

Wohnraum für Friedrichshafen Verfahrensweise bei der Grundstücks- beschaffung (Baulandpolitik)

Anlage 1

Aktuelle städtische Baulandpolitik: Verfahren; Wirkung; Folgen

Abweichung von der städtischen Baulandpolitik: Wirkung, Folgen

AVL, Herr Büchler, Herr Schlecker

Aufgabe der Stadt Friedrichshafen in der Baulandpolitik

1. Erhaltung der Handlungsfähigkeit der Kommune

- Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum
- Anwendung der städtischen Vergabekriterien
- Zeitliche Steuerung hinsichtlich Bebaubarkeit der Flächen
- Steuerung bzgl. Planung und Vermarktung
- Vermeidung von Grundstücksspekulationen

Aufgabe der Stadt Friedrichshafen in der Baulandpolitik

2. Finanzielle Aspekte

- Abschöpfung der Margen zwischen Bauerwartungslandpreis abzgl. Planungs- und Entwicklungskosten (Eigenanteil), Ausgleichsflächen etc. und Verkehrswert Baulandpreis
- Damit Finanzierung von kommunalen Pflichtaufgaben
- Förderung des Gemeinwohls

Aufgabe der Stadt Friedrichshafen in der Baulandpolitik

3. Schaffung von Anreizen für die Verkäufer von Bauerwartungslandflächen

- Zahlung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten objektiven Verkehrswerts
- Zusicherung von Nachzahlungsverpflichtungen im Kaufvertrag bei Änderung wertbeeinflussender Parameter (Sicherheit für Verkäufer)
- Flächenrückbehalt, der nach Abschluss des B-Planverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen selbständig und autark verwendet werden kann (Eigennutzung, Vermarktung etc.)
- Stadt ist verlässlicher Vertragspartner

Bisherige Vorgehensweise der Stadt Friedrichshafen in der Baulandpolitik

- Entwicklung von Baurecht, wenn Stadt überwiegend im Eigentum der Entwicklungsflächen ist
- Zahlung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten objektiven Verkehrswerts
- Zusicherung von Nachzahlungsverpflichtungen im Kaufvertrag bei Änderung wertbeeinflussender Parameter (Sicherheit für Verkäufer)
- Flächenrückbehalt (max. ca. 20%), der nach Abschluss des B-Planverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen selbständig und autark verwendet werden kann (Eigennutzung, Vermarktung, keine Bauverpflichtung, etc.)

Positive Auswirkung der städtischen Baulandpolitik

- Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung (siehe Baulandpreisindex auf Seite 13)
- Vergabe der Baugrundstücke nach den vom Gremium festgelegten Vergabekriterien (sozial ausgewogen, an die Zielgruppen der Stadt)
- Möglichkeiten eines Investorenwettbewerbs oder einer Konzeptausschreibung (Bsp.: Wiggenhausen Süd III BA)
- Steuerung des Flächenverbrauchs

Positive Auswirkungen der städtischen Baulandpolitik

- Zügige und vollständige Veräußerung der Grundstücke in den Neubaugebieten
- Zügige und vollständige Bebauung durch Bauverpflichtung innerhalb 2 Jahre ab Kaufvertragsbeurkundung (reduziert Belastung der Anwohner im und um das Baugebiet, führt zur schnellen Abwicklung der endgültigen Erschließungsmaßnahmen)
- Mittelfristige Absicherung, dass der geschaffene Wohnraum von dem Personenkreis genutzt wird, an den aufgrund der Vergabekriterien der Zuschlag erteilt wurde

Potentiell negative Auswirkungen der städtischen Baulandpolitik aus Sicht Dritter

- Handlungsspielraum von privaten Grundstückseigentümern wird (zu Gunsten des Allgemeinwohls) eingeschränkt
- Verkäufer hat eingeschränkte „Verfügungsmasse“ Bauland
- Bewertungsergebnis der deduktiven Methode des Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegt oft deutlich unter dem dann tatsächlichen Verkaufspreis der Baugrundstücke
- Oft schwierige Verhandlungen mit mehreren Eigentümern (z.B. Erbengemeinschaften)

