

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016/350/2	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften, Planungsamt, Rechtsamt Aktenzeichen:	Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Wohnraum für Friedrichshafen „Verfahrensweise der Grundstücksbeschaffung der Stadtverwaltung Friedrichshafen“			
Anlage:	Anlage 1: Darstellung der aktuellen städtischen Baulandpolitik und die Abweichung hiervon Anlage 2: Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens (Schema) Anlage 3: Berechnungsbeispiele Grundstückserwerb Anlage 4: Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung			
Medien:	Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: EBM Dr. Köhler, Stefan; Büchler, Simon, ca.10 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE Kultur- und Sozialausschuss Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat ORA, ORE, ORR, ORK	08.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

Aktionsprogramm: Mehr Wohnraum in Friedrichshafen (GR 10.05.2016, DS-Nr. 2015/V00146)
Wohnungsbericht 2013 (GR 10.02.2014, DS 2013/239 und 239/1);
Evaluation der Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke (GR 26.10.2015, DS 2015/V 00206);
Wohnraumförderungsprogramm Stadt Friedrichshafen (GR 02.03.2015, DS 2015/V 00345),
Baulandkataster Friedrichshafen, Ergebnisbericht 2015 (GR 01.06.2015, DS-Nr. 2015/V 00149);
Überarbeitungsnotwendigkeit Bebauungspläne (GR 17.12.2013, DS-Nr. 2013/V 00292; GR 08.10.2014, DS-Nr. 2014/V 00265);
Planungskodex/ Selbstverpflichtung zu Mehrfachbeauftragungen bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben (GR 29.11.2014, DS-Nr. 2011 / V 00294) ;

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

Beschlussantrag:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, stringent an der bisher angewendeten Praxis der Grundstücksbeschaffung (private Flächen erwerben und dann darauf Baurecht schaffen) festzuhalten und in künftigen Fällen so zu verfahren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderlichenfalls die Voraussetzungen für amtliche Umlegungsverfahren zu prüfen und hierfür dann die entsprechenden Beschlüsse herbeizuführen.
3. Flächen ohne Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) gegen Flächen mit Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland ausgetauscht werden.

Begründung:

Zu Nr. 1 des Beschlussantrages:

Die Stadt Friedrichshafen hat in den vergangenen Jahren nicht ganz unerhebliche Flächen für die Entwicklung von Baugebieten aber auch für Tausch- und Bodenbevorratungszwecke im Rahmen des freihändigen Erwerbs von privaten Eigentümern erwerben können. Die Sinnhaftigkeit dieser Bodenpolitik zeigt sich u.a. in der kontinuierlichen Entwicklung verschiedener Baugebiete in fast allen Teilen der Stadt, aber auch bei der Realisierung von übergeordneten Großprojekten, wie z.B. der B 31 neu. Hier ist es dieser vorausschauenden Bodenpolitik und des vertrauensschaffenden Agierens der städtischen Akteure zu verdanken, dass der überwiegende Grundstücksbedarf der Trassenführung und der vorübergehend benötigten Flächen durch Tausch und Erwerb freihändig getätigt werden konnte.

Ferner dürfte diese Vorgehensweise mit ursächlich für die eher noch moderate Entwicklung des Baulandpreisindex der letzten Jahre gewesen sein und somit dämpfend auf die Grundstückspreisentwicklung in der Stadt Friedrichshafen eingewirkt haben. Deutlich wird dies an der Entwicklung des Baulandpreisindex (siehe Anlage 1 Seite 12, Jahresbericht Bodenrichtwerte 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Friedrichshafen-Immenstaad).

Auch in anderen Städten, wie z.B. Ulm und Ravensburg, wird diese Art der Baulandbeschaffung seit vielen Jahren praktiziert und erfolgreich angewendet.

Die bisherige Baulandpolitik der Stadt Friedrichshafen wird in der dieser Sitzungsvorlage beiliegenden Anlage dargestellt. Hier wird sowohl das Für als auch das Wider dieses Vorgehens beleuchtet.

