



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 31.01.2013	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.02.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	19.02.2013	Entscheidung	
Werksausschuss GML	27.02.2013	Kenntnisnahme	

### Betreff:

Verfahren im Bürgergraben

### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt:

1. Mit der Vermarktung der Grundstücke im Bürgergraben auf der Grundlage des Offenlageentwurfs C33 „Am Bürgergraben“ soll bereits im April 2013 begonnen werden.
2. Als Grundstückspreis für die zur Verfügung stehenden Grundstücke werden in Anlehnung an die umliegenden Bodenrichtwerte sowie die Lage des Gebietes 300,-- EURO pro Quadratmeter Baugrundstücksfläche (inkl. Erschließungskosten) festgesetzt.
3. Das Gebäudemanagement Landau wird beauftragt, die Vergabe der entstehenden Grundstücke nach dem in der nachfolgenden Begründung ausgeführten Verfahren vorzunehmen.
4. Die Straßenbauabteilung des Stadtbauamtes wird damit beauftragt, die notwendige Erschließung bis zum Ende des Jahres herzustellen und die hierfür erforderlichen Baumfällungsarbeiten bis Ende Februar 2013 durchzuführen.
5. Die für die weitere Bauleitplanung sowie die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 670.000 EURO werden beim Gebäudemanagement Landau außerplanmäßig bereit gestellt. Mit Ausnahme der Baumfällungen stehen die weiteren Arbeiten unter Nr. 4 unter dem Vorbehalt, dass eine Finanzierung ohne Kreditaufnahme möglich ist.
6. Die aus dieser Maßnahme zu erwartenden Überschüsse sind in der Sparte „Wohnhausbesitz“ des Gebäudemanagements zur weiteren Sanierung der städtischen Wohnungen zu verwenden.

Der Werksausschuss des Gebäudemanagements nimmt den Beschluss des Hauptausschusses zustimmend zur Kenntnis.

### Begründung:

Im Rahmen der Sitzung des Stadtvorstandes am 19. November 2012 wurde das städtebauliche Rahmenkonzept zur weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes C 33 „Am Bürgergraben“ festgelegt.

In der Januar-Sitzung des Bauausschusses wurde dem Offenlageentwurf des Bebauungsplans C33 „Am Bürgergraben“, der auf der Grundlage des Rahmenkonzepts erarbeitet wurde, zugestimmt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 5. Februar 2013 bis einschließlich 5. März 2013 statt. Der Bebauungsplanentwurf kann von der Öffentlichkeit im Baubürgerbüro des Stadtbauamtes und zusätzlich auf der Homepage der Stadt Landau eingesehen werden. Unter der Voraussetzung, dass im Zuge der Offenlage keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf C33 „Am Bürgergraben“ eingehen und die Erschließung gesichert ist, kann mit einer Planreife im April 2013 gerechnet werden. Im Anschluss der Offenlage wird die Satzungsfassung zum Bebauungsplan C33 „Am Bürgergraben“ den zu beteiligenden Gremien

zugeführt, sodass voraussichtlich bis zu den Sommerferien 2013 mit dem Satzungsbeschluss und der Rechtskraft gerecht werden kann.

Voraussetzung für das Vorhandensein von Baurecht zum Zeitpunkt der Planreife ist die gesicherte Erschließung. Gleichzeitig sind weitere Arbeiten für die Ver- und Entsorgung vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die hierfür notwendigen Finanzmittel für diese Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die betroffenen Grundstücke sind bilanziell der Sparte Wohnhausbesitz des Gebäudemanagements Landau zuzurechnen, sodass durch diese Sparte auch die entstehenden Kosten zu tragen und vorzufinanzieren sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2013 des Gebäudemanagements lag durch das Stadtbauamt ein Zeit- und Kostenplan für dieses Vorhaben vor, welcher die Erschließungskosten erst für das Jahr 2014 ausgewiesen hatte. Im Wirtschaftsplan 2013 des Gebäudemanagements sind daher für dieses Vorhaben mit einem Volumen von rund 670.000 EURO keine Mittel vorgesehen.

