebiete, die in Betracht gezogen wurden, waren das Gebiet „Nägelesee-Nord“ oder das Gebiet „Griesäcker“. Für die Einholung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie der Vorbereitung einer Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB hat die Gemeinde die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH aus Freiburg über einen Beratervertrag beauftragt.

1. Aktueller Stand der Mitwirkungsbereitschaft

Vor diesem Hintergrund wurden die privaten Eigentümer_innen bereits am 28.03.2019 zu einer Eigentümerinformationsveranstaltung eingeladen. Im Nachgang dazu wurden den Eigentümer_innen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Präsentation vom 28.03.2019
- Merkblatt Baulandmodell Gundelfingen für Eigentümer_innen
- Beispielrechnungen zu möglichen Flächen- und Wertentwicklungen inkl. Kosten
- Erste Grundzustimmungserklärung der Eigentümer_innen zur Baulandentwicklung
- Datenschutz-Hinweise der DSGVO zur Verarbeitung Ihrer Daten als Eigentümer_innen

Die Grundzustimmungserklärungen wurden sukzessive im Laufe des Jahres 2019 von den Eigentümern – auch durch mehrmaliges Nachfragen – eingereicht, allerdings ist es im Vorfeld nicht gelungen, von allen Eigentümer_innen die Mitwirkungsbereitschaft einzuholen.

Die Bauverwaltung erkundigte sich im Mai beim Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, ob man bei der Baulandentwicklung im Bereich „Nägelesee-Nord“ von den Grenzen des Flächennutzungsplans oder von der Bestandsbebauung weiter nördlich ausgehen kann.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg teilte das LRA mit, dass die Fläche zwischen Bestandsbebauung im Norden und der dargestellten Grenze der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in einen künftigen Bebauungsplan miteinbezogen werden kann, ohne dass der Flächennutzungsplan geändert werden müsste.

Mit Stand Mai 2020 ergibt sich folgender Sachstand bei der Mitwirkungsbereitschaft:

Gebiet „Griesäcker“, Tabelle Mitwirkungsbereitschaft, Stand Mai 2020:

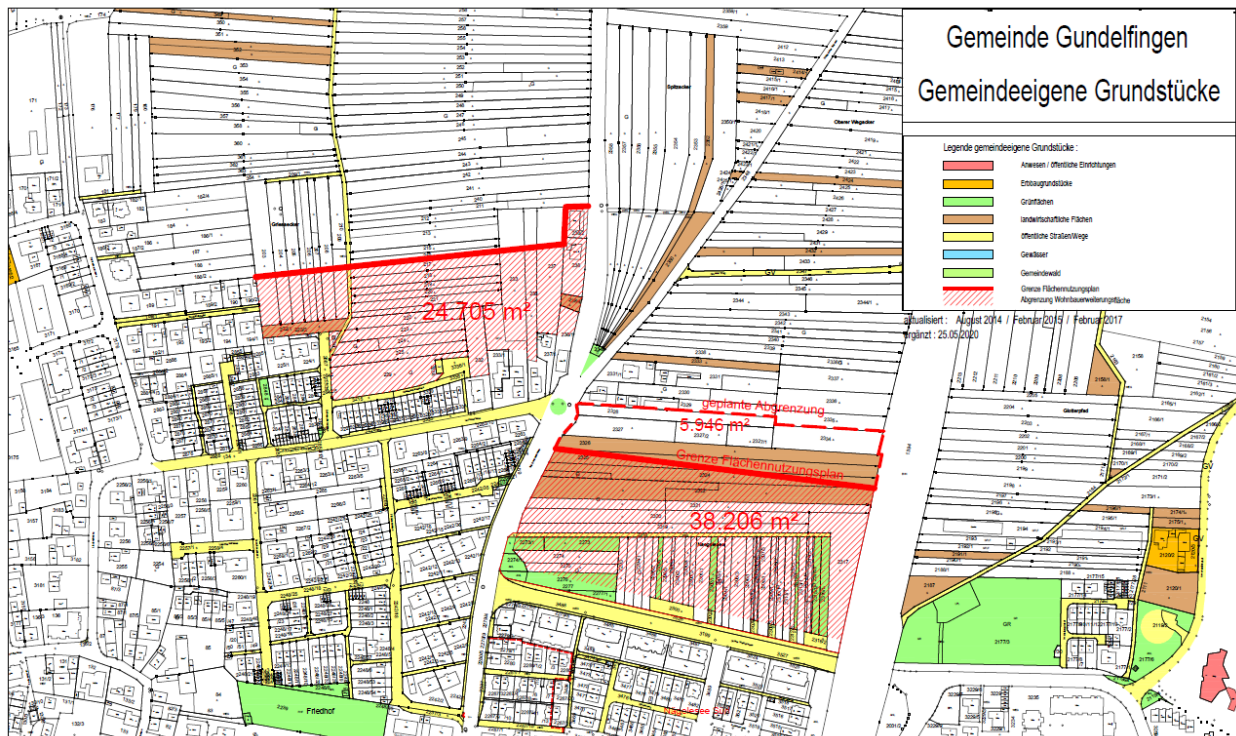
	Fläche absolut		Anteil Flächen	Grundstücke OHNE Gemeinde	
SUMME Nicht-Interessierter	3.155	m ²	13%	21%	d.h. 5 von 24 Grundstücken Privater sind nicht mit dabei
SUMME Interessierter	21.550	m ²	87%	79%	d.h. 19 von 24 Grundstücken Privater sind mit dabei
davon bereits im Eigentum der Gemeinde	970	m ²			
Flächen in Privateigentum	20.580	m ²			
SUMME GESAMT laut Vermessung Gemeinde	24.705	m ²	100%	100%	

