

Baulandentwicklung über Zwischenerwerb im Gebiet "Schimmelfeld"
- Befragung der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft an die Stadt Besigheim

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	18.10.2022	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat war sich in der Klausurtagung am 26.02.2022 in Waldenburg darüber einig, dass die Stadt im Idealfall in das Eigentum sämtlicher Flächen in einem künftigen Wohngebiet gelangen soll, um die wohnungspolitischen, klimapolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen dort verfolgen zu können und um Bodenspekulationen zu verhindern.

Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechende Beschlüsse vorzubereiten. In der Vorlage 020/2022/2 (GR 17.05.2022) wurde im Zusammenhang mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet „Schimmelfeld“ auch vorgeschlagen, eine erste Abfrage der Verkaufsbereitschaft im Herbst 2022 durchzuführen.

Die Vorberatung und Beschlussfassung hierzu erfolgte in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.08.2022 (Vorlage 082/2022).

II. Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückseigentümer im Gebiet „Schimmelfeld“ mittels dem als Anlage 1 zur Vorlage 082/2022/1 beigefügten Anschreiben samt Fragebogen zu deren Verkaufsbereitschaft zu befragen.
2. Der Ankaufspreis, der den Eigentümern im Fragebogen genannt werden soll, wird auf 190 €/m² festgelegt.

III. Begründung

Das Erwerbs-/Zwischenerwerbsmodell geht von der Annahme aus, dass sofern es gelingt, alle Grundstücke in einem Gebiet in das Eigentum der Stadt zu bringen, diese entsprechend den Gemeinwohlzielen der Stadt (insbesondere Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Klimaschutz, Verkehrs- und Mobilitätsfragen) entwickelt und anschließend wieder veräußert werden können.

In einem ersten Schritt kommt dem **Grunderwerbspreis**, der den Eigentümern als Kaufpreis angeboten wird, eine entscheidende Bedeutung zu.

Grundlage für die Ermittlung des Grunderwerbpreises ist in der Regel ein städtebaulicher Entwurf, in dem die Grundzüge der Planung enthalten sind. Auf dieser Grundlage wird ausgehend von einem zu erwartenden Verkaufspreis (inkl. Erschließung) durch eine deduktive Wertermittlung ein Grunderwerbspreis ermittelt, der durch Beschluss des Gemeinderats als „Ankaufspreis“ beschlossen wird.

Im Zuge einer möglichen Ausübung eines preislimitierten Vorkaufsrechts in einem aktuellen Verkaufsfall im Gebiet „Schimmelfeld“, wurde das Büro „Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH“, Esslingen, als öffentlich bestelltes und vereidigtes Sachverständigenbüro mit der Verkehrswertermittlung für das Flst. 3790 im Zeitpunkt des Kaufes (12.07.2022) beauftragt. Das Wertgutachten liegt mittlerweile vor. Der Wert für Bauerwartungsland im Gebiet „Schimmelfeld“ wurde mit **190 €/m²** ermittelt.

Es wird daher vorgeschlagen, den Ankaufspreis in Höhe von 190 €/m² festzulegen und in die Befragung der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft (Anlage 1) mit aufzunehmen.

Nach der Auswertung des Abfrageergebnisses sind für das weitere Verfahren folgende Inhalte/Schritte zu klären und festzulegen, die in einer **Leitlinie** festgehalten werden sollten und für den Grunderwerb im Gebiet „Schimmelfeld“ gelten sollen:

- Festlegung eines gemeindeeigenen Anteils, der als Voraussetzungen für die Einleitung eines Planungsverfahrens gilt

- Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung des Erwerbs-/Zwischenerwerbsmodells erfolgt durch den Abschluss entsprechender Grundstücksverträge zwischen der Gemeinde und den Eigentümern im künftigen Plangebiet im Vorfeld des Planungsverfahrens. In sogenannten Optionsverträgen kann sich die Stadt sowohl über Options- und Rücktrittsrechte die Möglichkeit offenhalten, auf ein Scheitern des Projekts mangels ausreichender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu reagieren. Dem Veräußerer kann ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt werden, dass innerhalb eines bestimmten (nicht zu knapp bemessenen) Zeitraums kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

Darüber hinaus ist im Rahmen der vertraglichen Ausgestaltung auch zu klären, ob den Eigentümern im Plangebiet die Möglichkeit eröffnet werden soll, Baugrundstücke zurück zu erwerben. Im Fragebogen wird daher auch das Interesse an einem Rückkauf abgefragt.

- Schaffung eines Verkaufsanreizes durch Gewährung eines „Beschleunigungszuschlags“

Beim Ankauf von Grundstücken in einem künftigen Plangebiet kann ein sogenannter Beschleunigungszuschlag gewährt werden, wenn der Verkauf innerhalb eines bestimmten Zeitfensters erfolgt.

➤ Erwerbsverhandlungen und treuhänderischer Grunderwerb

Zu entscheiden ist weiterhin, ob die Stadtverwaltung die Erwerbsverhandlungen mit den Eigentümern selbst führt oder hierfür ein von der Stadt beauftragtes Unternehmen tätig wird. Auch die Frage nach der Finanzierung des Grunderwerbs ist zu klären. Es ist vorgesehen, für beide Fragestellungen Angebote von Firmen einzuholen, die diese Leistungen anbieten.

Bisherige Beratungen:

GR 18.05.2021 (Vorlage 088/2021)

GR 26.02.2022 (Klausur)

GR 17.05.2022 (Vorlage 020/2022/2)

GR 30.08.2022 (Vorlage 082/2022)

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Keine.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Abfrage der Verkaufsbereitschaft hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Auswirkung.