



Stadt T E T T N A N G

Verteiler:

1. Mitglieder des Gemeinderates zur Information
2. Geschäftsbereiche 10, 20 und 30 zur Information

Aktenvermerk

Baulandmodell der Stadt Tett nang

Der Gemeinderat der Stadt Tett nang hat insbesondere in den Sitzungen am 17.01.1996, 08.04.1998 und 10.03.2004 über die Baulandpolitik der Stadt Tett nang beraten und verschiedene Beschlüsse gefasst.

Sämtliche Beratungen und Beschlussfassungen erfolgten in nichtöffentlichen Sitzungen, so dass es rechtlich nicht zulässig ist, die Protokolle zu kopieren und den Mitgliedern des Gemeinderates sowie der Ortschaftsräte zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund sind nachstehend die wesentlichen Beratungspunkte sowie die Beschlüsse zusammengefasst dargestellt.

1. Nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 17.01.1996

1.1 Sachvortrag

In der Niederschrift ist folgender Sachvortrag ausgeführt.

- Bodenvorratspolitik der Stadt bis 1991-

Bis dahin bestanden keine Grundsatzrichtlinien für eine kommunale Baulandpolitik in Tett nang. Vorgabe des Gemeinderates war aber auch bis dahin, Bauerwartungsgelände seitens der Stadt so viel als möglich zu erwerben. Die Baugebiete „Hoher Rain III bis VI.“ sowie die Baugebiete in „Tannau“ und „Wiesertsweiler“ und auch ein Großteil von „Bürgermoos“ wurden so durch die Stadt erworben.

Obwohl nicht Grundstückseigentümerin, konnte die Stadt auch im Baugebiet „Schäferhof“ die Bauplätze in eigener Regie zuteilen. Die dadurch vorhandenen rund 280 Bauplätze wurden nach sozialen Kriterien zugeteilt.

In der Regel wurde von der Stadt Bruttogelände erworben und nach Abzug des öffentlichen Flächenbeitrages zum jeweiligen Bauerwartungslandpreis abgerechnet.

- Kommunale Baulandpolitik der Stadt seit 1991

Ziel

- Die Grundstückspreise in einem angemessenen Bereich zu halten und Gleichbehandlung anzustreben.

- Die Erschließung und Realisierung eines Baugebietes von der zeitlichen Abwicklung her durch die Stadt zu steuern.
- Vermeidung von Baulandumlegungsverfahren
- Bessere und leichtere Abrechnung der Erschließungskosten
- Zuteilung der Bauplätze nach sozialen Kriterien
- Mögliche Infrastrukturkostenpauschale durch einkalkulieren beim Kaufpreis

In der Sitzung des Gemeinderates am 19.02.1992 wurden folgende Ziele für die zukünftige Baulandpolitik der Stadt festgelegt:

- Bebauungspläne nur noch dann zur Rechtskraft zu führen, wenn alle Grundstücke im Plangebiet in Stadtbesitz sind beziehungsweise eine entsprechende Regelung gefunden ist. Dies gilt nur für Bebauungspläne im Sinne von Neubaugebieten, nicht aber für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Vorgaben für den Grundstückserwerb:

1. Unentgeltliche Abtretung des 30%igen Flächenbeitrages aus der Bruttofläche
2. Mindestens 50%-er Erwerb der Nettofläche durch die Stadt zum Bauerwartungslandpreis

1.2 Beschluss:

Der Gemeinderat fasste folgenden Beschluss:

Für die Baulandausweisung folgende Vorgeben festzulegen:

- Unentgeltliche Abtretung des 30-% Flächenbeitrages aus der Bruttofläche an die Stadt.
- Mindestens 50%-er Erwerb der Nettofläche durch die Stadt zum Bauerwartungslandpreis.

2. Nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 08.04.1998

Im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung um den pauschalen 30-%-igen Flächenbeitrag hatte die Stadt Tettnang damals eine anwaltliche Beratung in Anspruch genommen.

2.1 Sachvortrag

Der von der Stadt Tettnang beauftragte Rechtsanwalt hat die Beschlusslage des Gemeinderates vom 17.01.1996 geprüft und sah gewisse Bedenken in Bezug auf die einheitliche und pauschale Flächenabtretung für grundsätzlich alle Baugebiete der Stadt.

