



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2014/315
<b>Datum:</b>	03.12.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	11.12.2014	nicht öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------------	------------------

Kitzingen, 03.12.2014  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 03.12.2014  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Alfred Teichmann	Zimmer: 38
E-Mail:	alfred.teichmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:		

städtisches Grundvermögen:

hier: Konkretisierung des Stadtratsbeschlusses vom 2.12.1999 zur Bodenpolitik

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtratsbeschluss vom 02.12.1999 wird wie folgt konkretisiert:
  - a. Für Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB gilt künftig: Die Stadt Kitzingen weist dort neue Wohnbaugebiete oder gewerblich nutzbare Gebiete ab sofort nur noch dann aus, wenn sie vor Beginn eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens zu 100 v. H. im Eigentum der hierzu vorgesehenen Flächen ist.
  - b. Auf Flächen, die dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind und die durch Stadtreparatur, Nachverdichtung oder Innenentwicklung einer höheren Wertigkeit zugeführt werden können, kann eine bauliche Entwicklung auch durch Dritte erfolgen. Diese Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Stadt Kitzingen befinden.
  - c. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Konversionsfläche der ehemaligen „Marshall Heights“. Hier ist eine Einzelfallregelung durch den Stadtrat herbeizuführen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage:**

In der Sitzung vom 02.12.1999 hat der Stadtrat folgenden Beschluss gefasst (s. Anlage):

„Die Stadt Kitzingen weist nur noch neue Baugebiete aus, wenn alle Eigentümer bereit sind, ihre Grundstücke an die Stadt zu verkaufen. Die Bodenwertfestlegung erfolgt im Einzelfall durch den Stadtrat auf der Grundlage eines Gutachtens.“

Gemäß dieser Vorgabe wurden die Wohnbaugebiete „Hammerstielweg“, „Buddental“ und „Holunderweg“ (Erweiterung) sowie das Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“ ausgewiesen.

Seither hat es jedoch auch verschiedentlich Anfragen zur Ausweisung von Baugebieten gegeben, die vorausgesetzt hätten, dass die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer ihr Eigentum behalten und die Bauplatzparzellen nach erfolgter Erschließung selbst vermarkten, was einen Verstoß gegen den vorgenannten Stadtratsbeschluss bedeuten würde.

Daher wurde aus der Mitte des Stadtrates angeregt, den bestehenden Beschluss kritisch zu prüfen und ggf. aufzuheben.

### **2. Einschätzung der Verwaltung:**

Die Gründe, die den Stadtrat seinerzeit bewogen haben, den oben zitierten Grundsatzbeschluss zu fassen, werden von der Verwaltung nach wie vor für stichhaltig gesehen. Hinzu kommt, dass bei Gebietsentwicklungen, welche vollständig neu zu realisierender Erschließungsanlagen bedürfen, es sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Umsetzung der Erschließungsanlagen oftmals an der finanziellen Leistungsfähigkeit des (privaten) Vorhabenträgers scheiterte. Ein Grund mag sein, dass von Dritten der tatsächliche finanzielle Erschließungsaufwand unterschätzt wird. Die Vorteile der bisherigen Regelung sind v. a.:

- Ein aufwändiges Baulandumlegungsverfahren, das Kapazitäten der Verwaltung bindet, ist nicht erforderlich.
- Durch die Möglichkeit, den Verkaufspreis festzulegen und direkt auf den Käuferkreis der Bauplätze, greift die Stadt im Sinne der Bürger und Bauinteressenten regulativ in den Bodenmarkt ein.
- Die Gewinnabschöpfung verbleibt bei der Stadt und kommt somit dem Gemeinwohl zugute.
- Die Bauplätze können durch die Stadt zügig vermarktet werden, ohne die Gefahr von verbleibenden Baulücken, die sich Private oft zurückbehalten für nachfolgende Generationen oder als Wertanlage aufbewahren. Durch die „Eigenvermarktung“ sinkt der Flächenverbrauch für Bauland.
- Dem Risiko, dass ggf. Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind und somit die Ausweisung eines neuen Baugebietes scheitert, kann durch verschiedene Anreize an die Eigentümer begegnet werden - etwa durch das Angebot, einen Teil der eigenen Fläche als Bauland abgefunden zu erhalten.
- Die Stadt verfügt über das Know-how, den realistischen Erschließungsaufwand für ein neues Baugebiet einzuschätzen und damit die Machbarkeit darzulegen.

### **3. Vorschlag zur künftigen Regelung:**

Aus den unter Ziffer 2 aufgeführten Hinweisen gibt es aus Sicht der Stadtverwaltung insbesondere einen Regelungsbedarf im Hinblick auf Flächen, welche nicht erschlossen sind oder einen erhöhten Erschließungsbedarf beinhalten. Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung für die Zukunft folgende Regelung vor (siehe Beschlusspunkt 2b):

Auf unbeplanten Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB, die entweder brach liegen oder einer Konversion zuzuführen sind, vermögen private Investoren oftmals kostengünstiger und effektiver Bauprojekte zu entwickeln, als dies der Stadt möglich ist. Gerade weil im Bereich der Innenentwicklung oder Nachverdichtung auf solchen Flächen in der Regel höhere Preise zu erwarten sind, die sich ggf. durch Rückbau von Altsubstanz oder Sanierung von Bodenbelastungen deutlich erhöhen können, kann ein Auftreten der Stadt als Zwischenhändler kontraproduktiv sein. Daher kann sich die Verwaltung darauf verständigen, dass der Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik diesbezüglich abgeändert wird.

#### **Anlagen:**

Stadtrats-Beschluss vom 2\_12\_1999