Sehr geehrter Herr Bürgermeister Walter,
wir, die Unterzeichner und GR Mitglieder (in alphabetischer Folge) Herren Aicher, Brauchle, Dick und Rode bitten darum, folgende Änderungsanträge zum TA Beschluss vom 24.3.2021 in der GR Sitzung am 14.4.2021 zur Diskussion und Abstimmung zu bringen.

Antrag 1:

Entgegen dem TA Empfehlungsbeschluss bitte wir zum Abschnitt 1 folgende Änderung einzubringen:

Alt:

1. **Baulandbeschaffung**

Primäres Ziel im Rahmen der Wohnbaulandbeschaffung ist ein 100%-iger Grundstückserwerb der betreffenden Flächen durch die Stadt Tettnang.

Neu, Ergänzungen in grün:

1. **Baulandbeschaffung**

Primäres Ziel im Rahmen der Wohnbaulandbeschaffung ist ein 100%-iger Grundstückserwerb der betreffenden Flächen durch die Stadt Tettnang für alle Grundstücke auf denen eine Wohnbebauung von > 400m² Wohnfläche möglich ist.
Die Stadt kauft das Grundstück, abzüglich 30% für Wegeflächen, mit Kaufpreis nach Bodenrichtwert vor Schaffung von Baurecht. Zuzüglich wird diesem Eigentümer, nach Schaffung von Baurecht, für 35 % der Fläche ein Aufschlag aus der Wertsteigerung durch Schaffung von Baurecht vergütet.

Begründung:

Um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen ist sicherzustellen, dass die Grundstücksbeschaffung keiner Bodenspekulation unterliegt. Es bedarf darüber hinaus klarer, transparenter, und öffentlich bekannter Regelungen zu welchen Konditionen die Stadt Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung erwirbt, weshalb eine Definition in den baulandpolitischen Grundsätzen nötig ist. Dies Erweiterung soll sowohl der Vereinfachung dienen als auch durch allseits bekannte klare Leitplanken die Verwaltung in Grundstücksverhandlungen entlasten und eine vorausschauende Bodenbevorratung ermöglichen.
Dazu ein Zitat aus dem Schreiben des Dr. Spieß, Kommentierung des Vorschlags der FW/FDP vom 12.1.2021, Absatz 3: „Zudem ist es natürlich problematisch, dass der 100 %ige Grunderwerb letztlich gleichgestellt ist dem Tettnanger Baulandmodell 35/30/35**. Wie schafft man Anreize, das Primärziel eines 100 %igen Grunderwerbs zu erreichen? Dies sollte an dieser Stelle konkretisiert werden.** (**Hervorhebungen** im Zitat durch Antragsteller)

Grundstückseigentümer die geneigt sind 100% eines Grundstücks an die Stadt zu verkaufen müssen sich sicher sein, dass sie nicht schlechter gestellt als jene, welche der Stadt nur 65% der Grundfläche abtreten, s. dazu auch den korrespondierenden Antrag 2.
Dazu ein weiteres Zitat aus dem Schreiben des Dr. Spieß, Kommentierung des Vorschlags der FW/FDP vom 12.1.2021, Absatz 6: „Bei einem 100% igen Flächenerwerb durch die **Stadt sollte ergänzend klargestellt werden**, dass insoweit durch den Ankaufspreis sicherzustellen ist, **dass dem Grundstückseigentümer ein angemessener Anteil an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt,** …“ (**Hervorhebungen** im Zitat durch Antragsteller)

Des Weiteren sind die Geldflüsse der Wertsteigerung (durch neues Baurecht) mit dieser zeitlich gekoppelt, was sowohl für Grundstückseigentümer als auch für die Stadt vorteilhaft ist.

Antrag 2:

Entgegen dem TA Empfehlungsbeschluss bitte wir zum Abschnitt 2 folgende Änderung einzubringen:

Alt:
Ist dies nicht möglich, ist das nachstehend genannte „***TT-Baulandmodell***“ anzuwenden. Das „***TT-Baulandmodell***“ (in seiner ursprünglichen Ausprägung 35-30-35) soll in der Zukunft verbindlich -als Minimalkonsens- umgesetzt werden.

Neu, Ergänzungen in Grün:
Ist dies nicht möglich, ist das nachstehend genannte „***TT-Baulandmodell***“ anzuwenden. Das „***TT-Baulandmodell***“ (in seiner ursprünglichen Ausprägung 35-30-35) soll in der Zukunft verbindlich -als Minimalkonsens- umgesetzt werden.
Die Stadt kauft das Grundstück mit Kaufpreis für den 65% Flächenanteil, abzüglich der 30% für Wegeflächen, nach Bodenrichtwert vor Schaffung von Baurecht.

Begründung:

Um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen ist sicherzustellen, dass die Grundstücksbeschaffung keiner Bodenspekulation unterliegt.
Es bedarf darüber hinaus klarer, transparenter, und öffentlich bekannter Regelungen zu welchen Konditionen die Stadt Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung erwirbt, weshalb eine Definition in den baulandpolitischen Grundsätzen nötig ist, s. dazu auch den korrespondierenden Antrag 1.
Dies Erweiterung soll sowohl der Vereinfachung dienen als auch durch allseits bekannte klare Leitplanken die Verwaltung in Grundstücksverhandlungen entlasten und eine vorausschauende Bodenbevorratung ermöglichen.

Antrag 3:

Entgegen dem TA Empfehlungsbeschluss bitte wir zum Abschnitt 2 folgende Änderung einzubringen:

Alt:

Bei einem 100%igem Erwerb von Flächen durch die Stadt Tettnang zum Zwecke der Wohnbebauung ist eine Quote von mindestens 17,5 % der nach dem geplanten zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu generierenden Wohnflächen gemäß WoFLV einer sozialen Nutzung i.S. dieses Beschlusses zuzuführen.

