

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0299/2016

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussempfehlung über die Modalitäten zur Baugebietsentwicklung "Holderäcker" in Karlsbad-Spielberg

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	07.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	08.02.2017	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle der Empfehlung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt folgen und die Aufnahme einer Bauverpflichtung (innerhalb von 10 Jahren) bei den Umlegungsbedingungen für die Grundstückseigentümer bei der Baulanderschließung „Holderäcker“ (und den zukünftig zu realisierenden Baugebieten) beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

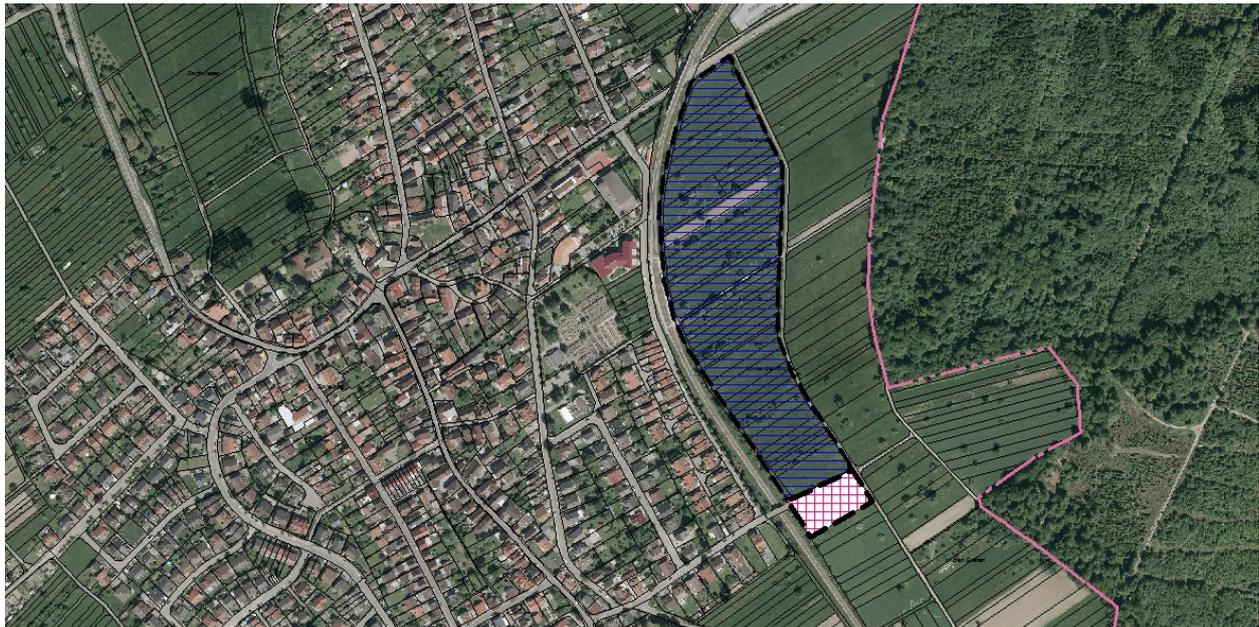
ja <input type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input checked="" type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist für den Ortsteil Spielberg eine zukünftige Baulandfläche „Holderäcker“ - nördlich der Stadtbahntrasse bzw. des Bahnhofes Spielberg – ausgewiesen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6 ha. Bruttobauland. Der Ortschaftsrat Spielberg hat sich mit der Thematik der Baulanderschließung befasst und beantragt, die vorgenannte Fläche zum Bauland zu entwickeln.



Seit dem Jahr 1996 werden in Karlsbad die Baugebiet über städtebauliche Verträge unter Einschaltung eines Projektsteuerers entwickelt. Seit Beginn waren bisher die STEG, Stuttgart; Weber-Consulting, Pforzheim und Pro Kommuna, Pforzheim mit der Baulandentwicklung beauftragt. Der Gemeinderat hat bereits damals die Modalitäten für die Baulandentwicklung definiert.

