



Sitzungsvorlage 230/488/2022

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 30.06.2022	Aktenzeichen: 23.10.04.02 D9- Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.07.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	14.07.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.07.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandumlegung „Südlich Breiter Weg,, - Übernahme von Baugrundstücken im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Landau in der Pfalz
 - a) im Baugebiet „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ in Queichheim 22 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 13.942 qm unter der Maßgabe übernimmt, dass die übernommenen Grundstücke nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen wieder veräußert werden, um die zur Finanzierung aufgenommenen Mittel zu tilgen und den Investitionshaushalt nicht dauerhaft zu belasten,
 - b) die Geldausgleiche in Höhe von ca. 750.000,00 € an die Alteigentümer auszahlt sowie die Geldausgleiche in Höhe von ca. 185.000,00 € einnimmt,
 - c) die anteiligen Erschließungskosten in Höhe von ca. 2.454.000,00 € trägt und
 - d) die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel überplanmäßig im Vorgriff auf die Genehmigung des Nachtragshaushalts 2022 in den jeweiligen betroffenen Haushaltsjahren zur Verfügung gestellt und zur Auszahlung freigegeben werden.

2. Der Stadtrat beschließt darüber hinaus, dass die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz
 - a) im Baugebiet „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ in Queichheim das Baugrundstück Fl.St.Nr. 3344, Gemarkung Queichheim, mit einer Größe von 2.719 qm übernimmt und einen Geldausgleich in Höhe von ca. 61.000,00 € an die Stadt Landau in der Pfalz auszahlt und
 - b) die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel außerplanmäßig im Vorgriff auf die Genehmigung des Nachtragshaushalts 2022 zur Verfügung gestellt und zur Auszahlung freigegeben werden.

Begründung:

Zu Beschlussvorschlag 1

In der Sitzung des Stadtrates vom 5. April 2022 wurde der in der Anlage beigelegte Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Neubaugebiet soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, das durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz durchgeführt wird, geordnet werden.

Im Zuge des Umlegungsverfahrens haben Grundstückseigentümer, die Grundstücke in das Umlegungsverfahren eingebracht haben, gegenüber dem Vermessungs- und Katasteramt erklärt, dass sie ihren Anspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes nicht wahrnehmen, sondern in Geld entschädigt werden möchten. Diese Grundstücke werden grundsätzlich der das Umlegungsverfahren betreibenden Gemeinde zugewiesen. Sollte die Gemeinde mit der Zuteilung der Mehrflächen nicht einverstanden sein, würde sich der Abschluss des Umlegungsverfahrens nochmals verzögern.

In der Sitzung des Umlegungsausschusses vom 21. Juni 2022 wurde der Umlegungsplan beschlossen und der „Neue Bestand“ der Grundstücke bekannt gegeben. Gemäß diesen Unterlagen werden der Stadt Landau in der Pfalz 22 Baugrundstücke mit einer Größe von insgesamt 13.942 qm und einem Zuteilungswert in Höhe von 2.351.120,00 € zugewiesen.

Durch die zehn eingebrachten Bestandsgrundstücke mit einer Gesamtgröße von 17.170 qm steht der Stadt ein Sollanspruch an neu zugeteilten Grundstücken, mit einem Wert in Höhe von 1.845.042,83 €, zu. Es erfolgte eine Mehrzuteilung von Grundstücken mit einem Wert von 506.077,17 € und einer Größe von ungefähr 2.977 qm.

Bei den zugewiesenen Grundstücken handelt es sich um zwanzig Grundstücke, für die im Bebauungsplan Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung festgesetzt ist, ein Grundstück im allgemeinen Wohngebiet, auf dem vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet werden können sowie ein Grundstück im Mischgebiet, auf dem zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage vorgesehen sind.

Da die Grundstücke im Rahmen des Umlegungsverfahrens übernommen werden können, entfallen Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bauplätze im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu übernehmen und im Anschluss an das Umlegungsverfahren und die Erschließung zu vermarkten.