Im Protokoll wird ausgeführt:

Grundsätzlich ist dies zwar zulässig, wenn die Stadt mit der Flächenabtretung das Ziel verfolgt, die Kosten der Planung und die sonstigen Aufwendungen der Stadt oder auch die der Stadt aus der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden infrastrukturellen Folgekosten abzugelten. Da jedoch eine derartige Gegenleistung nach

dem Gesetz einer strengen Kausalitätsprüfung unterliegt, müsste die Ursächlichkeit des konkreten Bebauungsplanes für die mit der Flächenabtretung abzugeltenden Kosten auch im Einzelnen belegt werden können.

Ziel der bisherigen Handhabung war eine Gleichbehandlung aller Betroffenen in den verschiedenen Baugebieten der Stadt. Diese Regelung wurde im Wesentlichen auch von den Betroffenen als solche eingesehen und akzeptiert. Mit der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 17.01.1996 zur städtischen Baulandpolitik sollte auch erreicht werden, dass eine auf Erfahrungswerten beruhende, bewusst pauschalierende Regelung für sämtliche Baugebiete gelten soll, um die Belastung möglichst für alle betroffenen Grundstückseigentümer gleich groß zu halten und nicht von zufälligen, spezifischen Eigenarten eines konkreten Plangebietes abhängig sein zu lassen. Für eine derartige, übergreifend auf Gleichbehandlung eingelegte Praxis sieht der Rechtsanwalt rechtliche Bedenken. Dieser hält es für besser, wenn die Stadt die mit der Baulandpolitik verfolgten Ziele sowie den Ausgleich für die mit der Baulandausweisung verbundenen Kosten und Lasten in zweckmäßiger und rechtlich unbedenklicher Weise besser über eine Regelung zu erreichen versucht, und auch die Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich nur für Flächen in Betracht kommt, die die Stadt zuvor zu einem fairen, der vorgefundenen Bodenqualität angemessenen Preis erworben hat.

Bisher hat die Stadt neben dem 30-%-igen Flächenbeitrag versucht, von der Restfläche etwa 50 % zu erwerben, sodass insgesamt die Stadt bei neuen Baugebieten in das Eigentum von rund 65 % der Rohbaulandflächen kam. Dieses Ziel sollte auch für die Zukunft gelten. Denn bekanntlich kann die Stadt Neubaugebiete nur dann erschließen, wenn sie für die Erschließung anfallenden Mehrkosten auch über den Grundstückspreis weitergeben kann. Die Notwendigkeit und der Bedarf hierfür ergibt sich aus beiliegenden Baugebietsabrechnungen. Dies bedeutet, dass zukünftig an Stelle des pauschalen 30-%igen Flächenbeitrages ein dies berücksichtigender Bruttopreis für Bauerwartungsgelände von der Stadt bezahlt wird.

2.2. Beschlussfassung:

Die bisherige Baulandpolitik der Stadt beizubehalten, allerdings mit der Modifizierung, dass zukünftig vertragstechnisch kein pauschaler 30-%iger unentgeltlicher Flächenbeitrag mehr in den Verträgen ausgewiesen wird, sondern dieser vielmehr in den Kaufpreis mit eingerechnet wird. Festzulegen, dass die Stadt bei Neubaugebieten weiterhin versuchen soll, möglichst in das Eigentum von rund zwei Drittel der Bruttobaulandflächen zu kommen.

Die Verwaltung zu beauftragen, die notwendige Vertragskonstruktion aus Rechtssicherheitsgründen anwaltlich abzuklären und abzusichern und im Verwaltungsausschuss zur Kenntnis zu geben. Des Weiteren im VA darüber zu beraten, ob die Grundsatzbeschlussfassung darüber hinaus noch auf die öffentliche Tagesordnung gesetzt werden soll.

3. Nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 10.03.2004

3.1 Sachvortrag

Baulandpolitik der Stadt Tettngang

In der Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2003 hat der Gemeinderat beschlossen, in einer der nächsten Sitzungen die zukünftige Baulandpolitik der Stadt Tettngang zum Gegenstand der Tagesordnung zu machen. Die Baulandbereitstellung ist nach wie vor eine Pflichtaufgabe der Stadt, die sie insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für den Bodenseekreis und für die Stadt Tettngang im Besonderen. Danach wird für Tettngang bis 2020 ein 13%-iger Bevölkerungszuwachs auf ca. 20.000 Einwohner erwartet.

Anmerkung:

Im Sitzungsprotokoll folgt nun eine Übersicht über die geplanten sowie die realisierten Baugebiete, ferner eine Tabelle über die Bevölkerungsentwicklung Tettngangs von 1939 mit 4.426 Einwohnern, 1970 mit 9.094 Einwohnern, 1980 nach der Gemeindereform mit 14.797 Einwohnern, 1990 mit 16.251 Einwohnern und 2003 mit 17.858 Einwohnern.