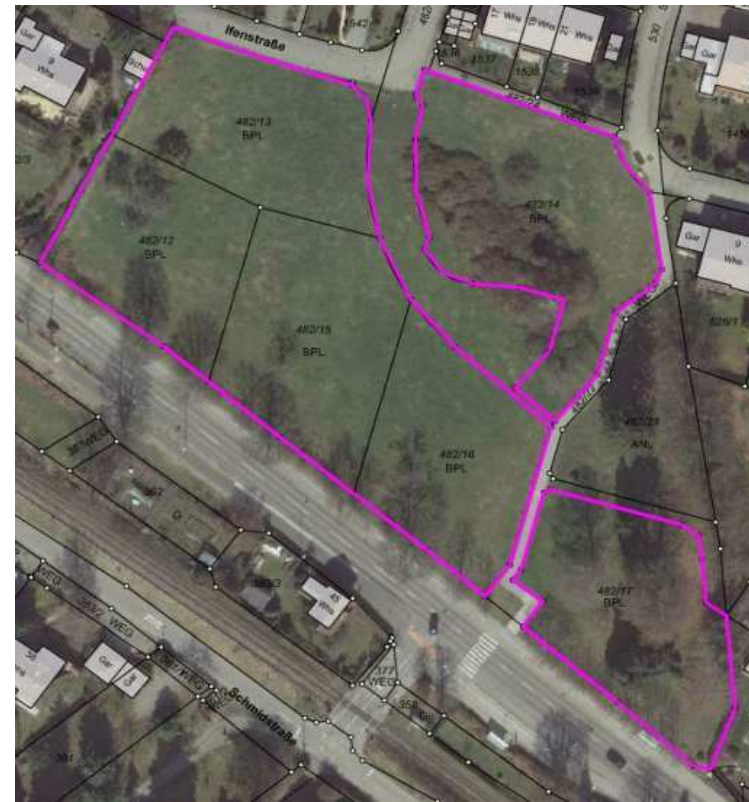
Potentiell negative Auswirkungen bei Abweichung von der bisherigen städtischen Baulandpolitik

- Baugrundstücke werden vom privaten Eigentümer nur sukzessive und schleppend verkauft. Somit liegen entwickelte Baulandflächen brach (siehe Folie 11 und 12)
- Keine Einflussmöglichkeit der Stadt auf die zeitliche Abfolge der Vermarktung
- Baulandflächen werden der Stadt bei der Flächenbilanz angerechnet (da beplant und mit Baurecht versehen), was dazu führt, dass weniger Bauland in der FNP-Fortschreibung generiert werden kann.

Potentiell negative Auswirkungen bei Abweichung von der bisherigen städtischen Baulandpolitik

- Baurecht wird auf privater Eigentumsfläche von der Stadt als Planungsträger hergestellt. Baugrundstücke werden vom privaten Eigentümer zwar zügig jedoch zum Höchstgebot verkauft.
- Deutlicher Anstieg der Grundstückspreisentwicklung
- Keine Einflussmöglichkeit der Stadt bzgl. des zu versorgenden Personenkreises
- Keine Anwendung der städtischen Vergabekriterien
- Keine Berücksichtigung sozialer Komponenten im Sinne der Stadt
- Zuzug von Altersruhesitzsuchenden

