

2016/052

öffentlich


LEONBERG

Dezernat B
Finanzen, Grundstücksverkehr und Forst
Anja Schramm

Herr Neukamm
Dezernat C
Herr Mauch
Herr Merkle

Bezugsvorlagen: 2014 Nr. V 24
2015 Nr. V 22
2015 Nr. V 22/1

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

Entwicklung von Baugebieten im Rahmen des Ankaufverfahrens - Allgemeine Kriterien für das Ankaufverfahren zur Entwicklung von neuem Wohnbauland

Beschlussvorschlag

Empfehlung an den Gemeinderat

Für zukünftige Verhandlungen mit Eigentümern in Gebieten zur Entwicklung von neuem Wohnbauland, werden folgende Grundsätze beschlossen:

1. Zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen findet grundsätzlich das Ankaufverfahren mit der Vereinbarung von Optionsverträgen Anwendung.
2. Ergänzend zu den bisher abgeschlossenen Optionsverträgen sollen folgende Regelungen aufgenommen bzw. abgeändert werden:
 - 2.1. In die Optionsverträge wird ein Bindungsentgelt i.H.v. 3 % pro Jahr über dem Basiszinssatz vom Kaufpreis aufgenommen.
 - 2.2. Ersteigert in dem jeweiligen Gebiet ein bereits im Ankaufverfahren beteiligter Eigentümer ein Wohnbaugrundstück, übernimmt die Stadt Leonberg die Grunderwerbsteuer.
 - 2.3. Der Kaufpreis beim Erwerb der Einwurfgrundstücke durch die Stadt ist innerhalb eines Monats ab Annahme der Option, frühestens jedoch nach Vorliegen sämtlicher Löschungsbewilligungen für zu löschende, in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen, fällig.
3. Baugrundstücke, die nicht für sozialpolitische Zwecke des geförderten Wohnungsbaus oder Investorenauswahlverfahren vorgesehen sind, werden zur Kompensation der Investitionen im Gebiet sowie zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes weiterhin im Rahmen eines Bieterwettbewerbs im Höchstpreisverfahren vermarktet. Der Gemeinderat definiert die Flächen, die für das Höchstpreisverfahren vorgesehen werden.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat beschlossen das Ankaufverfahren für die Entwicklung von neuem Wohnbauland für die Gebiete „Hinter den Gärten“ in Warmbronn

(Beschluss vom 13.05.2014 DS 2014 V 24) und „Unter dem Mühlweg“ in Gebersheim (Beschluss vom 19.05.2015 DS 2015 V 22 und V 22/1) anzuwenden.

Ein entsprechender Auftrag an die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 12.07.2016 im Rahmen der Beratungen zur kommunalen Wohnraumstrategie für die im konkurrierenden Verfahren zu entwickelnden Gebiete Albert-Schweitzer-Straße in Höfingen und Jahnstraße/Lehmgrube in Leonberg erteilt (siehe DS 2016 Nr. G1ö).

Um bei den Eigentümern in den Verhandlungen die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen, wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, eine Regelung für einen Bauplatzanspruch für die Eigentümer auszuarbeiten, die Grundstücke in das Baugebiet „Unter dem Mühlweg“ einbringen (Beschluss Gemeinderat vom 12.07.2016). Diese Regelung soll dann auch für Ankaufverfahren in anderen Gebieten gelten, damit ein einheitliches Auftreten der Stadt gewährleistet ist.

Ziele der Maßnahme

Festlegung einheitlicher Kriterien für das Ankaufmodell von neuem Wohnbauland, damit in den Verhandlungen mit den Eigentümern ein klarer Standpunkt vertreten und die Mitwirkungsbereitschaft erhöht werden kann.

