

Anlage 4 – Juni 2013

Baulandmodell „Flächenankauf“ bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen

- Verkauf der Baugrundstücke durch die Stadt Landau in Anlehnung an den Bodenrichtwert der näheren Umgebung
- Vorkaufsrecht für Alteigentümer
- Bauverpflichtung bei Verkauf innerhalb einer angemessenen Frist



Herstellung der Erschließung der künftigen Baugrundstücke. Der diesbezügliche Flächenabzug wird für jede Potenzialfläche separat auf Grundlage eines städtebaulichen Vorentwurfs erstellt und beträgt ca. 20 % vom Bruttobauland bei Arrondierung und ca. 30% bei einer klassischen Außenentwicklung

- Straßen, Fußwege
- Grünflächen, ökologischer Ausgleich



Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland/ Baurecht durch die Stadt Landau (FNP-Änderung, Aufstellung eines Bebauungsplanes)



Ankauf der Grundstücke durch die Stadt zum für jede Fläche separat ermittelten Wert:
(siehe Anlage 5 – mehr als Einwurfswert, z.B. landwirtschaftliche Fläche)
Bodenrichtwert für erschlossene Nettobaulandfläche – Wertabschöpfung –
Kosten für Entwicklung und Erschließung – Kosten für Finanzierung



Grundvoraussetzung: Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

- 15% Wertsteigerungsausgleich zur angemessenen Förderung der Innentwicklung der Stadtteile
- Vorkaufsrecht der Alteigentümer

VORTEILE:

- **uneingeschränkte**, gesicherte Baulandbereitstellung (d.h. Entwicklung nach Bedarf)
- vorausschauende und nachhaltige Bodenbevorratung
- „vertragliche Gestaltungsfreiheit“ (Wiederveräußerung, Bauverpflichtung, etc.)
- Grundstücksvergabe nach städt. Kriterienkatalog
- Stadt kann Realisierungsabschnitte selbst festlegen
- Einfluss der Stadt auf Städtebau und Gestaltung
- Entwicklungs-, Erschließungs- und Finanzierungskosten werden über Bodenwertsteigerung abgedeckt

NACHTEILE:

- Entwicklungsrisiko liegt bei der Stadt
- Bindung von Personalressourcen/
Neue Zukunftsaufgabe für die Verwaltung