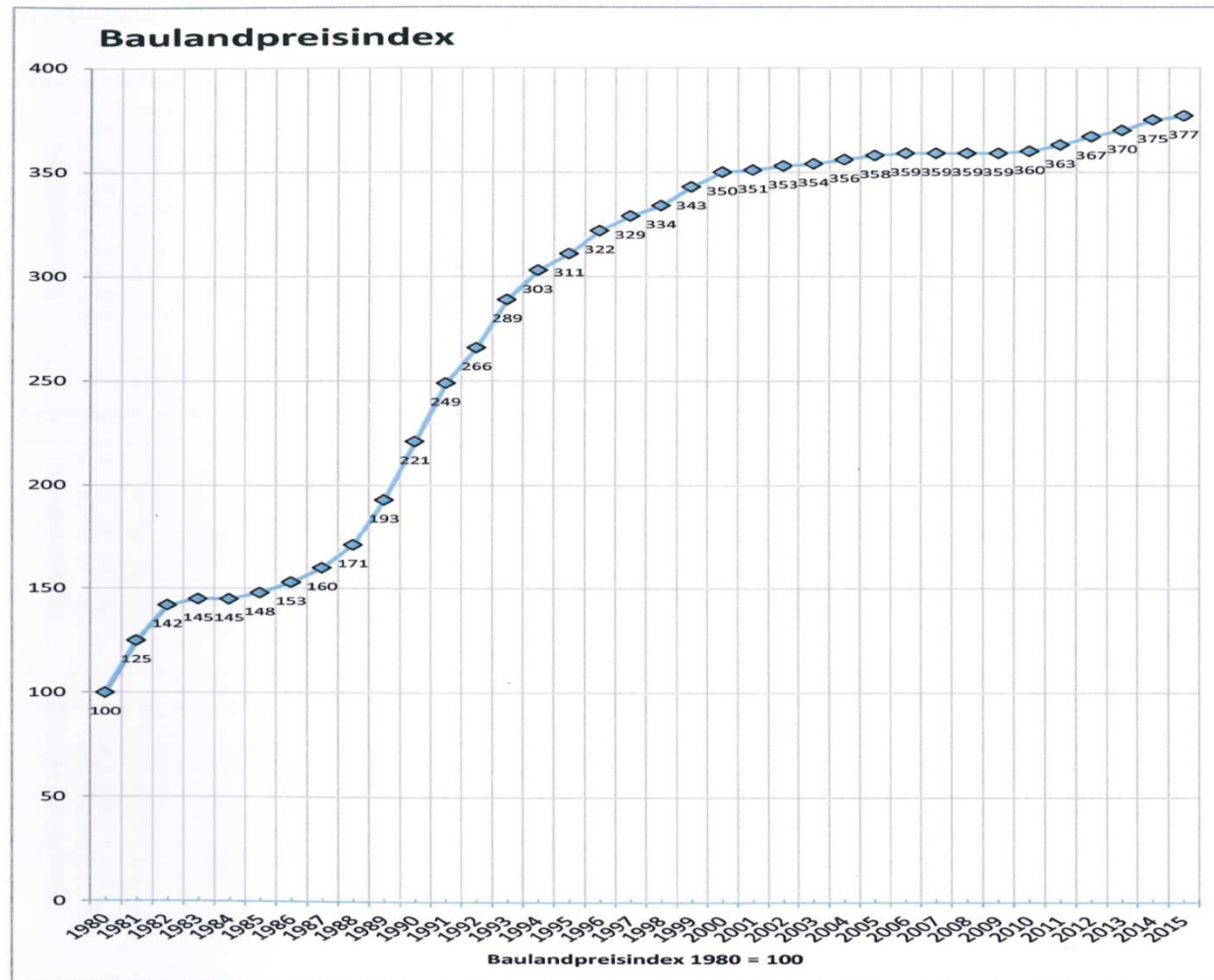
Beispiel Brachflächen Rumpel-Ost B-Plan 131



Beispiel Brachflächen Oberhof II B-Plan 150



Baulandpreisentwicklung



Potentiell positive Auswirkungen bei einer Abweichung von der städtischen Baulandpolitik

- Kein finanzieller Aufwand und Vorleistung der Stadt in Folge von Grundstückserwerb, Ausgleich, Erschließung etc.
- Grundsätzlich gegenüber der Stadt Friedrichshafen kritisch eingestellte Grundstückseigentümer könnten einem Verkauf an einen privaten Investor evtl. positiver gegenüber stehen
- Evtl. schnellere Umsetzbarkeit, da Möglichkeit privater Grundstückseigentümer bestünde, selbst als Investor, Bauträger, Makler etc. auftreten zu können
- Anreiz von Investoren für den Grundstückseigentümer in Form von Wohneigentum möglich