Sachverhalt/Sachstand

1. Interessenslage der Stadt Leonberg

Die Umstellung des Baulandmodells von der vereinbarten amtlichen Umlegung auf das Ankaufmodell erfolgt vor dem Hintergrund folgender regionalplanerischer Rahmenbedingungen und strategischer Zielsetzungen (vgl. auch DS 2016 Nr. G1ö und Ergebnisse der Klausurtagung zum Thema Kommunale Wohnraumstrategie Leonberg 2030):

• Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben

Derzeit besteht in der Region eine sehr hohe Baulandnachfrage bei geringem Flächenangebot. Die Lage von Leonberg im großstädtischen Verdichtungsraum Stuttgart bedingt bei Neubaugebietsentwicklungen die Sicherstellung einer baulichen Mindestdichte. Die Vorgaben des Regionalplanes definieren für die Kernstadt und Höfingen (Mittelzentrum – Siedlungsbereich an der S-Bahntrasse) eine Bruttowohnbaudichte von 80 Einwohnern pro Hektar, für die Teilorte Gebersheim und Warmbronn (Eigenentwicklung) eine Bruttowohnbaudichte von 50 Einwohnern pro Hektar. Um diese Werte erreichen zu können, ist in der Kernstadt und in Höfingen zukünftig der Schwerpunkt auf den Bau von Mehrfamilienhäusern zu legen. In Gebersheim und Warmbronn werden weiterhin neben Mehrfamilienhäusern auch vermehrt Reihenhäuser und Doppelhäuser möglich sein. Der Bau von Mehrfamilienhäusern erfolgt in der Regel nicht durch die derzeitigen Grundstückseigentümer, sondern durch Bauträger (Investoren, Wohnbaugesellschaften und Baugenossenschaften etc.). Beim Verkauf der erschlossenen Grundstücke im Rahmen des Ankaufmodells können von der Stadt privatrechtlich Bauverpflichtungen auferlegt und so Baulücken (Stichwort Enkelgrundstücke) vermieden werden. Dies führt auch zu einer effektiveren Ausnutzung der kommunalen Infrastruktur.

• Förderung der sozialen Durchmischung

Wie vom Gemeinderat als Ergebnis der Klausurtagung geförderter Wohnungsbau am 12.07.2016 beschlossen, werden in jedem neuen Wohnquartier eine soziale Durchmischung und eine durchschnittliche Quote von 25 Prozent für geförderten Wohnungsbau angestrebt. Dies erfordert eine aktive Grundstückspolitik der Stadt, um in das Eigentum der Flächen zu gelangen und anschließend bei der Grundstücksvergabe entsprechende Auflagen definieren zu können (sogenannte „Konzeptvergabe“).

- **Sicherung von städtebaulichen Qualitäten**

Das Ankaufmodell schafft die Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Investorenwettbewerben. Im Wettbewerb entsteht in aller Regel eine höhere städtebauliche Qualität. Diese erhöht maßgeblich die Werthaltigkeit eines Stadtquartiers und verbessert das Quartiersimage.

- **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit**

Ziel ist es, dass die Entwicklung von Neubaugebieten für den kommunalen Haushalt im Saldo kostenneutral erfolgt und für die Stadt kein Zuschussgeschäft ist. Zur Sicherung der o.g. sozialpolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen ist vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus regelmäßig eine sogenannte „Konzeptvergabe“ erforderlich, die ggf. auch die durch die Stadt zu erzielenden Grundstückserlöse dämpft bzw. eine weitergehende finanzielle Förderung des sozialpolitischen Vorhabens erfordert. Zur Kompensation der hier zu tätigen Investitionen sowie zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes können Wohnbaugrundstücke, die nicht für öffentliche oder sozialpolitische Zwecke vorgesehen sind weiterhin im Rahmen eines Bieterwettbewerbs im Höchstpreisverfahren („Höchstpreisvergabe“) vermarktet werden.

