

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/256

Betreff: Modelle der Baulandentwicklung im geplanten Wohnquartier Hungen-West
hier: Erneute Beratung und Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.12.2020

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Modelle der Baulandentwicklung im geplanten Wohnquartier Hungen-West hier: Erneute Beratung und Beschluss über die weitere Vorgehensweise			
Anlage(n): Anlage Städtebaulicher Entwurf Hungen-West			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.12.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	22.12.2020	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	30.08.2021	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	31.08.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	02.09.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Baulandentwicklung des geplanten Wohnquartiers Hungen-West im Rahmen der Bodenbevorratung durchzuführen. Hierbei erfolgt auf der Grundlage der Bodenbevorratungsrichtlinie des Landes Hessen und eines Rahmenvertrages zwischen der Stadt und der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) die Entwicklung des Baugebietes über einen Zeitraum von 10 Jahren im Namen und auf Rechnung der HLG. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahmen kann wahlweise über die HLG, die Stadt Hungen oder einen Dritten (Erschließungsträger ohne Grunderwerb) erfolgen. Mit Letzterem ist für diesen Fall ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Vergaberechtliche Bestimmungen sind im Rahmen der Baugebietsentwicklung dabei stets beachtlich.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen verfügt derzeit über kein städtisches Baulandangebot. Dem gegenüber steht jedoch eine extrem hohe Nachfrage nach Wohnungs- und Baulandgrundstücken. Darüber hinaus soll der wachsende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt und die Errichtung neuer Wohnformen ermöglicht werden. Dies alles soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Wohnquartiersentwicklung erfolgen, wie sie das städtebauliche Konzept „Hungen-West“ aufgezeigt hat.

Für die Entwicklung und Vermarktung des Gebiets „Hungen-West“ können unterschiedliche Baulandstrategien zur Anwendung kommen. Neben der klassischen Baulandentwicklung durch den kommunalen Grundstückserwerb sind auch Kooperationen mit externen Erschließungsträgern, Treuhandmodelle und Maßnahmen der Bodenbevorratung möglich.

Die Magistratsvorlage zu diesem Themenkomplex wurde bereits am 24.11.2020 ([2020/245](#)) beraten. Dabei wurde beschlossen, die Vorlage nochmals zurückzustellen und mit einer veränderten Beschlussempfehlung erneut einzubringen.

Im Folgenden werden die einzelnen Modelle erläutert und die jeweiligen Vor- und Nachteile benannt.

Bodenbevorratung

Zur Umsetzung der Bodenbevorratung bedient sich das Land Hessen einer landeseigenen Gesellschaft, der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Sie ist die staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung. Die Kommune schließt einen Rahmenvertrag mit der Landgesellschaft ab. Auf Grundlage der Bodenbevorratungsrichtlinie des Landes Hessen kann das Landesunternehmen für die Kommune außerhalb des städtischen Haushaltes den Grunderwerb tätigen, die Bauleitplanung in Abstimmung mit der Kommune beauftragen und die Baulandumlegung durchführen.

Dabei führt die HLG die Finanzierung der Bodenbevorratung auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung mit eigenen Mitteln und landesverbürgten Darlehen durch. Aus diesem Grund benötigt die Kommune keinerlei eigene Sicherheiten.

Die Bodenbevorratung verfolgt keine eigenen Wertschöpfungsinteressen bei der Projektentwicklung, sondern wirkt im Gegenteil durch die Bodenpreisdämpfung einer Spekulation entgegen. Darüber hinaus wird der Kommune auch die Finanzierung von Projektfolgekosten im Sinne des § 11 BauGB aus eventuellen Mehrerlösen der Maßnahmen ermöglicht. Nach zehn Jahren werden die bis dahin nicht veräußerten Grundstücke von der Kommune kostendeckend übernommen, falls eine Verlängerung der Projektlaufzeit nicht gewünscht oder sinnvoll ist.

Die Verkaufspreise bestimmt die Kommune. So ist es möglich, insbesondere bei familienfreundlichen Verkaufsmodellen von Wohngebieten einen niedrigen, politisch motivierten Verkaufspreis festzulegen. Das Risiko bleibt bei der Kommune, wird ihr aber für zehn Jahre abgenommen. Die 10-Jahresfrist kann in Abstimmung mit der Staatsaufsicht in begründeten Fällen verlängert werden.

