

TOP:

Viernheim, den 11. Februar 2019

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	612-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-3-2019/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	5
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	12.03.2019	

Beschlussvorlage

Baulandentwicklung "Viernheim Nordwest II"; Weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt, die Baulandentwicklung „Viernheim Nord-West II“ unter Beachtung folgender Punkte fortzuführen:
 - a) Das Verfahren soll analog der Baugebietsentwicklung „Am Schmittsberg II“ durchgeführt werden (Kooperationsmodell Stadt / Eigentümer / Erschließungsträger).
 - b) In das Baugebiet sollen lediglich die Grundstücksflächen einbezogen werden, die aufgrund der sich aus dem Lärmgutachten sowie dem Landesentwicklungsplan Hessen ergebenden Abstandsflächen zur BAB bzw. zur Hochspannungsfreileitung auch als Bauland entwickelt werden können.
 - c) Zur Feststellung des Bedarfs an öffentlichen Flächen innerhalb des Baugebiets sollen die notwendigen Gutachten erstellt bzw. vorliegende Gutachten herangezogen werden.
2. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der als Bauland in Frage kommenden Grundstücksflächen soll festgestellt werden, sobald die Grunddaten gem. Ziffer 1 b) und 1 c) vorliegen.
3. Der Stadtverordnetenversammlung ist Vorlage zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08. Dez. 2016 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen für eine Baulandentwicklung des Erweiterungsbereichs „Viernheim Nordwest II“ durchzuführen.

Auf der Grundlage der Baulandoffensive des Landes Hessen wurde im Frühjahr 2017 eine Machbarkeitsstudie zur Baulandentwicklung des Erweiterungsbereichs der Nordweststadt beauftragt. Die Studie wurde im März 2018 vorgelegt und den Mitgliedern des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2018 vorgestellt. Näheres ergibt sich aus der Informationsvorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 01.08.2018 (Anlage 1).

Neben der dargestellten Möglichkeit der Baulandentwicklung „aus einer Hand“ führt die Studie auch weitere Möglichkeiten auf, wie Bauland entwickelt werden könnte (Anlage 2, Seiten 76-80 der Studie).

1. Vollservice durch einen Entwickler

Die Stadt Viernheim (oder ein beauftragter Erschließungsträger/Baulandentwickler) kauft sämtliche Grundstücke auf, führt die Baulandentwicklung durch (Grundstückserwerb, Bodenordnung, Erschließung, rechtliche, verwaltungsmäßige und technische Betreuung etc.) und vermarktet die Grundstücke. Hierbei ist es denkbar, den Eigentümern der Einwurfsflächen ein Rückkaufsrecht einzuräumen. An – und Verkaufspreise sind im Vorfeld auskömmlich zu kalkulieren und als Vertragsbestandteile zu vereinbaren.

Vorteil dieser Art der Baulandentwicklung ist die zentrale Vermarktung und damit Steuerung der Bebauung, die Möglichkeit, Bauungsfristen und Baustandards verbindlich zu vereinbaren sowie der Bodenspekulation für einen bestimmten Zeitraum entgegen zu wirken. Darüber hinaus wäre gewährleistet, dass die notwendige Schallschutzbebauung am Rand des Baugebiets, die zwingend vor einer Bebauung der Innenbereiche realisiert sein muss, durch entsprechende Vergabe zeitnah ausgeführt werden kann.

Nachteil sind teilweise hohe Nebenkosten (Grunderwerbsteuer für An- und Verkäufe, u.U. für Ankäufe sogar in doppelter Höhe) sowie die notwendigen Projektkosten für die Betreuungsaufgaben.

Im Grunde wurde die Baulandentwicklung „Bannholzgraben“ so ausgeführt (zwar in anderem rechtlichen Rahmen, jedoch wirtschaftlich vergleichbar).

Voraussetzung für die Durchführung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

(Sollte sich nach entsprechender Prüfung Voruntersuchung die Möglichkeit der Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eröffnen, würde dies im Grundsatz eine gleichartige Abwicklung wie vorstehend aufgeführt bedingen jedoch mit der Möglichkeit, im Bedarfsfall Zwangsmaßnahmen durchzuführen zu können).

2. Kooperationsmodell Stadt / Eigentümer / Erschließungsträger

Entsprechend der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ hätten die Eigentümer

- sämtliche Kosten der Baulandentwicklung zu tragen und
- müssten einen Flächenabzug von 30 % (oder mehr, falls sich ein höherer Bedarf an öffentlicher Fläche innerhalb des Baugebiets ergeben sollte) der Einwurfsfläche akzeptieren.

Mit der Abwicklung des Verfahrens (Abschluss von Vereinbarungen zur Kostentragung, wirtschaftliche und technische Betreuung der Erschließungsmaßnahmen, Durchführung der Bodenordnung) wäre eine Fachfirma zu beauftragen. Nach vorliegender Einigung mit den Grundstückseigentümern sind zu schließende Vereinbarungen Grundlage für die Bodenordnung in Form einer amtlichen Baulandumlegung.

Vorteil dieser Art der Baulandentwicklung ist, dass keine Kosten für Grunderwerbsverfahren (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) entstehen und die Eigentümer stets am Verfahren beteiligt sind. Nachteilig ist, dass Baubebote oder Baustandards nur in freiwilliger Form vereinbart werden können und damit die Gefahr besteht, dass eine Vielzahl von Grundstücken nicht einer zeitnahen Bebauung zugeführt werden.

