

Vorlage			
Federführende Dienststelle: Bauverwaltung Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Rechts- und Versicherungsamt		Vorlage-Nr: B 03/0076/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.12.2006 Verfasser: B03/20 // Dez. III	
Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.01.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	
13.02.2007	WLA	Anhörung/Empfehlung	
14.02.2007	Rat	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, das in der Vorlage dargestellte Kooperationsmodell bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Zukunft anzuwenden.

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, das in der Vorlage dargestellte Kooperationsmodell bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Zukunft anzuwenden.

Der Rat der Stadt beschließt, das in der Vorlage dargestellte Kooperationsmodell bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Zukunft anzuwenden.

Erläuterungen:

Die Fraktionen von SPD und Grüne im Rat der Stadt Aachen haben mit Datum vom 30.05.2005 einen Antrag in den Rat der Stadt eingebracht, der zum Gegenstand hatte, zukünftig bei der Neuerschließung privater Wohnbauflächen die Einleitung der Planverfahren davon abhängig zu machen, dass die Grundstückseigentümer sich bereit erklären, der Stadt einen Anteil von 25 % am entstehenden Nettobauland zu einem planungsunbeeinflussten Wert zur Verfügung zu stellen.

Dieser Antrag war Gegenstand der Beratung im Planungsausschuss am 22.06.2006. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Modell zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Diesem Beschluss folgend wurde in der Verwaltung folgendes Modell ausgearbeitet.

Rechtslage

Die derzeitige Rechtslage lässt eine systematische Abschöpfung von planungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu. Wertabschöpfungen können nur im Rahmen von formellen Verfahren, z.B. Umlegungen oder Sanierungen erfolgen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches lassen nur zu, Kosten und Aufwendungen der Gemeinde, die als **Voraussetzung** oder **Folge** von städtebaulichen Maßnahmen entstehen, über städtebauliche Verträge gem. §§ 11/12 Baugesetzbuch den Vorhabenträgern anzulasten. Dies ist auch heute schon Praxis in Aachen und wird auch zukünftig so gehandhabt. Die aus München und Essen bekannten Modelle eines pauschalierten Finanzierungsbeitrages für Infrastrukturkosten kommen daher in Aachen nicht in Frage.

Die Rechtsprechung hat diese Grundsätze immer wieder klar bestätigt und festgestellt, dass Verträge die weitergehende Forderungen enthalten, nichtig sind mit der Folge, dass eine Erfüllung nicht mehr gefordert werden kann. Alle Schadensersatz- und Entschädigungsanforderungen der betroffenen Gemeinden wurden abgelehnt.

Eine Möglichkeit der Gemeinde, an planungsbedingten Wertsteigerungen teilzunehmen, besteht nur, wenn sie selbst Grundeigentum in dem zu beplanenden Gebiet besitzt.

Diese Situation ist für die Gemeinden, die ihre bodenpolitischen Ziele in der Regel darin sehen, städtebaulich sinnvolle Entwicklungen einzuleiten, ihren Einwohnern preiswerte Grundstücke zur Verfügung zu stellen und die erforderliche Infrastruktur zu schaffen, insgesamt unbefriedigend.

Die Gemeinde kann ihre bodenpolitischen Ziele nur erreichen, wenn es ihr gelingt, vor Einleitung des eigentlichen Planverfahrens Grundbesitz in dem zu beplanenden Gebiet zu erlangen.

Kooperationsmodell

Grundsätzlich hat die Gemeinde gem. § 1 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparendes Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.

In Aachen ist sichergestellt, dass diese Anforderungen in der nahen Zukunft innerhalb der Wohnbaureserven der Stadt Aachen umgesetzt werden können. Hierzu ist es erforderlich, dass sukzessive weiteres Bauland aus diesen Reserveflächen entwickelt wird und durch Bauleitverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, neue Wohngebiete zu erschließen und zu bebauen. Dabei sind sowohl Flächen zu berücksichtigen, auf denen überwiegend Einfamilienhausbebauungen realisiert werden sollen, als auch Flächen für den Geschosswohnungsbau.