Vorteile

Die Kommune entscheidet selbst über den Umfang der Maßnahme, die Planung sowie die Höhe der An- und Verkaufspreise.

Der Grunderwerb findet außerhalb des kommunalen Haushaltes statt.

Aus den Planungsgewinnen können Folgekosten finanziert werden.

Nachteile

Das wirtschaftliche Risiko liegt bei der Kommune

Erschließungsträger

Gem. § 123 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Kommune, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Bei der Erschließung handelt es sich dabei um eine Selbstverwaltungsaufgabe. Nach § 124 BauGB kann die Kommune die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten – den Erschließungsträger - übertragen. Erschließungsträger sind Dienstleistungsunternehmen, die die Erschließung planen und durchführen.

Der Erschließungsvertrag ist in § 11 BauGB geregelt. Im Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Erschließungskosten ganz (oder auch teilweise) zu tragen. Vorteilhaft für die Kommune dabei ist, dass der nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der Kommune zu tragende 10 %-Anteil auch auf den Erschließungsträger übergewälzt werden kann.

Erschließungsträgerschaft ohne Grunderwerb

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes und einer daraus resultierenden Bauleitplanung erwirbt die Kommune die Grundstücke des Baugebietes und führt eine Bodenordnung durch. Ein Erschließungsunternehmer führt die Erschließung des Baugebietes auf eigene Kosten durch und gibt die Kosten auf der Grundlage eines Vorfinanzierungsvertrages über die Kommune an die Grundstückseigentümer weiter. Die Kommune vermarktet die Grundstücke. Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung liegen mit Ausnahme der Erschließungsplanung und –ausführung ebenfalls im Verantwortungsbereich der Kommune.

Vorteile

Die Erschließung kann schnell hergestellt werden

Die Kommune erhält den Ertrag aus dem Verkauf der Baugrundstücke

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert (Koordinierung der Erschließung fällt weg)

Die Vorfinanzierung erfolgt nur teilweise durch die Kommune (keine Vorfinanzierung der Erschließungsplanung und –ausführung erforderlich)

Das wirtschaftliche Risiko liegt nur teilweise bei der Kommune (das Risiko von Mehrkosten im Rahmen der Erschließungsplanung und –ausführung entfällt)

Nachteile

Hoher Verwaltungsaufwand bei der Kommune durch die Bodenordnung und Vermarktung der Grundstücke

Erschließungsträgerschaft mit Grunderwerb (Investorenmodell)

Die Kommune erstellt ein städtebauliches Konzept und eine daraus resultierende Bauleitplanung. Ein Projektentwickler erwirbt die Grundstücke des Baugebietes, führt eine Bodenordnung durch, erschließt das Bauland auf eigene Kosten und vermarktet die Grundstücke. Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung liegen im Verantwortungsbereich des Entwicklers.

Eine weitere Fallkonstellation kann vorliegen, indem der Projektentwickler die planungsrechtliche Entwicklung selbst betreibt, mit dem Ziel, die Grundstücke baureif neu zu ordnen und zu erschließen, um sie dann selber zu bebauen oder an Bauwillige weiter zu veräußern.

Grundlage dieses Modells ist der städtebauliche Vertrag mit einem Investor. Die Stadt wird im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben in der Regel nur durch die Aufstellung des Bebauungsplans tätig. Die anderen Aufgaben wie die Erschließung und Entwicklung der Grundstücksflächen sowie die anschließende Nutzung und Veräußerung der neuen Bauflächen übernimmt der Investor auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt. Die städtebaulichen Verträge sind in § 11 Bau GB geregelt. Dabei überträgt die Stadt ihre städtebaulichen Aufgaben (insbesondere Planung und Erschließung) weitgehend in den

Verantwortungsbereich eines privaten Investors, der gleichzeitig das wirtschaftliche Risiko der Baulandentwicklung übernimmt.