Gebiet „Nägelesee-Nord“, Tabelle Mitwirkungsbereitschaft, Stand Mai 2020:

Anmerkung: Durch die mögliche Verschiebung der Gebietsabgrenzung Richtung Norden erhöht sich die mögliche Fläche für das Baugebiet um 5.946 m² auf insgesamt 44.152 m².

	Flächen absolut		Anteil Flächen	Grundstücke OHNE Gemeinde	
SUMME Nicht-Interessierter	1.570,00	m ²	4%	4%	d.h. 2 von 55 Grundstücken Privater sind nicht dabei
GZ mit Einschränkung	2.076,00	m ²	5%	5%	d.h. 3 von 55 Grundstücken Privater sind mit Bedingungen dabei
SUMME Interessierter	34.560,00	m ²	90%	91%	
davon bereits im Eigentum Gemeinde	12.000,00	m ²			
Summe Privater	22.560,00	m ²			
SUMME GESAMT laut Vermessung Gemeinde	38.206,00	m ²	100%	100%	

Übersicht Gebiet Griesäcker und Gebiet Nägelese-Nord:



2. Entscheidung für ein Baugebiet: Gesamtwürdigung

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates am 23.11.2019 wurde ein Zwischenstand der vorliegenden Grundzustimmungserklärungen gegeben und die grundsätzliche Empfehlung von Verwaltung und Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH lautete, dass das Gebiet „Nägelese-Nord“ weiter priorisiert verfolgt werden soll.

Begründung: Der Geltungsbereich ist größer und generiert damit mehr Wohnbaufläche, die Gemeinde hat bereits mehr Fläche im Eigentum und u. U. ist davon auszugehen, dass eine höhere städtebauliche Dichte in diesem Gebiet erreicht werden kann.

Dadurch, dass die Ausweisung eines neuen Baugebiets bis hin zur bestehenden Bebauung nördlich der Grenze des Flächennutzungsplans möglich ist, vergrößert sich die Fläche des Gebietes um 5.946 m² auf 44.152 m².

Für diese Grundstücke wurde von den Eigentümern bereits die Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, die schriftliche Erklärung muss noch eingeholt werden.

3. Vertragliche Vereinbarungen mit den privaten Eigentümern und Vorlaufkosten (Nägelesee-Nord)

Die fehlende Mitwirkungsbereitschaft soll in weiteren Gesprächen und über die Vertragsverhandlungen weiter ausgelotet werden. Das rechtliche Vorgehen hierzu wurde im Januar 2020 gemeinsam mit Herrn Rechtsanwalt Dr. Burmeister erörtert. Es wurde folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Es soll ein notarieller Kaufvertrag mit integriertem städtebaulichen Vertrag über städtebauliche Vorlaufkosten zwischen Gemeinde Gundelfingen und jedem privaten Eigentümer abgeschlossen werden. Hiermit erwirbt die Gemeinde vorab 40% jeder Einwurfsfläche zum festgelegten Preis von 70,00 €/m².