Insgesamt hat die Stadt Landau in der Pfalz, bedingt durch entsprechende Wertausgleiche bei Mehr- oder Minderzuteilungen, bei einer Übernahme der 22 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 13.942 qm folgende Zahlungen im Umlegungsverfahren zu leisten bzw. zu erhalten:

- Auszahlung von Geldleistungen an Alteigentümer, die keine oder lediglich eine Minderzuteilung im Gegensatz zu ihrem Sollanspruch erhalten haben:
ca. 750.000,00 €
- Einzahlung von Geldleistungen der Alteigentümer, die eine Mehrzuteilung im Gegensatz zu ihrem Sollanspruch erhalten haben:
ca. 185.000,00 €

Darüber hinaus werden nach Mitteilung des Erschließungsträgers für die Erschließung des Baugebietes 160,00 €/qm Bauland, anstatt ursprünglich knapp 120,00 €/qm Bauland, fällig. Für Unwägbarkeiten und Preissteigerungen wird darüber hinaus eine Erhöhung der Erschließungskosten um bis zu 10 % kalkuliert. Bei einer Zuteilung von Grundstücken mit einer Gesamtgröße von 13.942 qm ergibt dies somit Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.454.000,00 €.

Im Haushalt 2022 steht derzeit für den Erwerb von Grundstücken im Umlegungsgebiet auf dem Produktkonto 1142.096103 ein Ansatz in Höhe von 1.030.000,00 € zur Verfügung (2022: 630.000,00 € und 2023: 400.000,00 €). Für Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet wurde auf dem Produktkonto 1142.0231 mit einem Ansatz in Höhe von 1.250.000,00 € (2022: 600.000,00 € und 2023: 650.000,00 €) geplant.

Die entsprechenden Ansätze wurden im Nachtragshaushalt 2022 bereits an die aktuellen Zahlen angepasst, da zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung nicht abzusehen war, in welchem Umfang Grundstücke übernommen werden sollen. Vorsorglich wird mit Vorgriff auf den Nachtragshaushalt 2022 beantragt, dass die notwendigen Mittel überplanmäßig bereitgestellt und zur Ausgabe freigegeben werden.

Durch die Übernahme der Grundstücke hat die Stadt Landau in der Pfalz die Möglichkeit, die Bauplätze im Rahmen der neuen Vergaberichtlinien zu veräußern und darüber hinaus die tatsächliche Bebauung der Grundstücke über eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung zu sichern.

Für die Vermarktung der Grundstücke wird eine gesonderte Sitzungsvorlage nach Abschluss des Umlegungsverfahrens erstellt und in den Gremien behandelt.

Die Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung weist darauf hin, dass die Übernahme der kreditfinanzierten, zugeteilten Grundstücke durch die Stadt Landau in der Pfalz nur möglich ist, sofern und soweit die Tilgung der Investitionskredite, die für die Finanzierungsmittel einschließlich der Erschließungskosten aufgenommen werden müssen, durch den Verkauf der neu gebildeten Bauplätze sichergestellt ist.

Ohne einen Verkauf der Grundstücke würde sich die Stadt Landau in der Pfalz dauerhaft investiv verschulden. Eine anderweitige Nutzung der Grundstücke durch die Stadt Landau in der Pfalz, beispielsweise durch die eigene Vergabe von Erbbaurechten, sichert die Tilgung der Investitionskredite nicht. Bei einer dauerhaften Kreditfinanzierung der Grundstücksankäufe und Erschließung wäre davon auszugehen, dass die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vor dem Hintergrund des Gesamtinvestitionsbedarfs der Stadt und der damit verbundenen Investitions- und Kreditbedarfe nicht zustimmen würde. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Übernahme und die Erschließung der Grundstücke nicht im Rahmen einer Sonderfinanzierung erfolgt, sondern den allgemeinen Haushalt belastet.