Die Ziffer 2 kommt nur dann zu Anwendung, wenn auf der bei der Stadt Tettnang verbleibenden Grundstücksfläche mehr als 400 qm Geschosswohnfläche entstehen.

Neu, Streichungen in Rot, Ergänzungen in Grün:

Bei einem 100%igem Erwerb von Flächen durch die Stadt Tettnang zum Zwecke der Wohnbebauung ist eine Quote von mindestens 17,5 % der gesamten Grundstücksfläche der nach dem geplanten zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu generierenden Wohnflächen gemäß WoFLV einer sozialen Nutzung i.S. „bezahlbares Wohnen“ dieses Beschlusses zuzuführen.

Die Ziffer 2 kommt nur dann zu Anwendung, wenn auf der an die ~~bei der~~ Stadt Tettnang ~~verbleibenden~~ übertragenen Grundstücksfläche mehr als 400 qm Geschosswohnfläche entstehen.

Begründung:

Wir halten dies als Präzisierungen im Sinne einer Eindeutigkeit und Konsistenz mit den vorangegangenen Inhalten zum 100% Erwerb und zum prozentualen Anteil der zu verwendenden Grundstücksfläche für notwendig.

Des Weiteren ist der Bezug auf das Grundstück, welches an die Stadt **übertragen** wird, wichtig um Missverständnisse zu vermeiden, insbes. für Fälle bei denen Teile des Grundstücks ggf. wieder veräußert oder getauscht werden sollen und sich der **verbleibende** Anteil dadurch wieder reduziert.

Dazu ein weiteres Zitat aus dem Schreiben des Dr. Spieß, Kommentierung des Vorschlags der FW/FDP vom 12.1.2021, Absatz 7:

„**Ebenso problematisch** erachten wir den letzten Satz der Ziff. 2 des Baulandmodells, wonach Ziff. 2 nur dann zur Anwendung kommt, wenn bei der Stadt mindestens **400m² Geschossfläche Wohnen verbleiben.** (**Hervorhebungen** im Zitat durch Antragsteller.)

Antrag 4:

Entgegen dem TA Empfehlungsbeschluss bitte wir zum Abschnitt 3 folgende Änderung einzubringen:

Alt:

2. **Erschließungsfläche**

Werden die 30 % Erschließungsflächen aus dem „***TT-Baulandmodell***“ nicht vollumfänglich zur Erschließung benötigt, ist diese Restfläche zu 100 % der s.o. in Ziffer 2. sozial zu nutzenden Fläche zuzuschlagen.

(Eine nachträgliche Vergütung an den Verkäufer ist noch rechtlich zu prüfen)
WoFLV – Wohnflächenverordnung

Neu, Streichungen in Rot, keine Ergänzung:

2. **Erschließungsfläche**

Werden die 30 % Erschließungsflächen aus dem „***TT-Baulandmodell***“ nicht vollumfänglich zur Erschließung benötigt, ist diese Restfläche zu 100 % der s.o. in Ziffer 2. sozial zu nutzenden Fläche zuzuschlagen.

~~*(Eine nachträgliche Vergütung an den Verkäufer ist noch rechtlich zu prüfen)*~~
~~*WoFLV – Wohnflächenverordnung*~~

Begründung:

Laut gültiger Rechtsprechung müssen min. 30% der Wertsteigerung durch Schaffung neuen Baurechts beim Eigentümer verbleiben. Dieser Grundsatzbeschluss belässt die Wertsteigerung durch Schaffung neuen Baurechts für 35% der Grundfläche beim Eigentümer und liegt damit bereits **deutlich** auf der sicheren Seite: Ca. 30% der Grundfläche werden für Wege u.ä. benötigt die nicht von der Wertsteigerung durch neues Baurecht partizipieren, d.h. die ggf. beim Eigentümer verbleibenden 35% der Grundfläche entsprechen bereits 50% der an der Wertsteigerung partizipierenden realen Baufläche und damit deutlich mehr als die durch die Rechtsprechung minimal geforderten 30% der Wertsteigerung. Eine weitere rechtliche Prüfung ist aus Sicht der Antragsteller daher nicht erforderlich und der Passus für den Grundsatzbeschluss überflüssig.

Antrag 5:

<u>Ergänzend</u> zum TA Empfehlungsbeschluss bitte wir folgende Erweiterung als Passus 4. einzubringen:

Alt:

Nicht vorhanden

Neu, Ergänzungen in Grün:

4. **Umweltaspekte**
   Energetische Standards, die über die derzeit gültigen gesetzlichen Mindestvorgaben hinausgehen, wie derzeit z. B. die KfW 40 Bauweise oder der Anschluss an ein Nahwärmenetz, werden für an die Stadt übergegangene Grundstücke in einem städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabensträgern vereinbart.

Begründung:

§1 Abs. 5 des Bau Gesetzbuches fordert, dass Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten welche soziale, wirtschaftliche **<u>und umweltschützende</u>** Anforderungen in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten.
Wir sehen deshalb die Notwendigkeit, diesen Zusatz in bauland- und wohnbaupolitischen Grundsätzen aufzunehmen um beim Bau neuer Gebäude, die noch sehr lange in einer Zeit der angestrebten Klimaneutralität (Ziel: ab 2040 in Baden-Württemberg und ab 2050 in ganz Deutschland) bewohnt werden, jetzt proaktiv über die Bauleitplanungen die Weichen dafür zu stellen und als klares Signal an alle Vorhabensträger im Grundsatzbeschluss zu verankern.