

**BÜRGERMEISTERAMT
SIMMOZHEIM**
LANDKREIS CALW/SCHWARZWALD

**Drucksache**

Verfasser: Stefan Feigl
Telefon: 07033/5285-10
Datum: 28.11.2016

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 15.12.2016
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

**Entwicklung des potentiellen Neubaugebiets Mittelfeld
- Grundsatzbeschluss zur Beauftragung eines Maßnahmeträgers der
Bodenordnung und Erschließung**

Anlagen: Tischvorlage

Beschlussvorschlag:

1. Für die Entwicklung des potentiellen Neubaugebiets Mittelfeld wird zur Durchführung der Bodenordnung und Erschließung ein Maßnahmeträger beauftragt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) auf Grundlage ihres Angebots zur Durchführung der Bodenordnung und Erschließung einen Maßnahmeträgervertrag auszuhandeln und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Stefan Feigl
Bürgermeister

Ergebnis:

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ____ Nein: ____ Enthaltung: ____	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
---	--

Sachdarstellung:

1. Sach- und Beschlusslage

Bereits seit längerer Zeit gibt es Überlegungen, die Wohnbauentwicklung in Simmozheim durch die Ausweisung eines Neubaugebiets voranzutreiben.

Im Frühjahr 2015 wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt, für das am südwestlichen Ortsrand gelegene Gebiet „Mittelfeld“ eine städtebauliche Grobkonzeption in 3 Varianten auszuarbeiten und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.06.2015 vorgestellt.

Am 05.11.2015 beschloss der Gemeinderat, die KE zu beauftragen, eine Eigentümerbefragung durchzuführen, um die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer an einer Umlegung und Erschließung eines potentiellen Neubaugebiets Mittelfeld zu klären.

Am 15.02.2016 fand eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Rathaus statt. In dieser Veranstaltung stellte die KE u.a. den möglichen Ablauf einer Baulandumlegung und –erschließung vor. In den folgenden Wochen und Monaten wurden auf der Grundlage einheitlicher Rahmenbedingungen unverbindliche Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 21.07.2016 vorgestellt. Aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen der Grundstückseigentümer scheint eine Baulandumlegung im Gebiet „Mittelfeld“ grundsätzlich möglich zu sein.

2. Durchführung der Bodenordnung und Erschließung

Aufgrund der knappen personellen Ressourcen im Rathaus ist es nicht möglich, bei der Neuausweisung von Baugebieten die Bodenordnung und Erschließung durch die Gemeindeverwaltung in eigener Regie abzuwickeln, da diese Aufgabe über Jahre hinweg erhebliche personelle Kapazitäten bindet und dadurch andere grundlegend wichtige Verwaltungsbereiche vernachlässigt würden. Das nächste Wohnbaugebiet sollte deshalb möglichst mit Hilfe eines Maßnahmeträgers für Bodenordnung und Erschließung entwickelt werden. Derartige Trägermodelle werden bereits seit vielen Jahren von der Mehrheit der Städte und Gemeinden mit Erfolg praktiziert.

Bei einem Trägermodell werden die Umlegungsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern nicht von der Gemeinde selbst, sondern vom Maßnahmeträger mit dem Ziel geführt, auf vertraglicher Basis eine „freiwillige Umlegung“ zu realisieren, die nach Zustimmung aller Eigentümer formal als gesetzliche Umlegung abgeschlossen und zur Rechtskraft gebracht wird. Sobald in Bezug auf die Bodenordnung Rechtskraft besteht, führt der Maßnahmeträger im Auftrag der Eigentümer und der Gemeinde die Erschließungsarbeiten selbst durch. Ausführung und Standard regelt die Gemeinde mit dem Träger durch einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB und stellt damit die städtebauliche Qualität der Straßen, Wege, Grün- und Erholungsanlagen sicher. Gleiches gilt für die technischen Standards bei der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung des Neubaugebiets. Alle Erschließungsanlagen werden nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übertragen. Auch die Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Gestehungskosten mit den Eigentümern der entstandenen Baugrundstücke erfolgt durch den Maßnahmeträger auf vertraglicher Basis.

Die städtischen Beiträge werden abgelöst. Beitragsbescheide durch die Finanzverwaltung sind damit entbehrlich.

Bei einem Trägermodell mit einem Dritten, wie es sich die Verwaltung vorstellt, bleibt die Gemeinde in allen wesentlichen Entscheidungen Herrin des Verfahrens. Dies gilt zum einen kraft Gesetzes als Trägerin der Planungshoheit für die Bauleitplanung sowie bzgl. der Bodenwerte durch die erforderlichen Beschlüsse des Umlegungsausschusses. Auch bzgl. des Standards der Erschließungsanlagen, der Vergabe der Tiefbauarbeiten usw. kann sich die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag mit dem Maßnahmeträger umfangreiche Zustimmung- und Mitwirkungsrechte sichern.

Das Honorar des Maßnahmeträgers wird in der Regel als Bestandteil der Erschließungs- und Gestehungskosten von den Grundstückseigentümern anteilig getragen. Die Gemeinde bezahlt in diesem Fall ebenfalls (nur) den auf ihre zugeteilten Baugrundstücke entfallenden Honoraranteil, wie die privaten Grundstückseigentümer auch.