Zu Beschlussvorschlag 2

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17. Mai 2022 beschlossen, dass die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz die Grundstücke Fl.St.Nrn. 1297 und 1298, Gemarkung Queichheim, die ebenfalls im Gebiet des Umlegungsverfahrens liegen, erwirbt, um durch den Einwurf dieser Grundstücke in der Baulandumlegung einen bzw. mehrere Bauplätze zugeteilt zu bekommen und diese im Anschluss an das Umlegungsverfahren

beispielsweise im Erbbaurecht zu vergeben oder anderweitig zu vermarkten (SiVo 230/483/2022). Darüber hinaus beschloss der Stadtrat, die für den Erwerb der Grundstücke und die im Rahmen der Umlegung durch Erschließungsbeiträge entstehenden Kosten außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Derzeit wird die Beurkundung des Kaufvertrags für diesen Grundstücksankauf vorbereitet.

Gemäß des vom Umlegungsausschuss bekannt gegebenen „Neuen Bestands“ an Grundstücken beträgt der Einwurfswert der beiden Grundstücke Fl.St.Nrn. 1297 und 1298, Gemarkung Queichheim, 401.300,00 €. Der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz soll das neugebildete Grundstück Fl.St.Nr. 3344, Gemarkung Queichheim, mit einer Größe von 2.719 qm und einem Zuteilungswert in Höhe von 462.230,00 € zugeteilt werden. Somit wäre durch die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz für die Mehrzuteilung eine Geldleistung in Höhe von 60.930,00 € an die Stadt Landau in der Pfalz zu erbringen. Darüber hinaus haben sich die kalkulierten Erschließungskosten erhöht und liegen bei 176,00 €/qm Bauland. Aufgrund dieser Erhöhung belaufen sich die Erschließungskosten für das Baugrundstück anstatt des in der SiVo 230/483/2022 dargestellten Betrags von ca. 330.000,00 € auf ca. 480.000,00 €.

Ebenso wie für die Stadt wurden auch die Haushaltsansätze der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz im Nachtragshaushalt 2022 an die aktuellen Zahlen angepasst. Neben der bereits erfolgten Bewilligung der außerplanmäßigen Mittel für den Erwerb der Grundstücke Fl.St.Nrn. 1297 und 1298, Gemarkung Queichheim, sowie die ursprünglich kalkulierten Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 330.000,00 € wird im Vorgriff auf die Genehmigung des Nachtragshaushalts 2022 beantragt, die notwendigen Mittel für den aufgrund der Mehrzuteilung zu leistenden Geldausgleich und den Differenzbetrag der Erschließungskosten ebenfalls außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück Fl.St.Nr. 3344, Gemarkung Queichheim, liegt im Mischgebiet und kann laut der Festsetzungen des Bebauungsplans „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“ mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut werden.

Vorab wird der Hinweis aufgenommen, dass ein weiterer Erwerb von Grundstücken, die eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung ermöglichen, durch die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz nicht sinnvoll ist. Ob der Erwerb eines weiteren Grundstücks, auf dem als Bebauung Mehrfamilienhäuser festgesetzt sind, durch die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz erfolgt, um dort eventuell ein Erbbaurecht auszuweisen, wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt, sowohl die der Stadt als auch der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz im Umlegungsverfahren zugeteilten Grundstücke zu übernehmen und die über- bzw. außerplanmäßigen Mittel zur Verfügung zu stellen und zur Bewirtschaftung freizugeben.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 1142.0231

Haushaltsjahr: 2022, 2023

Betrag: ca. 1.500.000,00 € (2022), ca. 954.000,00 € (2023)

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Ja X/Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein X

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja X, im Rahmen dieser Sitzungsvorlage/Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein X

Produktkonto: 1142.096103

Haushaltsjahr: 2022

Betrag: ca. 750.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Ja X/Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein X

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja X, im Rahmen dieser Sitzungsvorlage/Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein X

Produktkonto: 1142.2332003

Haushaltsjahr: 2022

Betrag: ca. 185.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Ja /Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Produktkonto: 1140.0310

Haushaltsjahr: 2022, 2023

Betrag: ca. 21.000,00 € (2022), ca. 190.000,00 € (2023)

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Ja X/Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein X

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja X, im Rahmen dieser Sitzungsvorlage/Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein X

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Anlagen:

Bebauungsplan „D9-Änderung, 2. Teiländerung, Südlich Breiter Weg“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