2. Interessenslage der Eigentümer

Beim Ankaufverfahren für Wohnbauland besteht im Vergleich zu Gewerbebauland ein höheres Interesse der Eigentümer an einer Baulandzuteilung wegen einem eventuell höheren Wertschöpfungspotential. Die Grundstückseigentümer machen ihre Verkaufsbereitschaft teilweise davon abhängig, dass sie ein Baugrundstück zurückbekommen, da dies beim Umlegungsverfahren der Fall wäre. Sie spekulieren darauf, dass die Stadt ein Umlegungsverfahren einleiten wird, wenn sie die Grundstücke nicht verkaufen. Auch aus dem Grund, dass bei einem Rückkauf 2x Grunderwerbsteuer anfallen würde. Eine Mischung aus Ankaufs- und Umlegungsverfahren scheidet von vornherein aus, da dies zu einer Ungleichbehandlung der Beteiligten führen würde (Bsp.: Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht). Die Durchführung eines Ankaufverfahrens wird dadurch erheblich erschwert bzw. unmöglich gemacht.

In Leonberg sind die meisten Grundstücke, welche für die Flächenentwicklung geeignet sind, in der Hand von Eigentümergemeinschaften. Da jeder Eigentümer, auch wenn er nur über ein Bruchteil des Grundstücks verfügt, in der Lage ist einen Verkauf zu verhindern, sollten alle Eigentümer gleich behandelt werden. Damit erfolgt keine Begrenzung der Anzahl an möglichen Ruckerwerbenden anhand der Größe ihrer eingebrachten Flächen.

3. Ausschluss eines Bauplatzanspruchs

Zum Zeitpunkt der Ankaufsverhandlungen mit den Eigentümern ist noch nicht bekannt wie viele Bauplätze in dem Gebiet entstehen werden. Dies hängt damit zusammen, dass die genaue Planung mit Untersuchungen und Gutachten erst eingeleitet wird, wenn die Optionsverträge abgeschlossen sind, die Realisierung also sehr wahrscheinlich ist. Im Rahmen dieser Planung können auch durch die Berücksichtigung städteplanerischen und sozialer Gesichtspunkte weniger frei verfügbare Baugrundstücke entstehen, als es Eigentümer für einen gewünschten Ruckerwerb gibt. Damit scheidet eine Zusicherung eines Bauplatzes im Optionsvertrag aus. Wenn viele Eigentümer einen Bauplatz wünschen, kommt noch die Schwierigkeit der Verteilung hinzu. In diesem Fall müssten Auswahl- und Verteilungskriterien wie Verlosung, Zuweisung durch die Stadt oder Grundstückswahl nach Rangliste der Verkaufsbereitschaft, bestimmt werden. Auch müsste der Rückkaufspreis schon vorher festgelegt werden, womit ein adäquater Marktpreis möglicherweise nicht mehr erzielt werden kann.

Wenn das Ziel sein sollte, dass die Alteigentümer im Gebiet einen gesicherten Bauplatzanspruch erhalten sollen, dann ist die Stadtverwaltung der Ansicht, dass die bisher praktizierte vereinbarte amtliche Umlegung die bessere Variante ist. Die Ziele des

Ankaufverfahrens (aktive Steuerung der Gebietsentwicklung, Bauverpflichtung, geförderter Wohnungsbau etc.) können dann nicht mehr verwirklicht werden.

4. Bindungsentgelt

Das Bindungsentgelt wird zusätzlich zum Kaufpreis und unabhängig von der Optionsannahme bezahlt. Es soll eine Rendite für die Verkäufer darstellen, quasi eine Verzinsung für ihr Kapital, da sie den Kaufpreis erst erhalten, wenn die Stadt das Kaufangebot angenommen hat. Dies soll einen Anreiz schaffen, dass sie so schnell wie möglich die Optionsverträge mit der Stadt abschließen. Die Höhe des Betrages errechnet sich durch taggenaue Abrechnung, also vom Tag des Abschlusses des Optionsvertrages bis zur Annahme durch die Stadt. Zur Zahlung fällig wird das Bindungsentgelt einen Monat nach Annahme der Option und Fälligkeit des Kaufpreises bzw. nach Erklärung der Nichtannahme oder Ablauf der Optionsfrist. Durch die bisherigen Optionsverträge wurde der Verkäufer einseitig für 2 Jahre gebunden. Hierzu hat der BGH entschieden, dass eine einseitige Bindungsfrist nicht länger als 6 Wochen standhält. Da es noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung bzgl. Optionsverträge durch Kommunen in der Bauentwicklung gibt, waren die bisher abgeschlossenen Optionsverträge rechtlich angreifbar. Durch die Aufnahme eines angemessenen Bindungsentgelts wird der Verkäufer nicht mehr einseitig gebunden. Dadurch werden die Optionsverträge auch rechtssicherer.