Für den Fall, dass eine Einigung mit allen an der Umlegung beteiligten Eigentümern im freiwilligen Verfahren nicht gelingt, besteht die Möglichkeit, das Honorar des Trägers im Vertrag erfolgsabhängig zu vereinbaren. In diesem Fall hätte die Gemeinde nur ein begrenztes finanzielles Risiko zu tragen (z.B. die Kosten des Bebauungsplanverfahrens).

Bei der Auswahl eines Maßnahmeträgers kommt es aus Sicht der Verwaltung in erster Linie auf eine hohe Zuverlässigkeit sowie die personelle und finanzielle Leistungsfähigkeit an. Kleine Büros mit nur wenigen Mitarbeitern scheiden deshalb aus Sicht der Verwaltung aus. Bei einer renommierten größeren Gesellschaft besteht zudem ein größerer Erfahrungsschatz in technischen und v.a. rechtlichen Detailfragen, hier verspricht sich die Verwaltung auch ein höheres Maß an Rechtssicherheit. Nicht zuletzt kommt es bei der Trägersauswahl auf das praktizierte Modell an. Hierbei ist solchen Modellen der Vorzug zu geben, bei denen das Honorar nicht in direkter Abhängigkeit zur Höhe der Erschließungskosten und zum benötigten Zeitaufwand steht.

Zusammengefasst bietet das angestrebte Trägermodell folgende wesentliche Vorteile:

- Deutliche personelle Entlastung der Verwaltung
- Begrenzung des finanziellen Risikos der Gemeinde
- Keine Bindung an das kommunale Vergaberecht, somit Kostenvorteile durch die Möglichkeit von Nachverhandlungen mit Bietern
- Möglichkeit zur vollen Abschöpfung der Gestehungskosten des Baugebiets
- Möglichkeit der Sicherung umfangreicher Mitwirkungsrechte der Gemeinde
- Verhandlung mit den Eigentümern erfolgt durch einen „neutralen Dritten“
- Bessere Mitwirkungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer als Vertragspartner
- Größere Rechtssicherheit durch hohen Spezialisierungsgrad eines geeigneten Maßnahmeträgers

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat, wie bereits ausgeführt, für das potentielle Neubaugebiet Mittelfeld bereits Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Basis verschiedener städtebaulicher Grobkonzeptionen und eine Eigentümerbefragung zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft an einer Umlegung und Erschließung durchgeführt. Aufgrund dieser vorbereitenden Untersuchungen, der bereits geknüpften Kontakte zu den Eigentümern und den positiven Erfahrungen mit der KE (hohe Leistungsfähigkeit, gute Referenzen, umfangreiche Erfahrungen in rechtlicher wie technischer Hinsicht) auch bei frühe-

ren Baulandumlegungen in Simmozheim schlägt die Verwaltung vor, sich weiterhin dieses Maßnahmeträgers zu bedienen, sofern ein zufriedenstellender Maßnahmeträgervertrag unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien ausgehandelt werden kann. Aus den genannten Gründen wurde von der KE ein Angebot angefordert, das dem Gemeinderat zusammengefasst in Form einer Honorarmatrix zur Kenntnis gebracht wird (Tischvorlage).

3. Grunderwerbsmodell

Besonders zu erwähnen ist die Möglichkeit, neben der Bodenordnung und Erschließung auch die Grundstücksvermarktung über einen Maßnahmeträger abwickeln zu lassen. Dabei werden die der Gemeinde im Zuge des unentgeltlichen Flächenbeitrags und etwaiger Mehrzuteilungen zufallenden Grundstücksflächen durch den Maßnahmeträger erworben und die entstehenden Bauplätze nach den Vorgaben der Gemeinde in eigener Regie an Bauinteressenten veräußert. Die Gemeinde erhält dann nach Abschluss der gesamten Maßnahme eine Abrechnung über den verbleibenden Saldo.

Vorteil dieses sogenannten Grunderwerbsmodells ist im Wesentlichen die Entlastung der Verwaltung und die Abwicklung der Maßnahme weitgehend außerhalb des städtischen Haushalts. Zu Bedenken sind allerdings (neben dem zusätzlichen Honorar) etwaige steuerliche Nachteile und evtl. höhere Zwischenfinanzierungskosten, die letztlich den Erlös für die Gemeinde mindern. Außerdem könnte die Neutralität des Maßnahmeträgers als Mittler zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde in Zweifel gezogen werden, wenn dieser auch als Grundstückskäufer und –verkäufer auftritt. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auf die Beauftragung dieses Grunderwerbsmodells zu verzichten und die Vermarktung der Baugrundstücke der Gemeinde selbst vorzunehmen.

4. Weiteres Vorgehen

Mit der KE wäre zunächst ein detaillierter Maßnahmeträgervertrag auszuhandeln und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Falls der Vertragsabschluss zu Stande kommt, soll erste Aufgabe der KE sein, der Verwaltung und dem Gemeinderat Hilfestellung bei der städtebaulichen Zielsetzung für das potentielle neue Baugebiet zu geben (z.B. im Rahmen eines Work-Shops). Anschließend könnte der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Mittelfeld“ gefasst, die Fachplanungen beauftragt, die Kosten ermittelt und die weiteren Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt werden.


Stefan Feigl
Bürgermeister