

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.09.2022

1. **Betreff:** SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.10.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Bei der Baulandentwicklung künftig die Grundsätze zur aktiven Liegenschaftspolitik gemäß dieser Beschlussvorlage anzuwenden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.09.2022

Betreff: SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

1. Einleitung

In der Beschlussvorlage 055/19 „SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022“, die dem Gemeinderat am 23.05.2022 vorgelegt wurde, hat die Verwaltung angekündigt, im 4. Quartal 2022 einen Vorschlag zur Fortschreibung der Grundsätze der Baulandentwicklung und zur Fortschreibung der Priorisierung der Baulandentwicklung ab 2025 vorzulegen. Dies ist auch in Bezug auf die Grundsätze insgesamt für die Sitzung des Planungsausschusses am 28.11.2022 und des Gemeinderats am 19.12.2022 vorgesehen. Die Priorisierung der gebiete wird voraussichtlich im 1. Quartal 2023 eingebracht.

Mit dieser Vorlage werden die Maßgaben zur aktiven Liegenschaftspolitik vorgezogen zur Beschlussfassung vorgelegt, da diese für die weitere Entwicklung des entstehenden Baugebiets „In den Matten II“ in Bohlsbach angewendet werden sollen.

2. Baugebiet „In den Matten II“ in Bohlsbach

Der Gemeinderat hat zur Vorbereitung der Entwicklung des Baugebietes „In den Matten II“ drei Beschlüsse gefasst.

a. Vorkaufsrechtssatzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.02.2021 (Drucksache-Nr. 220/20) eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Damit sollen Bodenpreisspekulationen verhindert werden.

b. Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 (Drucksache-Nr. 075/21) die Rahmenbedingungen der Entwicklung des Baugebiets beschlossen.

Die Zielvorgaben lauteten:

Preisgünstiger Wohnraum, Klimaanpassung, Ressourcenschonung.

Dementsprechend soll für das Baugebiet gelten

- Preisgünstiger Wohnraum (Eigentum und Miete)
-> mind. 20 % geförderter (Miet-)Wohnungsbau
- Dichte: 50% Geschosswohnen und 50 % DHH/ RHH (EFH als Ausnahme)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Prof. Dr. Erwin Drixler	Tel. Nr.: 82-2305	Datum: 18.09.2022
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

- Flächen für innovative soziale Wohnformen (inklusive Wohnen, Mehrgenerationenwohnen u.ä.)
- Flächen für ambitionierte ökologische Konzepte (Plusenergie, Holzbau u.ä.)

c. Grunderwerbsstrategie

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.10.2021 (Drucksache-Nr. 116/21) die Rahmenbedingungen für den vorgeschalteten Grunderwerb zur Entwicklung des Wohnbaugebiets „In den Matten II“ beschlossen. Dabei war als Mindestziel für den Anteil der städtischen Fläche 30 % der Bruttofläche des Baugebiets vorgesehen. Entscheidender Punkt in der Beschlussvorlage war aber, dass nach einem erfolglosen freihändigen Erwerb mindestens der für den Geschosswohnungsbau notwendigen Fläche das Gebiet vorerst nicht weiterbearbeitet wird. Dieser Fall ist nunmehr eingetreten. Die Stadt konnte nach 6 Monaten lediglich 14 % der Fläche in ihr Eigentum bringen. Das vorgegebene Ankaufsziel ist damit zunächst nicht erreicht worden. Die Konsequenz daraus wäre, dass das Baugebiet „In den Matten II“ nicht weiterentwickelt werden soll.

Die Verwaltung und auch der Ortschaftsrat von Bohlsbach möchten das Wohnbaugebiet aber nicht aufgeben und schlagen einen „Restart“ unter neuen liegenschaftspolitischen Bedingungen vor. Diese Bedingungen sollen für alle noch nicht begonnenen Wohnbaugebiete gelten, sowohl für Entwicklungen im Außenbereich als auch im Innenbereich ab einer gewissen Anzahl an neu zu errichtenden Wohneinheiten.