5. Öffentliche Versteigerung der Bauplätze

Es werden diejenigen Grundstücke in der Öffentlichkeit versteigert, die nicht durch sozialpolitische Vorhaben gebunden sind bzw. in ein Investorenauswahlverfahren (Konzeptvergabe) eingehen. Welche Grundstücke hier in Betracht kommen, wird vorher durch den Gemeinderat festgelegt. Eine unverbindliche Skizze ist exemplarisch als Anlage beigefügt. Jeder kann an der Versteigerung teilnehmen, wenn er sich dafür vorher hat registrieren lassen. Wenn ein bisheriger Eigentümer, egal ob er Einzeleigentümer oder Mitglied einer Eigentümergemeinschaft (unabhängig von der Größe der eingebrachten Fläche) ist, ein Grundstück aus dem neu erschlossenen Gebiet ersteigert, übernimmt die Stadt Leonberg die Grunderwerbsteuer, da diese bei einer vereinbarten amtlichen Umlegung auch nicht für den „Alteigentümer“ angefallen wäre. Die Höhe des Mindestgebots wird erst nach Entwicklung des Gebietes endgültig festgelegt.

6. Änderung der Zahlungsfristen bei Erwerb des Grundstücks durch die Stadt

Bisher sind in den Optionsverträgen Zahlungsfristen ab Annahme des Kaufangebotes bis zu einem Jahr festgelegt worden (Zahlungsziel nach Fertigstellung der Erschließung und Vermarktbarkeit der Grundstücke). Dies ist den Eigentümern nur schwer zu vermitteln, da mit der Annahme der Option der Kaufvertrag zustande kommt, und der Besitzübergang vollzogen wird. Die Frist bis zur Annahme der Option ist schon sehr lange bemessen, da diese erst angenommen werden kann, wenn die Bauleitplanung gesichert ist. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, bei den Optionsverträgen die Vertragsmodalitäten wie bei allen Grundstücksgeschäften, mit Fälligkeit des Kaufpreises innerhalb eines Monats ab Vertragsschluss (= Annahme des Optionsvertrages), frühestens jedoch nach Vorliegen sämtlicher Löschungsbewilligungen für zu löschende, in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen zugrunde zu legen.

Weiteres Vorgehen

Fortführung der Verhandlungen mit den Eigentümern in dem Gebiet „Hinter den Gärten“, Warmbronn und Einstieg in die Eigentümergespräche in den Verfahren „Albert-Schweitzer-Straße, Höfingen und „Jahnstraße/Lehmgrube“, Leonberg unter Anwendung der hier zum Beschluss vorgelegten Bedingungen.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

1. Die Form der Gebietsentwicklung ist im Einzelfall zu beschließen.
2. Die Optionsverträge bleiben in der bisherigen Fassung bestehen.
3. Den bereits im Ankaufverfahren beteiligten Eigentümer werden keine Vergünstigungen beim Rückerwerb eines Grundstücks angeboten.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