Vorteile

Die Erschließung kann schnell hergestellt werden

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert

Die Finanzierung durch die Kommune beschränkt sich in der Regel nur auf die Planungskosten

Das wirtschaftliche Risiko liegt nicht bei der Kommune

Nachteile

Die Kommune hat den geringsten Einfluss auf die Baulandentwicklung

Die Kommune erhält keinen Ertrag aus der Vermarktung der Baugrundstücke

Es besteht die Gefahr, dass nicht alle Eigentümer verkaufsbereit sind und der Investor nur Teile der Grundstücke erwerben kann. Dann wird eine Wertumlegung erforderlich.

Treuhändermodell

Der Treuhänder ist eine natürliche oder juristische Person, der aufgrund von privatrechtlichen Verträgen oder gesetzlichen Bestimmungen Sachen oder Rechte mit der Maßgabe übertragen wurden, hierüber im Rahmen der Treuhandenschaft zu verfügen. Der Treuhänder nimmt bei der Treuhand die Vermögensangelegenheiten einer anderen Person, vorzugsweise des Treugebers, wahr. Der Treuhänder verfügt gegenüber Dritten über eine überschießende Rechtsmacht. Diese Bevorzugung der Verkehrsinteressen wird durch gesteigerte Pflichten des Treuhänders gegenüber dem Treugeber teilweise ausgeglichen.

Die Kommune beauftragt auf der Grundlage eines privatrechtlichen Vertrages einen Treuhänder, der im Auftrag der Kommune die Erschließung und Vermarktung durchführt.

Der Treuhänder handelt grundsätzlich im eigenen Namen und auf Rechnung der Kommune. Daher trägt die Kommune auch bei dieser Konstellation das wirtschaftliche Risiko der Maßnahme. Der Treuhänder muss für die Durchführung seiner Tätigkeit ein Treuhandvermögen bilden, dessen Eigentümer er selbst ist, das wirtschaftlich jedoch der Kommune zuzurechnen ist. Bei einem Treuhandvermögen handelt es sich um ein Sondervermögen, das der rechtliche Eigentümer – der Treuhänder – für einen anderen, den wirtschaftlich Berechtigten (Treugeber), verwaltet. Die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird über dieses Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes abgewickelt. Dies sichert eine entsprechende Flexibilität bei der Maßnahmendurchführung. Das Treuhandkonto wird nach Abschluss der Maßnahme aufgelöst, und die Kommune hat den Abschlussaldo zu übernehmen.

Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung liegen im Verantwortungsbereich des Treuhänders.

Vorteile

Die Vorfinanzierung erfolgt über ein Treuhandkonto ohne Belastung des städtischen Haushaltes

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert

Die Kommune hat die volle Steuerungsmöglichkeit über die Baulandentwicklung

Die Kommune erhält den wirtschaftlichen Ertrag (abzüglich der Kosten für den Treuhänder)

Nachteile

Die Kommune trägt gem. § 129 Abs. 1 BauGB den mindestens 10%-Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Das wirtschaftliche Risiko liegt bei der Kommune

Empfehlung

Angesichts der kontinuierlich steigenden Wohnraumnachfrage und des Siedlungsdrucks auch angrenzend an den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main kann nach derzeitiger Sachlage im Rahmen der Baugebietsentwicklung ein nur mäßiges bis geringes wirtschaftliches Risiko unterstellt werden. Insbesondere die anstehende Reaktivierung der Horlofftalbahn kann dabei Impulse setzen, die ein zusätzliches Maß an attraktivem Wohnraum auch für Berufspendler in den Ballungsraum erfordern. Auch ermöglicht es die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Entwicklung des Baugebietes in (drei) Bauabschnitten, flexibel auf eine zukünftige Marktentwicklung und ggf. damit einhergehende erforderliche Anpassungen zu reagieren.

Unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Baugebietsentwicklung eine erforderliche Vorfinanzierung durch die Stadt Hungen nicht angestrebt werden soll, darüber hinaus aber die Stadt Hungen als Trägerin der Planungshoheit größtmöglichen Einfluss auf die im städtebaulichen Konzept definierten Zielsetzungen der Gebietsentwicklung haben soll, wird empfohlen, die Entwicklung des Baugebietes Hungen-West auf der Grundlage eines Rahmenvertrages auf dem Wege der Bodenbevorratung durchzuführen. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahmen kann wahlweise über die Bodenbevorratung, die Stadt Hungen oder einen Dritten (Erschließungsträger ohne Grunderwerb) erfolgen.