Um diese Maßnahme trotzdem zur Jahresmitte 2013 beginnen zu können, ist ein Beschluss des Werksausschusses gemäß § 17 Abs. 5 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung in Verbindung mit der Betriebssatzung des Gebäudemanagements notwendig. Hierbei ist auch die Finanzierung dieser Maßnahme darzustellen. Sofern eine Finanzierung ohne größeren Fehlbetrag erfolgen könnte, wäre die Aufstellung eines Nachtragswirtschaftsplanes hierfür nicht zwingend erforderlich.

Das in der Sparte vorhandene Vermögen wird zur Zeit vollständig für die Sanierung der Gebäude in der Cornichonstraße benötigt. Es ist davon auszugehen, dass trotz der Zuschüsse aus der Entwicklungsmaßnahme das Barvermögen hierfür vollständig aufgebraucht wird. Vor diesem Hintergrund stehen daher für die Erschließung des Bürgergrabens derzeit keine liquiden Mittel zur Verfügung.

Um den Vorfinanzierungszeitraum jedoch so kurz wie möglich zu halten, wurde durch das Stadtbauamt mit dem Gebäudemanagement folgende Verfahrensweise entwickelt:

Nach Abschluss der Offenlage, jedoch spätestens im April 2013, stehen, vorbehaltlich etwaiger Bedenken im Zuge der Offenlage, die Grundzüge der Planung für den Bereich des Bebauungsplans C33 „Am Bürgergraben“ fest. Zu diesem Zeitpunkt könnten daher bereits die Verkaufsverhandlungen mit den Interessenten aufgenommen werden. Ziel dieser Verhandlungen wäre es, dass bereits zur Jahresmitte Kaufverträge abgeschlossen werden können und der Kaufpreis hierfür dann mit 50 % sofort und mit 50 % nach einer erfolgten Erschließung zu entrichten wäre.

Hierdurch könnten dann die für die Erschließung notwendigen Finanzmittel erlangt und eine Kreditaufnahme vermieden werden.

Voraussetzung für diese Vorgehensweise ist, dass bis zu diesem Termin unter Beteiligung des Werksausschusses der Preis für die Grundstücke sowie das Verfahren zur Vergabe der Grundstücke festgelegt wurde.

Als Grundstückspreis werden 300 EURO pro Quadratmeter erschlossen vorgeschlagen. Mit diesem Preis würde eine Anlehnung an die umliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen, aber auch die attraktive Lage der Fläche durch einen Aufschlag berücksichtigt (siehe Anlage: Bodenrichtwerte im Umfeld).

Bei einer Baugrundstücksfläche von 4.610 m<sup>2</sup> gemäß der derzeit vorliegenden Planvariante würde dies einem Gesamterlös von 1.383.000 EURO entsprechen. Nachdem zur Zeit Kosten für die Bauleitplanung sowie die Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 741.000 EURO und rund 100.000 EURO Abrisskosten kalkuliert werden, könnten hierdurch 542.000 EURO erzielt werden. Diese Einnahmen sind wichtig, um die bisher in der Cornichonstraße begonnene energetische Modernisierung der städtischen Wohngebäude weiterzuführen.

Für die Vergabe der insgesamt 10 Grundstücke wird folgendes Verfahren vorgeschlagen:

Im April 2013 erfolgt erneut ein Aufruf zur Registrierung in der örtlichen Presse, wonach man sich nun auf einzelne Grundstücke verbindlich bewerben könne. Im Rahmen der Vergabebestimmungen wird festgelegt, dass eine Person sich höchstens auf zwei Bauplätze bewerben kann. Damit wäre ein Bauträger, welcher sich für alle Grundstücke bewirbt, auf jeden Fall ausgeschlossen. Weiterhin werden auch die oben dargelegten Zahlungsmodalitäten bekannt gegeben. Alle bisher registrieren Interessenten werden hierüber nochmals unterrichtet und ihnen der Rahmenplan des Gebietes übersandt.