Gleichzeitig werden über diesen Vertrag die voraussichtlich anfallenden Vorlaufkosten für die weitere Vorbereitung der Planung dem Eigentümer entsprechend seinem Flächenanteil in Rechnung gestellt.

Ohne eine entsprechende Vorlaufkostenvereinbarung trägt die Gemeinde das volle Risiko der Übernahme der anfallenden Projektkosten auch für die privaten Grundstücke. Eine Refinanzierung könnte erst mit dem Verkauf von etwaigen später erschlossenen Baugrundstücken erfolgen.

Parallel dazu soll ein städtebaulicher Wettbewerb stattfinden. Für diesen soll der Gemeinderat gemeinsam mit der Kunst Kommunalkonzept GmbH und Dr. Gresens in einer Klausurtagung (Termin noch offen) die Rahmenbedingungen erarbeiten und beschließen.

4. Finanzierung des Grunderwerbes und der Vorlaufkosten für die Gemeinde Gundelfingen

Zur Finanzierung der gemeindlichen Grunderwerbskosten vorab und der späteren Erschließungskosten strebt die Gemeinde eine Zwischenfinanzierung über ein Treuhandkonto an.

Die Kontoverwaltung übernimmt die Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH im Auftrag der Gemeinde, so dass die Erschließung außerhalb des kommunalen Haushalts durchgeführt werden kann. In der Regel fünf Jahre nach Vertragsabschluss wird das Konto wieder aufgelöst (nach Ausgleich). Sofern nicht alle Bauplätze veräußert sind, kann die Laufzeit der Finanzierungsvereinbarung verlängert werden.

Für den Grunderwerb und die Vorlaufphase bedeutet dies aus Sicht der Gemeinde unter den Annahmen:

Grunderwerb

Gebietsgröße/Erschließungsgebiet: 44.152 m²

100% Zustimmung aller Eigentümer (private Flächen 32.152 m²)

Hiervon Erwerb 40% = 12.8614 m² zu 70 €/m² = 900.000 €

zzgl. aller Nebenkosten wird der zu finanzierende Anteil mit rd. **1,1 Mio. €** kalkuliert.

Vorlaufkosten

Die Summe der Vorlaufkosten insbesondere für die städtebauliche Mehrfachbeauftragung sowie Gutachten, Rechtsberatung, Vorplanungen etc. rd. 269.000 € (siehe Ziff. 2).

Diese Kosten werden gleichmäßig auf das Erschließungsgebiet (44.152 m²) verteilt. Dieses entspricht einem Kostenanteil pro m² von rd. 7 €. Diese Vorlaufkosten sollen von allen Eigentümern übernommen werden.

Für die Gemeinde (als Grundstückseigentümer) bedeutet dies: Fläche der Gemeinde 12.000m² „Altbesitz“ sowie 12.861 m² Ankauf = 24.861 m² x 7 €/m² =174.030 € zzgl. aller Nebenkosten wird der zu finanzierende Anteil mit rd. **230.000 €** kalkuliert.

