



Aktenzeichen: Sachs
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 12.01.2022 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/11/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	10.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	17.02.2022	

**Verkauf von städtischen Kleinstflächen/ Grünflächen im vereinfachten Umlegungsverfahren
- Entscheidung über Fortführung des Verfahrens**

Sachdarstellung:

Der Arbeitskreis Haushalt hat sich am 30.01.2021 mit den Grünflächen beschäftigt, die der Bauhof der Stadt Neu-Anspach bewirtschaftet. Hierbei sind Verkaufs- und Einsparpotentiale entdeckt worden, die in einer Tabelle (Anlage 1) aufgeführt und dem Konsolidierungskonzept im Haushaltsplan 2021 beigefügt sind. Die Stadt plant u.a. bei der Veräußerung von städtischen Kleinstflächen einen Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 50.223,80 € und gleichzeitig Einsparungen von 5.248,00 € an Pflegekosten.

Es handelt sich bei den Kleinstflächen überwiegend um Grünflächen an öffentlichen Wegeparzellen oder Straßen im Stadtgebiet, die vom Bauhof in regelmäßigen Abständen gepflegt werden (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung hat zunächst anhand der Lagepläne eine Liste mit den direkt angrenzenden Grundstücken erstellt. Bei einer schriftlichen Abfrage der Grundstückseigentümer wurde der mögliche Kaufpreis genannt und über die Abwicklung und die Kosten des vereinfachten Umlegungsverfahrens hingewiesen. Es wurden 61 Grundstückseigentümer angeschrieben, von denen nur 30 ein Kaufinteresse bekundet haben. Bei den meisten Rückmeldungen kamen u.a. Fragen bzgl. der Verfahrenskosten und der Bebaubarkeit der Kleinstflächen auf. Die meisten Grundstückseigentümer machen ihre Kaufentscheidung von diesen Punkten abhängig.

Anhand der Rückmeldungen mit Kaufinteresse würde die Stadt aktuell Einnahmen in Höhe von ca. 21.565,00 € erhalten. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass viele Grundstückseigentümer ihre Kaufentscheidung von den Verfahrenskosten und der Bebaubarkeit der Kleinstflächen abhängig machen.

Nach Prüfung aller zum Verkauf stehender Kleinstflächen, ist der Verwaltung aufgefallen, dass im Grunde jedes Grundstück bestimmte Problematiken, wie z.B. Versorgungsleitungen oder Festsetzungen von Bebauungsplänen mit sich bringt (siehe Anlage 3).

In etwa 43 Kleinstflächen liegen Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Hier müssten Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) ins jeweilige Grundbuch eingetragen werden, welche sicherstellen, dass diese Flächen nicht überbaut werden dürfen. Das wiederum würde die Nutzung der Fläche deutlich einschränken. Die Eintragung würde außerdem zusätzliche Kosten im vereinfachten Umlegungsverfahren verursachen, welche die Kaufinteressenten tragen müssten. Es wurden bereits alle Versorger, deren Leitungen betroffen sind über das Vorhaben informiert. Nach Rückmeldung der Versorger wäre eine Eintragung der Leitungsrechte grundsätzlich möglich. Die Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen liegen, sollen nach Rücksprache mit dem Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft jedoch nicht mehr verkauft werden.

Bei etwa 50 Kleinstflächen schließt der jeweilig gültige Bebauungsplan eine Bebauung sogar grundsätzlich aus. Die städtischen Kleinstflächen sind in den Bebauungsplänen meistens als öffentliche Grün-, Verkehrs-, oder Wegefläche festgesetzt. Das hat zur Folge, dass diese Flächen bei einem Verkauf weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen und daher auch nicht eingezäunt werden dürfen. Über diese baurechtliche Vorgabe hat uns der Hessische Städte- und Gemeindebund bereits hingewiesen. Es besteht dabei die Möglichkeit in bestimmten Fällen eine Befreiung vom Bebauungsplan zu genehmigen aber grundsätzlich sind Abwägungen bei Befreiungen im öffentlichen Bereich schwierig und als kritischer zu bewerten, da ein größerer Personenkreis davon betroffen ist. Daher besteht hier auch eine größere Wahrscheinlichkeit, dass gegen eine solche Befreiung geklagt wird und die Stadt auf eigene Kosten den Bebauungsplan ändern muss.

Des Weiteren befinden sich 10 Kleinstflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier ist die Bebaubarkeit der Grundstücke ebenfalls nur mit einer Änderung des Bebauungsplans bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs möglich.