Dabei wurde festgelegt, dass von den Grundstückseigentümern zur Versorgung von jungen Familien mit Baugrundstücken ein gegenüber dem gesetzlichen Flächenbeitrag (30%) um 10% erhöhter Flächenbeitrag abverlangt wird. Dieser Mehrabzug wurde jeweils zum halben Wert des Rohbaulandes im Umlegungsverfahren entschädigt. Bei bereits einseitig bebauten Straßen wurde der Flächenbeitrag auf 30% + 15 % festgelegt. Ferner wurde vorgegeben, dass die Grundstückseigentümer sämtliche mit der Baugebietsentwicklung direkt im Zusammenhang stehenden Kosten zu 100% durch diese getragen werden und keine (geringere) Abrechnung über Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt. Diese Vorgehensweise hat es der Gemeinde in den vergangenen Jahren ermöglicht ins Eigentum von Baulandflächen zu gelangen und dem Ansinnen zur Versorgung junger Familien mit Bauland gerecht zu werden. Leider ist es durch die bisherige Vorgehensweise nicht gelungen, die sog. „Enkelgrundstücke“ zu verdrängen. Nach wie vor bleiben nach Abschluss der Erschließung eines Baugebietes regelmäßig zw. 25-40 % der Grundstücke längerfristig unbebaut und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Diese unbefriedigende Situation ist auf Dauer nicht nachhaltig und sollte sowohl aus Gründen des übermäßigen Landschaftsverbrauchs, aber auch aus ökonomischen Gründen zukünftig vermieden werden.

Zur Vorbereitung der Ausschreibung einer Erschließungsträgerschaft für das o.g. Baugebiet hat sich die Verwaltung daher über verschiedene Methoden zur Vermeidung der brachliegenden Baugrundstücke beraten lassen.

Dabei wurden

- a) Ankaufverfahren (alle Grundstücke werden von der Gemeinde vorab erworben)
- b) treuhänderischer Erwerb durch einen Dritten, sowie
- c) Auferlegung eines Baugebotes (dingliche Sicherung per Dienstbarkeit im Grundbuch mit Rückerwerbsrecht durch die Gemeinde bei Nichteinhaltung)

betrachtet.

Bei der Vorberatung im Ältestenrat Anfang Oktober 2016 wurde die Aufnahme einer Bauverpflichtung (c) favorisiert. Bei dieser Vorgehensweise würde von den bisherigen – bestens eingeführten und bewährten – Gepflogenheiten am geringsten abgewichen. Die Grundstückseigentümer wären weiterhin aktiv am Verfahren beteiligt und selbst in der Lage über einen privaten Weiterverkauf – mit Bauverpflichtung – zu entscheiden. Beim Ankauf a) bzw. treuhänderischen Erwerb b) wäre der Verkauf aller im Verfahrensgebiet liegenden Grundstücke an die Gemeinde bzw. den Treuhänder Voraussetzung für den erfolgreichen Fortgang des Verfahrens. Der „Alt“-Eigentümer müsste alle seine Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten aufgeben.

Die Ausgestaltung eines Baugebotes muss noch näher definiert werden. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat eine Frist von 10 Jahren zur Bebauung der neu gebildeten Baugrundstücke nach Rechtskraft der Baulandumlegung zu definieren. Würde ein Eigentümer der Bauverpflichtung nicht nachkommen, hätte die Gemeinde die Option das Grundstück zu bereits in der Umlegung definierten Bedingungen zu erwerben und durch Weiterveräußerung einer Bebauung zuzuführen.

Auch die Verwaltung ist nach Abwägung der Vor- u. Nachteile der verschiedenen Optionen der Auffassung, dass die Auferlegung eines Baugebotes für die Grundstückseigentümer innerhalb eines sog. freiwillig vereinbarten Umlegungsverfahrens den Zielsetzungen der Kommune am ehesten gerecht wird und auch realisierbar bzw. durchsetzbar ist.

Die Verwaltung hat ein kurzes Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung der Projektträgerschaft erstellt und wird dieses nach der Beschlussfassung an mehrere Projektentwicklungsgesellschaften zur Abgabe eines Angebotes versenden.

Anlagenverzeichnis:

- **Schreiben EWB mit Erläuterungen**
- **Projektbeschreibung mit LV**