Für die Registrierung wird eine Frist von 4 Wochen ab Veröffentlichung gesetzt.

Aufgrund des bisherigen regen Interesses an diesen Bauplätzen ist zu erwarten, dass dann für alle Grundstücke mehrere Interessenten vorhanden sind. Durch das Gebäudemanagement Landau wird hierzu mit Hilfe der Vermessungsabteilung eine Übersichtskarte erstellt, aus der alle Interessierten für das jeweilige Grundstück ersichtlich sind.

Sollte es nicht für jedes der Grundstücke Bewerber geben oder eine sehr ungleiche Verteilung der Bewerber vorhanden sein (auf einem Grundstück 20 Bewerber und auf einem anderen nur 3), so wird eine Zwischenrunde eingeführt, in der die Bewerber eine Frist von 2 Wochen erhalten sich „versetzen“ zu lassen, um damit die Loschancen zu erhöhen. Hierzu würden dann alle Bewerber nochmals ein Schreiben mit einem Lageplan erhalten. Auf diesem Plan wird anonymisiert die Anzahl der Bewerber pro Grundstück dargestellt.

Nachdem es sein kann, dass Personen nicht öffentlich genannt werden wollen und aus Datenschutzgründen, erhalten alle Bewerber eine Kennziffer. Pro Grundstück werden dann Lostöpfe mit den Kennziffern der Interessenten gebildet und die Grundstücke im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zugelost. Zu den einzelnen Verlosungen sollten die jeweiligen Interessenten eingeladen werden, so dass diese an der Ziehung teilnehmen können. Eine Teilnahme an der Ziehung ist nicht zwingend erforderlich. Mit diesem Anschreiben wird ihnen auch die jeweilige Kennziffer mitgeteilt.

Die dann zugelosten Personen erhalten daraufhin die Aufforderung sich innerhalb von 14 Tagen verbindlich zu erklären und den Notartermin mit der Liegenschaftsabteilung abzustimmen.

Nachdem es sein kann, dass bis zu diesem Zeitpunkt auch zugeloste Personen immer noch abspringen, wird im Rahmen der Ziehung für jedes Grundstück bereits eine Rangfolge der nachfolgenden Bieter gezogen. Damit sind dann bereits die Nachrückkandidaten festgelegt.

Im Rahmen der bisher bereits erfolgten umweltplanerischen und artenschutzrechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf wurde herausgearbeitet, welcher Baumbestand zu erhalten ist, welche artenschutzrechtlichen Belange u.a. beim Gebäudeabbruch zu beachten sind und wie der artenschutzrechtliche Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) zu gestalten ist. Das BNatSchG definiert, wie auch den Gutachten zu entnehmen ist, dass im betroffenen Gebiet Baumfällungen ohne naturschutzrechtliche Genehmigung nur im Zeitraum von Oktober bis Februar möglich sind.

Um eine Bebaubarkeit im Bürgergraben bis Anfang 2014 zu gewährleisten, ist die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Vor diesem Hintergrund muss daher bis spätestens Ende 2013 die Haupteerschließung mit einer neuen Straße und den darin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen fertig gestellt sein. Dies bedingt einen Baubeginn der Straße im Sommer 2013.

Aus diesem Grund muss daher bis Ende Februar 2013 die zukünftige Trasse dieser Straße gerodet werden. Insgesamt betrifft dies insbesondere 18 Bäume unterschiedlicher Größenordnung.

**Auswirkung:**

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2013

Betrag: 670.000 EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: ja

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

**Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:**

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein X

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

**Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:**

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

Eine Krediterhöhung ist nach dem beschriebenen Verfahren nicht vorgesehen.

**Anlagen:**

Bodenrichtwerte im Umfeld

Beteiligtes Amt/Ämter:

Stadtbauamt

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--