Um die Kosten für die vereinfachten Umlegungsverfahren besser einschätzen zu können, hat die Verwaltung sich vom Amt für Bodenmanagement eine Kostenschätzung für das Verfahrensgebiet „Auf der Heide“ berechnen lassen (siehe Anlage 4). Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 10.723,33 €. Abhängig von der Fläche wären das bis zu 3.000,00 € Verfahrenskosten für einen Beteiligten. Die Zahl der Beteiligten hat sich aus der Anzahl der Rückmeldungen für dieses Verfahrensgebiet ergeben. Zusätzliche Kosten für die Eintragung von Leitungsrechten sind auch schon berücksichtigt. Die Kosten sollen komplett zu Lasten der Grundstückserwerber gehen. Hierbei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass die berechneten Kosten des vereinfachten Umlegungsverfahrens für manche Beteiligte zu hoch sein könnten. Sollten von den aktuellen Beteiligten noch welche abspringen, dann erhöhen sich die Kosten für die übrigen Beteiligten. Dazu müssten die Verfahrenskosten wieder neu berechnet werden und den übrigen Beteiligten mitgeteilt werden. Bei so vielen Beteiligten gibt es bei den Verfahrenskosten immer eine gewisse Unsicherheit, wenn Beteiligte aufgrund hoher bzw. gestiegener Kosten laufend abspringen und das Verfahren dadurch immer teurer wird. Auf dieses Risiko und den damit verbundenen Mehraufwand hat uns das Amt für Bodenmanagement hingewiesen. Vor allem mit Blick auf die etwa 12 durchzuführenden Umlegungsverfahren, wäre das ein enormer zeitlicher Mehraufwand.

Neben möglicher Verkaufserlöse, plant die Stadt auch Einsparungen bei den Kosten für die Pflege der Kleinstflächen durch den Bauhof. Aufgrund einiger Rückmeldungen durch die anliegenden Grundstückseigentümer und interner Rücksprache mit dem Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft kam heraus, dass diese Kleinstflächen zum Teil schon jetzt nicht mehr gepflegt werden bzw. seit vielen Jahren nicht mehr gepflegt wurden. Im Umkehrschluss würde das bedeuten, dass bei einem Verkauf dieser Flächen die Stadt im Grunde keine tatsächlichen Kosten einsparen würde. Es kann sogar zu einem Mehraufwand und damit zu höheren Kosten kommen. Sollten nämlich nicht alle Kleinstflächen verkauft werden und dadurch die Grünflächen an bestimmten Stellen voneinander getrennt werden, hätte der Bauhof einen größeren Aufwand, die Flächen zunächst zu ermitteln und würde zusätzlich noch mehr Zeit für die Pflege benötigen, da einige Flächen nicht mehr durchgängig gepflegt werden könnten. Noch dazu könnten zwischen den Flächen sogenannte Schmutzecken entstehen, die ebenfalls einen größeren Pflege- und Reinigungsaufwand verursachen würden.

Die Verwaltung sieht es außerdem kritisch, dass die angebotenen Kleinstflächen unter Wert verkauft werden sollen. Die Kleinstflächen besitzen zwar einen sehr geringen Buchwert, allerdings werden diese Flächen einem bestehenden Wohnbaugrundstück zugeführt. Die Fläche des Wohnbaugrundstücks wird dadurch vergrößert, was unter Berücksichtigung der jeweiligen Bodenrichtwerte zu einer Erhöhung des möglichen Verkaufserlöses führen wird, da der Grundstückseigentümer die neue Grundstücksfläche auch zum aktuellen Bodenrichtwert veräußern kann. Gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung (HGO) dürfen Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Mittels eines Verkehrswertgutachtens müsste vorab der erzielbare Verkaufswert für alle Grundstücke ermittelt werden. Entweder müsste die Stadt diese Kosten selbst tragen oder dem Kaufpreis zufügen.

Des Weiteren sieht die Verwaltung das Verhältnis zwischen den geringen Einnahmen von aktuell nur ca. 21.565,00 € und dem hohen Verwaltungsaufwand und der Unsicherheit durch mögliche Folgekosten sehr kritisch. Der Verwaltungsaufwand, der bisher betrieben wurde und voraussichtlich noch die nächsten Jahre durch die Vielzahl an vereinfachten Umlegungsverfahren entstehen wird, übersteigt deutlich den potentiellen Erlös durch den Verkauf der Kleinstflächen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass empfindliche Folgekosten durch mögliche Bebauungsplanänderungen drohen könnten. Außerdem rechnet die Verwaltung nicht damit, dass nach dem die Interessenten über die Verfahrenskosten und die Einschränkungen durch die einzutragenden Leitungsrechte informiert wurden, noch viele Grundstückseigentümer an einem Erwerb interessiert sind.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren zum Verkauf der städtischen Kleinstflächen, aus den vorgenannten Gründen nicht weiter zu verfolgen und diese Entscheidung den Grundstückseigentümern schriftlich mitzuteilen.

Als Alternative schlägt die Verwaltung vor, zu prüfen, ob die städtischen Kleinstflächen mittels Pachtverträgen den Grundstückseigentümern angeboten werden können. Im Bereich „Auf der Heide“ sind bereits schon einige dieser Flächen verpachtet. Der Vorteil hierbei wäre, dass die Stadt weiterhin Eigentümer der Grundstücke bliebe und bei Bedarf jederzeit auch Zugriff auf diese Flächen hätte.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zum Verkauf der städtischen Kleinstflächen zu beenden und diese Entscheidung den Grundstückseigentümern schriftlich mitzuteilen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Liste AK Haushalt
2. Pläne Teilflächen
3. Liste Teilflächen
4. Kostenschätzung „Auf der Heide“