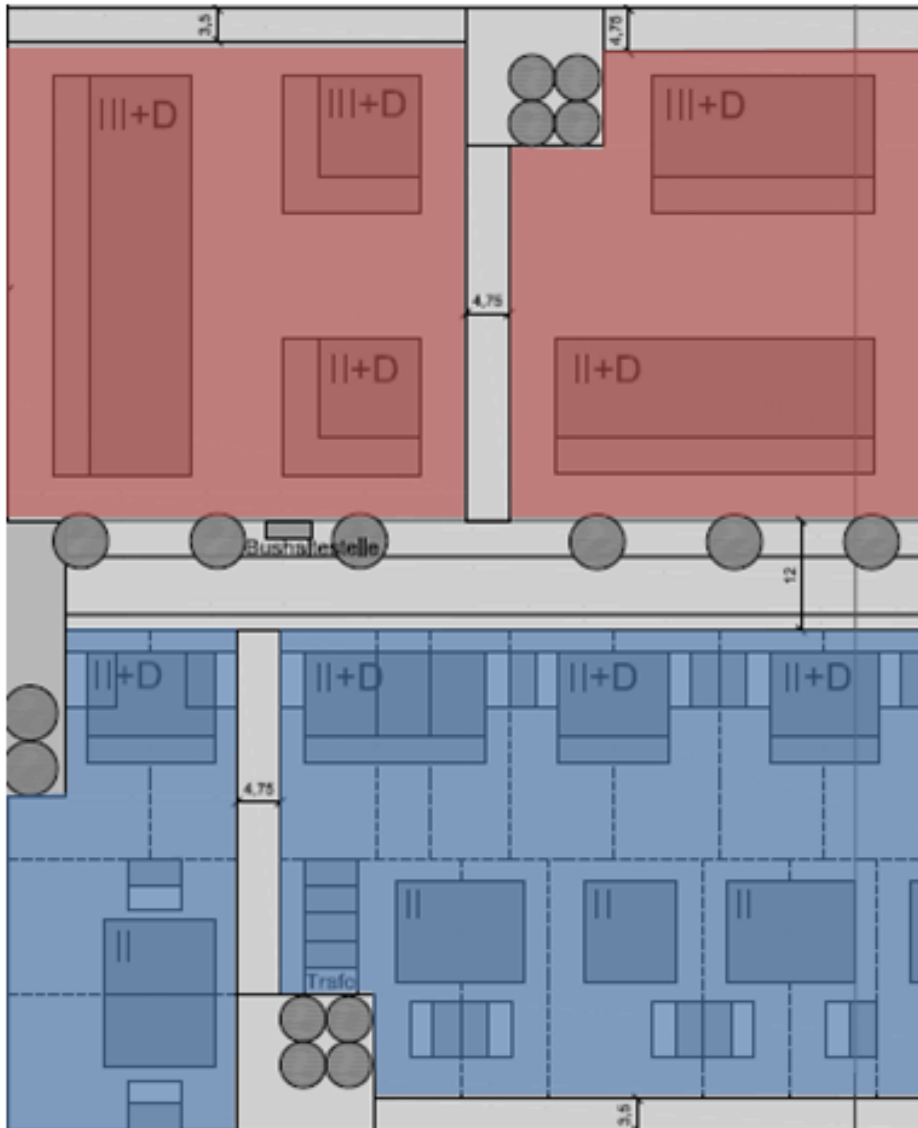
Anlage/n

Anlage 1

Anlage 1 zur DS 2016/052 ö

Entwicklung von Baugebieten im Rahmen des Ankaufverfahrens - Allgemeine Kriterien für das Ankaufverfahren zur Entwicklung von neuem Wohnbauland

Konzeptvergabe und Höchstpreisvergabe bei städtischen Bauflächen am Beispiel eines fiktiven Neubaugebietes (exemplarisch)



Baufeld für Mehrfamilienhäuser:

Konzeptvergabe einschließlich Quote für bezahlbaren Wohnraum z.B. im Rahmen von Investorenauswahlverfahren (Bauträger)



Baufeld für Einzel- Doppel- und Reihenhäuser:

Höchstpreisvergabe z.B. im Rahmen von Bieterverfahren (private Bauherren)