Diese Baugebiete können auf Flächen entwickelt werden, die in wesentlichen Teilen der Stadt Aachen gehören.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen.

Da alle Wohnbaureserven aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt und von daher als gleichwertig anzusehen sind, besteht die Möglichkeit, dass der Rat der Stadt eine Reihenfolge festlegt, in der die einzelnen Plangebiete entwickelt werden sollen. Maßgebendes Kriterium dafür ist, dass die Stadt Aachen Eigentum in diesen Baugebieten besitzt und somit an den Bodenwertsteigerungen durch die Baulandentwicklung partizipiert. Sie wird somit in die Lage versetzt, sowohl preiswertes Bauland auch für Bevölkerungskreise mit schwächerem Einkommen zur Verfügung zu stellen, als auch Mittel für Infrastrukturmaßnahmen bereit zu halten.

Zukünftig soll, ausgehend von dieser Situation, folgendes Verfahren Anwendung finden:

Werden an die Stadt Anträge privater Grundstückseigentümer auf Ausweisung von neuen Wohnbauflächen herangetragen, wird die Stadt diesen Anträgen nur näher treten wenn die Eigentümer bereit sind, mit der Stadt im Rahmen dieses Kooperationsmodells zusammenzuarbeiten.

Das Kooperationsmodell sieht vor, dass der Grundstückseigentümer vor Einleitung eines Planverfahrens sich bereit erklärt, der Stadt ein notarielles Kaufangebot über 25 % der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert zu unterbreiten. Über das Angebot - insbesondere über den planungsunbeeinflussten Wert - ist vorab eine einvernehmliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung zu treffen. Für den Fall, dass über den Wert keine Einigung erzielt werden kann, wird dieser Wert durch ein Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle festgelegt. An den Wert des Gutachtens sind die Vertragsparteien gebunden.

Die Stadt erklärt sich bereit, ein Planverfahren einzuleiten mit dem Ziel, ein Wohngebiet zu entwickeln.

Beide Parteien erklären sich bereit, nach Einleitung des Planverfahrens das Plangebiet auf der Basis von städtebaulichen Verträgen zu entwickeln.

Sobald im Rahmen des Planverfahrens die Lage der Gemeinbedarfs- bzw. Verkehrs- und der Baulandflächen festliegt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Angebot bzgl. der genauen Lage der an die Stadt zu übertragenden Netto-Baulandflächen zu konkretisieren. Dies hat in enger Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen.

Abhängig vom städtebaulichen Ziel wird jeweils zu entscheiden sein, ob die Stadt ihren Grundstücksanteil selbst vermarktet oder an den Projektentwickler zum planungsbeeinflussten Wert verkauft.

Sicherung des Verfahrens

Die Planung und Realisierung des Wohngebietes erfolgt auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch ein **mehrstufiges Vertragswerk** werden die jeweiligen Rechte und Pflichten gesichert. Voraussetzung ist, dass die Kaufangebote der Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) notariell beglaubigt vorliegen.

In der **ersten Stufe** verpflichtet sich der Vorhabenträger zwingend im Rahmen eines Planvorbereitungsvertrages (§ 11 Baugesetzbuch) folgende Kosten zu übernehmen:

- a) Kosten der Planung soweit es sich nicht um Kosten des öffentlich-rechtlichen Planverfahrens handelt.
- b) Kosten der Veröffentlichung.
- c) Kosten der Stadt für Arbeiten im Planverfahren, die auch durch externe Aufträge geleistet werden könnten.
- d) Kosten für Gutachten einschließlich Umweltbericht.
- e) Kosten für externe Ing.-, Vermessungs-, Architektenleistungen und für Beratungsgesellschaften (z. B. Stadtentwicklung).
- f) Kosten für durch die Stadt geleistete Vermessungsarbeiten.
- g) Infrastrukturkosten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind (§ 11 Baugesetzbuch).