Voraussetzung für die Durchführung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

3. Gesetzliche Umlegung, Abrechnung nach Satzungen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes leitet die Stadt ein Baulandumlegungsverfahren nach Flächen ein. Entsprechend § 58 BauGB ist der Flächenbeitrag bis zu einer Höhe von max. 30 % der Einwurfsfläche möglich. Sollte der Umlegungsvorteil (Verhältnis von Wert des Einwurfsgrundstücks zum Zuteilungsgrundstück) größer sein als 30 %, ist der übersteigende Wert vom Eigentümer in Geld auszugleichen (Wertabschöpfung).

Vorteil dieses Verfahrens ist, dass im Rahmen des Allgemeinwohls auch gegen den Willen einzelner Eigentümer das Verfahren durchgeführt werden kann. Nachteilig ist, dass –wie bei Kooperationsmodell– kein Einfluss auf den Zeitpunkt der Durchführung von Hochbaumaßnahmen besteht.

Die Kosten der Baulandentwicklung können bei einer Abrechnung auf der Grundlage von Satzungen nur bedingt auf die Eigentümer umgelegt werden. Kosten der Voruntersuchungen (Gutachten), des Bebauungsplanes sowie der Vermessung im Rahmen der Baulandumlegung sind nicht umlagefähig und in voller Höhe von der Stadt zu tragen. Kosten der Erschließung sind teilweise (Straßenausbau, -beleuchtung, -begleitgrün, -entwässerung zu 90 %) sowie nach festen Sätzen (Abwasserbeitrag) sowie vollumfänglich (ökologische Ausgleichsmaßnahmen) von den Eigentümern zu tragen. Unabhängig von den tatsächlichen Kosten muss davon ausgegangen werden, dass bei Wahl dieser Entwicklungsmöglichkeit von der Stadt Kosten im siebenstelligen Bereich zu tragen sein werden.

Bisher wurden die Eigentümer der Grundstücke im Bereich „Viernheim Nordwest II“ nicht in die Beratungen einbezogen. Erfahrungsgemäß können Gespräche mit den Eigentümern nur dann zu Ergebnissen führen, wenn die Rahmenbedingungen einer Baulandentwicklung zumindest grob dargestellt werden können. Um dies leisten zu können, wurde der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Viernheim mit einer Wertfeststellung beauftragt. Vorgelegt wurde ein 28-seitiges Wertgutachten. Beigefügt ist auszugsweise die Seite 2 dieses Wertgutachtens mit einer Zusammenfassung der aus heutiger Sicht möglichen Bodenwerte entsprechend der unterschiedlichen Entwicklungsstadien und Nutzungsarten (Anlage 3).

Neben der Frage, welche Form der Baulandentwicklung unter den gegebenen Möglichkeiten gewählt werden soll ist auch zu entscheiden, welche Grundstücke in das eigentliche Verfahren einbezogen werden sollen. Die Studie der Baulandoffensive geht davon aus, dass sämtliche zwischen Autobahn und Baugebiet „Nordwest I“ liegenden Flächen einbezogen werden (was zu hohen Grunderwerbskosten und aufgrund der Wirtschaftlichkeit zu niedrigeren Ankaufspreisen führt). Im Gegenzug dazu wurden bei der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ lediglich die Flächen in das Umlegungsgebiet einbezogen, aus denen auch tatsächlich Bauland entwickelt worden ist bzw. die zur Funktionsfähigkeit der öffentlichen Einrichtungen (Versickerungsbecken für die Oberflächenentwässerung) notwendig waren.

Abgrenzung der bebaubaren Fläche / Abstände

Neben den sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Abständen zur Autobahn ist seit 2018 auch der Abstand zur bestehenden Hochspannungsfreileitung westlich der Autobahn zu beachten. Hierzu wird auf die Ausführungen (Anlage 4) sowie die Kopie des Luftbildes mit Vermessung (Anlage 5) verwiesen.

Fazit

Jede der dargestellten Arten der Baulandentwicklung hat Vor- und Nachteile für Stadt und Grundstückseigentümer. Während die unter Punkt 1 und 2 aufgeführten Möglichkeiten für die Stadt Viernheim kostenneutral dargestellt werden können, d.h., die anfallenden Kosten der Baulandentwicklung zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. späteren Bauherren gehen, wäre die unter Ziffer 3 dargestellte Möglichkeit für die Stadt sehr kostenintensiv, ohne dass sich dadurch ein besonderer Vorteil für die Allgemeinheit ergäbe.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile stellt nach Auffassung der Verwaltung das Kooperationsmodell die Art der Baulandentwicklung dar, die sowohl für die Stadt (kostenneutrale Ausführung, keine direkte Belastung des städt. Haushalts) als auch für die Eigentümern (direkte Einflussnahme auf die Grundstückszuteilung, transparente Ausweisung der anfallenden Kosten der Baulandentwicklung) am akzeptabelsten erscheint.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 28.01.2019 mit dem vorstehenden Sachverhalt befasst und der Fortführung der Baulandentwicklung „Viernheim Nordwest II“ entsprechend der im Beschlussvorschlag aufgeführten Punkte zugestimmt.