Ferner wird dort abgewogen und dargestellt, was das Verlassen dieser Baulandpolitik zur Folge haben würde/könnte.

Die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird in jedem Einzelfall geprüft. Die rechtlichen Möglichkeiten hierzu sind jedoch relativ beschränkt (siehe Anlage 4).

Insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt (Grundstücke für MFH Bebauung) und der anhaltend hohen Nachfrage von Bürgern aus Friedrichshafen oder Personen die nach Friedrichshafen ziehen wollen (derzeit ca. 760 Bewerber für EFH bzw. DHH) wäre dies aus Sicht der Stadtverwaltung ein Schritt in die falsche Richtung von dem abgeraten wird.

Zu Nr. 2 des Beschlussantrages:

Sind in einem Gebiet, in dem die Stadt als Eigentümerin von Teilen dieses Gebietes ein dringendes Interesse hat Baurecht zu schaffen, Grundstücke mehrerer privater Eigentümer vorhanden, die unter der in Ziff. 1 genannten Vorgehensweise nicht bereit sind, die Flächen an die Stadt zu verkaufen, verbleibt quasi als ultima ratio nur die Möglichkeit der Herbeiführung eines Umlegungsverfahrens.

Ziel hierbei ist es, die Grundstücke in der Form neu zu ordnen, dass nach den Festsetzungen des B- Planes bebauungsfähige Grundstücke entstehen.

Dies kann entweder über eine privatrechtliche Vereinbarung (Umlegungsvertrag) oder über die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erfolgen.

Die privatrechtliche Regelung erfordert die Zustimmung der Eigentümer. Die amtliche Umlegung erfordert diese Zustimmung nicht, ist aber an strenge gesetzliche Regeln gebunden. Die Durchführung eines solchen Verfahrens nimmt i.d.R. mehrere Jahre in Anspruch.

Außerdem ist zu beachten, dass die Grundstücke weiterhin im Privateigentum verbleiben und dem Markt nur dann zur Verfügung stehen, wenn der Eigentümer diese Grundstücke zum Verkauf anbietet.

Die Stadt hat jedenfalls keinen Zugriff auf diese Baugrundstücke. Dies auch dann nicht, wenn wie in einigen Fällen in Friedrichshafen zu sehen, diese Grundstücke große Bereiche eines Baugebiets umfassen und über viele Jahre/Jahrzehnte ungenutzt liegen (z.B. Rumpel Ost/Oberhof I und Oberhof II, siehe Anlage 1, Seite 9 und 10).

Der Verfahrensablauf eines solchen amtlichen Umlegungsverfahrens ist in Anlage 2 schematisch dargestellt.

Zu Nr. 3 des Beschlussantrages:

Vor dem Hintergrund der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) im Zusammenhang mit den weiteren Flächenentwicklungspotentialen (Wohnbauland) plant die Stadtverwaltung in den Bereichen, in denen grundsätzliche Ablehnung zum Verkauf (und somit zur erschwerten Weiterentwicklung) der Eigentümer besteht, darauf hinzuwirken, dass solche evtl. schon als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche aus dem FNP genommen bzw. erst gar nicht als solche hineingenommen werden.

Hierdurch wird aufgrund der von den übergeordneten Stellen angestellten Flächenbilanz der Weg frei, Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, bei denen eine tatsächliche Wahrscheinlichkeit zur Realisierung besteht. Im Gegenzug fallen Flächen heraus, bei denen eine Realisierung aussichtslos erscheint.

Dieser Sachverhalt soll in entsprechenden Sondierungsgesprächen zwischen der Stadtverwaltung und den Grundstückseigentümern eruiert werden.

Geplant ist, die für die Weiterentwicklung interessanten Flächenkorridore zu definieren, hierin die Grundstückseigentümer zu identifizieren und dann dort die Verkaufsbereitschaft im Sinne der städtischen Baulandpolitik abzufragen.