



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 23.01.2019

Gemeinderat

- öffentlich am 06.02.2019

Sitzungsvorlage 287/2018

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Baulandpolitisches Konzept für Tett nang

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Tett nang erarbeitet ein baulandpolitisches Konzept für Tett nang. Dies geschieht unter Mitwirkung der Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Heilshorn.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser & Heilshorn zu beauftragen und das vorliegende Angebot in Höhe von 30.000 € zzgl. MwSt. zu unterzeichnen.
3. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden im Haushaltsjahr 2019 bereitgestellt.
4. Die Vorhabenträger in laufenden und zukünftigen Verfahren werden durch die Verwaltung über die Entwicklung eines baulandpolitischen Konzepts für Tett nang durch ein entsprechendes Schreiben informiert.

Anlagen

1. Antrag zur Mitgliedergewinnung für ein „Bündnis für sozialen Wohnraum“
2. Angebotsschreiben RA Sparwasser vom 26.11.2018
3. Musterschreiben Bauträger

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	30.000,00 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	51.10.02,4431500
Benötigte Mittel insgesamt:	30.000,00 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: - EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

Ja Nein

Diese können abgedeckt werden durch: -

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

GR (über 50.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

Die Ausgabe soll 2019 getätigt werden und ist im Haushalt, zusätzlich zum bestehenden Haushaltsmittelansatz, zu berücksichtigen.

Abhängig von der Entwicklung des baulandpolitischen Konzepts ist unter Umständen mit einem erhöhten Personalbedarf im Fachbereich Stadtplanung zu rechnen.

1. Historie

Als Folge des Antrages zur „Mitgliedergewinnung für ein „Bündnis für sozialen Wohnraum““ wurde die Thematik im TA am 13.06.2018 und im GR am 20.06.2018 beraten. Der Verwaltung wurde der Auftrag erteilt, am bestehenden Entwurf des sog. „Tettlinger Modells“ nachzuarbeiten.

Daraufhin gab es am 17.10.2018 seitens der Stadtverwaltung einen Termin bei der Stadt Stuttgart zur Erläuterung des „SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ und der Arbeitsweise der Stadt Stuttgart mit dem Modell. Das SIM wurde im März 2011 eingeführt und wird seitdem konsequent angewandt. Im Gespräch wurde deutlich, dass die Einführung und Umsetzung erhebliche personelle Ressourcen erfordert, die in der Stadtverwaltung nicht zur Verfügung stehen.

Des Weiteren wurde der Rechtsanwalt Prof. Dr. Reinhard Sparwasser hinzugezogen. RA Sparwasser hält zum Thema „Kommunale Handlungsoptionen zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums“ Vortragsreihen und ist ein angesehener Spezialist auf diesem Gebiet. Kommunen wie auch Bauträger werden in dieser Sache von ihm vertreten und beraten.

Eine erste Besprechung mit RA Sparwasser gab es hierzu am 23.11.2018. RA Sparwasser empfiehlt die Erstellung eines baulandpolitischen Konzepts, welches verschiedene Handlungsoptionen abbilden soll. Die Sozialquote ist nur ein Bestandteil von vielen und sollte nicht separat betrachtet, sondern in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Je nach Vorhaben bzw. Projekt kann zwischen den unterschiedlichen Handlungsoptionen die verträglichste ausgewählt werden.

2. Sachverhalt

Die Verwaltung ist dabei, die vielfältigen Aktivitäten der Stadt zur Bereitstellung von Bauland, auch zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums, in einem baulandpolitischen Grundsatzpapier zu bündeln. Gleichzeitig soll der Abschluss städtebaulicher Verträge bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Regelung von Voraussetzungen und Folgen dieses Bebauungsplans in dem Konzept verankert und auf eine rechtssichere Grundlage gestellt werden.

Gegenstand der Vorschläge für eine entsprechende Konzeption sind einerseits die Voraussetzungen und Folgen einer Baulandentwicklung, von der Übernahme des Aufwands für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Planung, Gutachten, Rechtsberatung und anderes mehr) bis zur Verteilung der Infrastrukturfolgekosten (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Einrichtungen für Kinder [auch Schulen?], Feuerwehr, Friedhof und anderes mehr [gegebenenfalls einschließlich Folgekosten, im Einzelfall auch abschnittsweise]) und andererseits die Planungsanforderungen (im Bereich Energie, Klimaschutz, Gestaltungsqualität und Soziales, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum).

Damit sollen Entwicklungskosten zwischen Allgemeinheit und Vorhabenbegünstigtem gerechter verteilt und eine nachhaltige Bauweise erreicht, aber

auch Investitions- und Planungssicherheit für Eigentümer und Vorhabenträger geschaffen und die gebotene Gleichbehandlung zwischen diesen untereinander gewährleistet werden.

Diese Inhalte sollen in einem Mustervertrag zum Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB umgesetzt werden, der vor Schaffung von Baurecht abzuschließen ist.