3. Liegenschaftspolitische Grundsätze

In seinem Beschluss zu den Grundsätzen der Baulandentwicklung (Drucksache-Nr. 021/17) hat der Gemeinderat am 27.03.2017 unter Ziffer 7.1.7 Aktive Liegenschaftspolitik festgelegt, dass im Rahmen der Grundstücksverhandlungen bei der Neuerschließung und Neuordnung die Stadt Offenburg aktiv die Übernahme von Grundstücksflächen anstrebt. Dieser Beschluss soll mit dieser Vorlage weiterentwickelt und geschärft werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass für das momentan gescheiterte Baugebiet „In den Matten II“ sowie für alle zukünftigen Wohnbaugebiete folgende Grundsätze gelten, die jeweils vor dem Entwicklungsbeginn erfüllt sein müssen. Von den Grundsätzen kann im Einzelfall bei einer Innenbereichsentwicklung (Brachflächenentwicklung) abgewichen werden. In solch einem Fall wird die Realisierung der wohnungspolitischen Ziele durch Städtebauliche Verträge sichergestellt.

Rahmenbedingungen zur Gebietsentwicklung

Vor einer Baulandentwicklung wird die grundsätzliche Teilnahmebereitschaft der Grundstückseigentümer unter den nachfolgenden Bedingungen abgefragt. Nur bei vollständiger Zusage wird mit jeglichen Arbeiten zur Vorbereitung und Entwicklung des Baugebiets begonnen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.09.2022

Betreff: SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

- Die Stadt erwirbt einen Anteil von mindestens 25% der Flächen von jedem Grundstück zum Preis von Bauerwartungsland (unbestimmter Miteigentumsanteil von 25 %, Sicherung im Grundbuch). Im anschließenden Umlegungsverfahren werden diese Anteile dann zu einem städtischen Grundstück zusammengefasst.
- Der Ankaufspreis wird vom Gutachterausschuss ermittelt und festgestellt.
- Es gibt einen einheitlichen Ankaufswert für alle Grundstücke im zukünftigen Baugebiet unabhängig von der FNP-Klassifizierung.
- Es wird kein Beschleunigungszuschlag bezahlt. Dieser soll nur in besonderen Fällen zur Schaffung von dringend benötigtem Gemeinbedarf angeboten werden. Durch einen permanent bezahlten Beschleunigungszuschlag würde sich das Bodenpreisniveau erhöhen.
- Für den Ankaufzeitraum werden 12 Monate angesetzt.
- Die Stadt lässt sich für den 75 % Grundstücksanteil, der dem Eigentümer verbleibt, ein dingliches Vorkaufsrecht im Grundbuch eintragen.
- Die Stadt erlässt eine Vorkaufsrechtssatzung.
- Erst danach beginnen die Arbeiten zur Entwicklung und Planung des Gebiets sowie das Bodenordnungsverfahren einschl. städtebaulichem Vertrag.

Mit diesem Vorgehen hat die Stadt neben ihren eventuell schon vorher eigenen Flächen noch weitere 25 % der Fremdf Flächen im Eigentum und kann so die wohnungspolitischen Ziele umzusetzen. Ein Erwerb eines Flächenanteils durch die Stadt ermöglicht insbesondere, flexibel auf aktuelle wohnungspolitische Anforderungen (preiswerter Wohnraum, besondere Wohnformen, innovative Wohnkonzepte/ Baugruppen, Konzeptvergaben etc.) reagieren zu können bzw. gerecht zu werden. Städtische Grundstücke können entweder durch die Wohnbau Offenburg GmbH als städtische Wohnungsbaugesellschaft bebaut oder über Konzeptvergaben vergeben werden, die wohnungspolitische oder auch andere, beispielsweise energetische Modellprojekte besonders gut erfüllen.

Der große Vorteil der Grundstückseigentümer besteht in dieser Vorgehensweise darin, dass sie mit dem Verkauf von 25 % Flächenanteil an die Stadt alle wohnungspolitischen Ziele erfüllt haben und diesbezüglich keine Pflichten mehr erfüllen müssen.