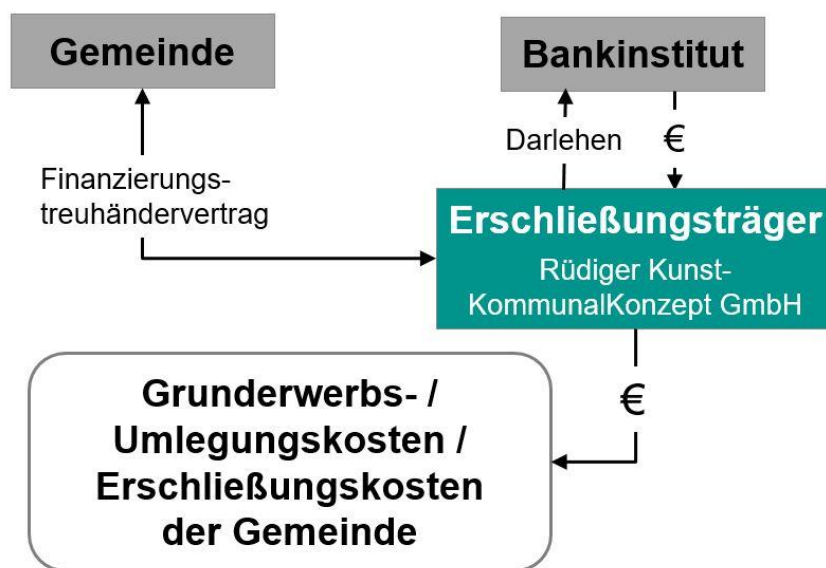


Abb.: Finanzierung außerhalb des Haushalts der Gemeinde über Darlehen

Es werden bezogen auf die Aufgabenstellung zunächst zwei Finanzierungskonten eingerichtet:

für den Grunderwerb;
folgende Kosten werden insbesondere über dieses Konto abgewickelt werden:

- Grunderwerbskosten
- anteilige Finanzierungskosten

(ergänzender Hinweis für den Verfahrensschritt „Erschließungsträgerschaft“: ggf. vor Abschluss des späteren noch zu erfolgenden Umlegungsverfahrens wird das Finanzierungsvolumen um die notwendigen Mittel für etwaige Mehrzuteilungen und/oder weiteren Grunderwerb zugunsten der Gemeinde aufgestockt werden müssen)

Für die Vorlaufkosten folgende Kosten werden insbesondere über dieses Konto abgewickelt werden:

- Vorlaufkosten
- Anteilige Finanzierungskosten

(ergänzender Hinweis für den Verfahrensschritt „Erschließungsträgerschaft“: mit Beginn der eigentlichen Erschließungsträgerschaft wird das Finanzierungsvolumen für die anfallenden Erschließungskosten für die gemeindeeigenen Baugrundstücke aufgestockt werden müssen).

Dann werden im Weiteren diese folgenden Kosten über dieses Konto abgewickelt werden:

- anteilige Grundstücksneuordnung und Planungskosten
- Erschließungskosten
- Finanzierungskosten

Die Berechnung der benötigten Kreditsummen basiert auf zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsübersichten der Gesamtmaßnahme.

Im Auftrag der Gemeinde werden mehrere Finanzierungsangebote eingeholt.

Die geplante finanzielle Abwicklung der Planungs- und Erschließungskosten enthält Bestandteile, die der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen. Die Finanzierung wird außerhalb des Haushaltes der Gemeinde geregelt. Bei den meisten Bankinstituten wird die Vorlage einer kommunalen Ausfallbürgschaft gefordert. Die Begründung der Zahlungsverpflichtung (mögliche Ablösung der Grundstücks- und Erschließungskosten für nicht veräußerte Bauplätze) und die Bürgschaft kommen wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gem. § 87 Gemeindeordnung gleich. Gem. § 87 Abs. 5 Gemeindeordnung bedarf dies der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht. Erst nach Zustimmung kann das Treuhandkonto / Abwicklungskonto eröffnet werden.

Sofern der Gemeinderat dem grundsätzlichen Vorgehen zustimmt und die zugrundeliegenden Parameter bestätigt werden, werden Finanzierungsangebote eingeholt und dem Gemeinderat wieder zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebiet „Nägelesee-Nord“ soll als neues Baugebiet ausgewiesen werden.
2. Die Abgrenzung des Gebiets „Nägelesee-Nord“ soll entsprechend der Auskunft des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, übernommen und weiterverfolgt werden.
3. Dem Ankauf der Grundstücke, wie im Entwurf des Kaufvertrages formuliert, mit Vorlaufkosten wird zugestimmt.
4. Der Finanzierung außerhalb des Haushaltes wird zugestimmt.
5. Die Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.
6. Herr Dr. Gresens wird mit der Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes beauftragt.
7. Die Verwaltung wird mit der Einleitung aller weiteren erforderlichen Schritte beauftragt.