- h) Kosten für Maßnahmen des Naturschutzes (z. B. Ausgleichsmaßnahmen § 135a Baugesetzbuch).
- i) Folgekosten zugunsten Dritter, die sich aus Gutachten oder Umweltbericht ergeben (z. B. Lärmschutzmaßnahmen).

Darüber hinaus wird ein Haftungsausschluss der Stadt mit Regressverzicht des Vorhabenträgers bei Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes vereinbart.

In der **zweiten Stufe** verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen VEP-Vertrag (§ 12 Baugesetzbuch); in Ausnahmefällen einen Planverwirklichungsvertrag (§ 11 Baugesetzbuch), mit den wesentlichen Inhalten abzuschließen:

- a) Konkretisierung der Kostenübernahmen aus dem darauf bezogenen Planvorbereitungsvertrag.
- b) Pflicht zur Realisierung der Planung in einer konkret zu bemessenden Frist (Fristsetzung § 12 Baugesetzbuch).
- c) Verpflichtung zum Abschluss eines Erschließungsvertrages (§ 124 Baugesetzbuch).
- d) Stellung von Vertragserfüllungsbürgschaften.
- e) Haftungsausschluss der Stadt mit Regressverzicht des Vorhabenträgers bei Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann die Stadt als **dritte Stufe** das notariell unterbreitete Kaufangebot innerhalb einer Frist von 6 Monaten annehmen. Sie wird dann Eigentümerin der erworbenen Netto-Baulandflächen.

Die Kosten für die Angebotsabgabe trägt der Grundstückseigentümer. Die Kosten für die Angebotsannahme und für die Vermessung der Netto-Baulandflächen werden von der Stadt übernommen.

Scheitern des Vorhabens und die Auswirkungen

Folgende Szenarien sind möglich:

1. Der Bebauungsplan kommt nicht zustande:

- a) Durch Rücktritt des Vorhabenträgers: Die Kostentragung geht gänzlich zulasten des Vorhabenträgers.
- b) Durch Insolvenz des Vorhabenträgers: Die Kostentragung geht gänzlich zulasten des Vorhabenträgers.
- c) Sofern die Stadt oder ein Dritter das Bebauungsplanverfahren in den Fällen a) oder b) weiter führt, können dem Vorhabenträger/Insolvenzverwalter die angefallenen Kosten erstattet werden, soweit die Unterlagen weiter verwandt werden.
- d) Es wird kein Satzungsbeschluss gefasst: Die Kostentragung geht gänzlich zulasten des Vorhabenträgers.

2. Der Bebauungsplan wird aufgehoben:

- a) Durch ein Normenkontrollverfahren: Die Kostentragung geht gänzlich zulasten des Vorhabenträgers.
- b) Durch Aufhebung des Rates der Stadt aufgrund des Ablaufes der nach § 12 Baugesetzbuch vereinbarten Frist: Die Kostentragung geht gänzlich zulasten des Vorhabenträgers.

3. Rückabwicklung

- a) Bei Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes hat der Grundstückseigentümer ein Rücktrittsrecht. Eine Annahme des Kaufangebotes durch die Stadt ist nicht möglich. Sie wird also nicht Eigentümerin der 25 % Netto-Baulandflächen.
- b) Bei Aufhebung des Bebauungsplanes sind die privatrechtlichen Kaufverträge, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht überwiegend real umgesetzt worden sind, rückabzuwickeln.

Ausnahmen

Die Anwendung dieses sogenannten Kooperationsmodells soll nicht auf Plangebiete erfolgen, die weniger als 5.000 m² Planfläche beinhalten.

Steht das Plangebiet im Eigentum mehrerer Eigentümer, erfolgt eine Anwendung des Kooperationsmodells nur, wenn die Voraussetzungen des rechtssicheren gemeinsamen Handels der Eigentümer geschaffen werden.

Dieses Modell soll in der Praxis Anwendung finden und kann durchaus, wenn dies die Praxis fordert, ergänzt oder modifiziert werden. In jedem Fall werden dem Rat und seinen Ausschüssen entsprechende Änderungen vorgelegt.

Anlage/n: Keine