Der Städtebauliche Vertrag umfasst dann noch die Regelungsinhalte

- Grundstücksneuordnung
- Übertragung der Erschließung
- Übertragung der Kosten der Baulandentwicklung
- Bauverpflichtung
- Klimaschutzmaßnahmen

Sollte es keine Zustimmung aller Eigentümer zu dieser Vorgehensweise geben, so gibt es die Möglichkeiten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.09.2022

Betreff: SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

- das Gebiet wird, wenn möglich, verkleinert auf die zustimmenden Eigentümerflächen
- es erfolgt ein Wechsel in ein anderes Gebiet und das Baugebiet bleibt unentwickelt
- bei dringendem Wohnraumbedarf wird eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.

Ausnahmen im Einzelfall

Baulandentwicklungen, bei denen zusätzliche und erhöhte Baurechte durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, sind auch innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur möglich (Innenentwicklungen). Es bestehen dann andere Rahmenbedingungen als bei der erstmaligen Neuerschließung von Bauland, weshalb eine angepasste Vorgehensweise sachgerecht ist. Bei Innenentwicklungen liegt der Boden-Eingangswert zum Beginn der Entwicklung in der Regel erheblich höher als bei Außenentwicklungen. Gleichzeitig sind oft Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Abbrüche oder Altlastensanierungen notwendig. Vor diesem Hintergrund kann eine Entwicklung aus einer Hand sinnvoll sein. Von einem Teilerwerb eines Flächenanteils von 25 % durch die Stadt Offenburg kann in diesen Fällen abgesehen werden.

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen werden in diesen Gebietsentwicklungen über einen weiteren Regelungsinhalt im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Zukünftig sollen hierzu feste Quoten für geförderten, preisgedämpften und frei finanzierten Mietwohnungsbau festgelegt werden. Hierzu wird die Verwaltung noch einen Vorschlag im Rahmen der Gesamtfortschreibung zu den Grundsätzen der Baulandentwicklung unterbreiten.

Inkrafttreten

Der Grundsatz tritt mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft. Der Grundsatz findet auf alle Gebietsentwicklungen Anwendung, in denen der Gemeinderat noch über keinen städtebaulichen Entwurf oder die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat.

Für das Baugebiet „Schleichgässchen II“ in Rammersweier wurde bereits im Jahr 2005 gemeinsam mit dem ersten Bauabschnitt „Schleichgässchen I“ der städtebauliche Entwurf beschlossen. Auf der Grundlage der bestehenden baulandpolitischen Grundsätze wurde bereits mit allen Grundstückseigentümern Gespräche geführt und eine Zustimmung zur Gebietsentwicklung eingeholt. Insofern können die, in dieser Vorlage neu definierten liegenschaftspolitischen Grundsätze bei Entwicklung des Baugebietes „Schleichgässchen II“ keine Anwendung mehr finden.

4. Anwendung auf das Baugebiet „In den Matten II“

Für die Baugebietsentwicklung „In den Matten II“ bedeutet dieser Beschluss in erster Linie, dass das Baugebiet nicht aufgegeben werden muss. Es erfolgt ein Neubeginn unter den beschriebenen Grundsätzen. Folgende Schritte stehen an:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

143/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
18.09.2022

Betreff: SIO - Fortschreibung Aktive Liegenschaftspolitik
und Anwendung im zukünftigen Baugebiet "In den Matten II" in Bohlsbach

- Eigentümergebieterversammlung mit Vorstellung des Ablaufs und der o.g. Bedingungen der Baulandentwicklung
- Die grundsätzliche Teilnahmebereitschaft der Grundstückseigentümer unter den Bedingungen der aktiven Liegenschaftspolitik (Ankaufspreis von 40 €/m² für mindestens 25 % jeder beteiligten Fläche) wird Anfang 2023 abgefragt
- Wenn eine vollständige Zusage vorliegt, wird mit dem Ankauf gestartet. Für den Ankauf ist ein Zeitraum von 12 Monaten vorgesehen
- Ist der Ankauf nach 12 Monaten vollumfänglich erfolgt, erfolgen anschließend die Bauleitplanung und das Bodenordnungsverfahren einschl. städtebaulichem Vertrag
- Sollte der vollumfängliche Ankauf nicht gelingen, wird die Entwicklung des Baugebiet zurückgestellt bzw. es wird eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet

5. Schematischer Ablauf der Gebietsentwicklung nach den Grundsätzen der aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Offenburg