Das Gespräch zwischen der Stadtverwaltung und RA Sparwasser hat gezeigt, dass weiterer Informationsbedarf hinsichtlich anderer Instrumente (wie z.B. Vorkaufsrecht, Zweckentfremdungssatzung, Baugebot) besteht, die die Stadt zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums künftig einsetzen kann. Zunächst besteht hier Informationsbedarf für den Gemeinderat, der sich einen Überblick über den möglichen Instrumentenmix verschaffen und das für die Stadt Passende auswählen soll. Entsprechend dem Beratungsergebnissen sollen Konzept und Mustervertrag im Entwurf vorgelegt und für eine Entscheidung des Gemeinderates unterbreitet werden.

Dem Gemeinderat sollen so früh wie möglich von RA Sparwasser die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde im Überblick vorgestellt werden. Nach den Vorgaben des Gemeinderats sollen dann sowohl ein Grundsatzpapier als auch ein Mustervertrag jeweils im Entwurf vorlegt werden. Die auf dieser Grundlage vom Gemeinderat zu beschließenden Papiere sollen auch der weiteren Arbeit der Verwaltung auf diesem Gebiet zugrunde gelegt werden.

3. Angebot

Zur Beratung der Stadt bei der Erstellung eines baulandpolitischen Konzepts mit Mustervertrag schlägt RA Sparwasser vor, dass die Honorierung auf einer Mischung aus Pauschale und Zeitabrechnung gründen solle. Dieses Angebot sieht wie folgt aus.

Die auch die politische Unterstützung umfassenden Hauptarbeiten sollen mit einer Pauschale abgedeckt werden und im Einzelnen enthalten:

- Erarbeitung der Aufgabenstellung mit der Verwaltung,
- Darstellung der Handlungsmöglichkeiten und Empfehlungen im Gemeinderat,
- Vorlage eines vom Gemeinderat zu beschließenden Konzeptpapiers nach den wie vorstehend beschrieben erarbeiteten Vorgaben der Stadt,
- Vorlage eines städtebaulichen Vertrags als Muster zur rechtssicheren Umsetzung des Konzeptpapiers und
- insgesamt drei Besprechungen mit Verwaltung oder Gemeinderat vor Ort (nur Zeitaufwand).

Als Pauschale schlägt RA Sparwasser € 30.000,00 zzgl. MwSt. nebst den üblichen Mandatsbedingungen vor.

Der weitere Aufwand soll sich dann auf zusätzlich erforderliche Besprechungen und die Ausarbeitung weiterer gewünschter Musterverträge, Satzungen usw.

beschränken und zum Stundensatz von € 350/Std. zzgl. MwSt. abgerechnet werden.

Die Nebenkostenabrechnung erfolgt entsprechend der Mandatsbedingungen der Kanzlei Sparwasser & Heilshorn.

4. Vorgehen bei bereits laufenden Planungen

Es empfiehlt sich, Vorhabenträgern in laufenden Verfahren (vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans) über die Entwicklung des baulandpolitischen Konzepts schon jetzt zu unterrichten, damit sie sich gegenüber dem Gemeinderat später nicht auf Vertrauensschutz berufen können. Dabei besteht jedoch die Gefahr, dass sich das Gremium übergangen fühlt, falls es mit dem Vorhaben noch gar nicht beschäftigt war.

Der Verwaltung wurde von RA Sparwasser zu weiteren Verwendung der Entwurf eines entsprechenden Schreibens als Word-Datei zur Verfügung gestellt.

In wieweit das Konzept in das bereits seit geraumer Zeit laufende Vorhaben zur Bebauung des Linde – Areal in Kau noch einfließen soll, ist zu beraten und entscheiden. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung dürfte dies nochmals zu einer deutlichen Verzögerung führen.

Das von RA Sparwasser vorbereitete Schreiben wurde noch vor Weihnachten 2018 an all jene Bauträger verschickt mit denen die Stadtverwaltung sich momentan in Gesprächen befindet.

5. Zeitplan

Nachdem der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst hat, ein baulandpolitisches Konzept für Tettngang zu erstellen soll die Thematik dem Gemeinderat aufgrund Ihrer Komplexität außerhalb des normalen Sitzungsturnus in einer Klausur im Februar vorgestellt werden. Diese Klausur wird am 15.02.2019 um 14 Uhr stattfinden.

Herr RA Sparwasser wird dabei die möglichen Inhalte des baulandpolitischen Konzepts vorstellen. Anschließend soll der Gemeinderat die Schwerpunkte für das Konzept festlegen.

Auf der Grundlage der gesetzten Schwerpunkte wird RA Sparwasser zusammen mit seinem Team einen ersten Entwurf für das baulandpolitische Konzept und einen Mustervertrag erarbeiten und in einer weiteren Klausur voraussichtlich im März/April dem Gemeinderat vorstellen.

Ein Runder Tisch mit Investoren, Bauträgern, Architekten, Mitgliedern des Gemeinderats, etc. ist im Verlauf des Prozesses zur Erstellung des baulandpolitischen Konzepts vorgesehen.

Der öffentliche Beschluss des baulandpolitischen Konzepts ist im Gemeinderat im Mai geplant.