Tettngang soll und muss wachsen, aber nicht langsamer als der Kreis. Tettngang hat im Vergleich zu den Nachbargemeinden eher eine geringere Zuwachsrate. Zur Sitzung wird ein Vergleich der Stadt mit den Zuwachsraten in den Nachbargemeinden vorgelegt.

Die Verwaltung hält obige Entwicklung für angemessen und notwendig, derzeit verfügt die Stadt über keine eigenen Bauplätze. Die Nachfrage steigt, insbesondere im Bereich Einfamilienhaus – und Doppelhausbebauung. Ein Defizit ist aber auch im frei finanzierten Mietwohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau im eklatanten Umfang vorhanden.

Ganz im Gegensatz zu den Befürchtungen bei der letzten Klausurtagung 2000 sind aber auch wegen der demografischen Entwicklung die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht nur ausreichend, sondern aufgrund der getätigten Investitionen für einen Zuwachs ausgerichtet (Kindergarten, Schulen, Gymnasium).

In der Klausurtagung im Frühjahr 2000 wurde die bisherige Baulandpolitik der Stadt Tettngang beibehalten.

Diese ist wie folgt:

- Erwerb der Stadt unter Berücksichtigung eines 30%-igen unentgeltlichen Flächenbeitrages zu einem angemessenen Bauerwartungslandpreis 2/3
- Verbleib beim Grundstücksbesitzer 1/3.

Auf dieser Basis konnte in den vergangenen 15 Jahren eine aktive Baulandpolitik der Stadt Tettngang betrieben werden. Dies zeigt auch die Tatsache, dass in den vergangenen 10 Jahren in Tettngang ein Grundstücksetat von ca. 30 Mio. € realisiert wurde.

Mit dieser Baulandpolitik ist die Stadt aber auch seit den 90er Jahren auf dem richtigen Weg. Während bis dahin die Mehrkosten der Baugeländeerschließung nur über eine rechtlich fragliche und unsichere vertragliche Folgekostenerhebung geregelt werden konnte, ist die Stadt bei der jetzigen Baulandpolitik in der Lage, diese in den

Grundstückskaufpreis einzukalkulieren. Ziel der jetzigen Handhabung ist eine Gleichbehandlung aller Betroffenen in den verschiedenen Baugebieten der Stadt. Diese Regelung wird im Wesentlichen auch von den Betroffenen eingesehen und akzeptiert, denn es können Gemeinkosten nicht ausschließlich sozialisiert und Gewinne ausschließlich privatisiert werden. Mit der Grundsatzbeschlussfassung des Gemeinderats vom 17.01.1996/08.04.1998 zur städtischen Baulandpolitik sollte auch erreicht werden, dass eine bewusst pauschalierende Regelung für sämtliche Baugebiete gelten soll, um die Belastung möglichst für alle betroffenen Grundstückseigentümer gleich groß zu halten, um nicht von zufälligen spezifischen Eigenarten eines kontakten Plangebietes abhängig zu sein.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bisherige Baulandpolitik im Grundsatz bei zu behalten und die in Angriff genommenen Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Die Verwaltung erläutert die umfangreiche Sitzungsvorlage. Nach ihrer Auffassung zielt die von der Stadt praktizierte Baulandpolitik auf ein nachhaltiges Wachstum der Stadt Tettnang. Wachstum sei für die Stadt gerade in der heutigen Zeit wichtig, insbesondere auch bezüglich der Verbesserung beziehungsweise Sicherung der Finanzausstattung über einen erhöhten Finanzausgleich und einen erhöhten Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer. Die vom Gemeinderat 2000 überlegten Zielvorgaben seien im Wesentlichen eingehalten worden. Allerdings sei festzustellen, dass im Gegensatz zu den Befürchtungen des Gemeinderats bei der letzten Klausurtagung 2000 die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wegen der demografischen Entwicklung auch bei entsprechendem Wachstum ausreichend seien.

3.2 Beschluss:

Den Bericht der Verwaltung zur Baulandpolitik der Stadt positiv zur Kenntnis zu nehmen und festzustellen, dass die bisherige Baulandpolitik der Stadt entsprechend der Grundsatzbeschlussfassung des Gemeinderates vom 17.01.1996/ 08.04.1998 beibehalten wird.