



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/098/2020 / öffentlich**

Grundsatzbeschluss zur Baulanderschließung in der Stadt Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss	10.06.2020
Verwaltungsausschuss	01.07.2020
Stadtrat	08.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friesoythe übernimmt die Erschließung und Vermarktung von Bau- und Gewerbeland ausschließlich als eigene Aufgabe. Der Rat kann Ausnahmen zulassen, wenn sich die Erschließung durch private Investoren gleichwertig darstellt im Hinblick auf

- den Erschließungsstandard
- die Verwirklichung der Zielsetzung der Stadtentwicklung
- die End-Verkaufspreise für die künftigen Erwerber
- die finanzielle Belastung für die Stadt Friesoythe

Sach- und Rechtsdarstellung:

Seit einiger Zeit ist die Stadt Friesoythe dazu übergegangen, sich selbst um den Erwerb von potenziellem Wohnbauland zu bemühen, und das durchaus mit Erfolg.

Bei den Verhandlungen hat sich die Stadtverwaltung eine Preisobergrenze gesetzt, die auch in allen Fällen eingehalten werden konnte. Dabei wurde von den Grundstückseigentümern immer wieder angeführt, dass sicherlich höhere Preise zu erzielen sind, wenn ein privater Investor das Gelände kauft. Dem wurde seitens der Verwaltung entgegen gehalten, dass die Stadt keine Bauleitplanung für Grundstücke im Eigentum von Dritten vornimmt. Leider hat der Fall eines Grunderwerbs im Wege der Zwangsversteigerung in Altenoythe zu deutlich überhöhten Preisen zu einer Zunahme der Vorbehalte geführt, in zwei Fällen mussten die Verhandlungen sogar erst einmal eingestellt werden.

Auch seitens der Politik waren durchaus unterschiedliche Meinungen zu vernehmen. Während ein Teil des Stadtrates die Vorteile einer „Alleinvermarktung“ durch die Stadt durchaus erkennt, sind einzelne Ratsmitglieder der Ansicht, dass man dies auch in Zukunft privaten Investoren überlassen kann. Dabei wird auf die Erfahrungen aus der Vergangenheit verwiesen, die aber bei weitem nicht nur positiv sind.

Wenn man sich dem Thema nähert, gibt es zwei Sichtweisen, die für die Beurteilung relevant sind: Das sind zum einen die Auswirkungen für die künftigen Grundstückseigentümer und zum anderen die Interessen der Stadt im Sinne der Allgemeinheit. Die privaten Investoren sprechen sich natürlich für eine Vermarktung durch solche aus, was aber naturgemäß aus der Gewinnerzielungsabsicht resultiert.

Im Folgenden sind die verschiedenen Aspekte aufgeführt:

Aufgabenstellung Baulandentwicklung - Was ist das eigentliche Ziel, was ist der Auftrag?

In § 1 des Baugesetzbuches ist eindrucksvoll dargelegt, dass jede Bauleitplanung im öffentlichen Interesse zu erfolgen hat. Dies kann die Stadt - wenn sie selbst auch als Erschließungsträgerin und Vermarkterin auftritt - zweifellos besser erfüllen als ein privater Investor, dessen vorrangiges Interesse die Erzielung von Gewinn ist.

An dieser Stelle sei der § 1 Abs. 5 zitiert: "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Es versteht sich von selbst, dass diese Aspekte von der Stadt eher und nachhaltiger berücksichtigt werden als von einem privaten Investor, für den die genannten Vorgaben immer auch mit Mehrkosten verbunden sind.

Speziell in Friesoythe ist die besondere Herausforderung zu sehen, dass auch die Ortschaften und Ortsteile einen Anspruch auf nachhaltige und adäquate Entwicklung haben. Dies fällt bei den Überlegungen der privaten Investoren aber ganz offensichtlich aus, da diese kein Interesse an den weniger lukrativen Baulandentwicklungen in den Ortsteilen oder an einer Gewerbelanderschließung haben. Würde man den Gedanken der privaten Investitionsprojekte also konsequent umsetzen, hätte das einen Stillstand in den Ortsteilen zur Folge.

Leider hat sich bei allen privat erschlossenen Baugebieten gezeigt, dass die Berücksichtigung der o.g. Aspekte in der letzten Verhandlungs- oder in der Umsetzungsphase zu Diskussionen geführt hat, eben weil nicht alle Details von vornherein absehbar sind.

Was erwarten die Bürgerinnen und Bürger – Image der Stadt

Die Erwartungshaltung der Bürgerinnen und Bürger ist zweifellos, dass die Stadt dafür Sorge trägt, dass bezahlbare Bauplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind. Wenn dies nicht der Fall wäre, weil man sich ausschließlich auf private Investoren verlässt und diese sich in den Außenbereichen nicht engagieren wollen, würde die Kritik nicht die Investoren treffen, sondern allein die Stadt.

Immer wenn private Investoren involviert sind, werden seitens der Bürgerinnen und Bürger per se monetäre Intentionen vermutet, die ja auch nicht von der Hand zu weisen sind. Deutlich wurde dies z.B. bei der Vermarktung des Gebietes "Bookgastweg", wo für die Bauwilligen nicht erkennbar war, nach welchen Kriterien die Plätze vergeben wurden.

Bei der Vergabe der Grundstücke am "Mückenkamp" war dies transparenter, die Anwendung der städtischen Vergaberegeln wird aber nicht von jedem Investor mitgetragen, wie aktuelle Verhandlungen zeigen.

Zeitliche Umsetzung - Wer kann die Umsetzung schneller vornehmen?

Die aktuell von der Stadt erschlossenen Baugebiete machen deutlich, dass die Stadt hier sehr zügig vom Grundstücksankauf bis zum Verkauf der Baugrundstücke handeln kann und dies auch künftig so handhaben wird. Es ist kein Grund erkennbar, weshalb ein privater Investor hier schneller sein sollte. Die aktuell von privaten Investoren betriebenen Entwicklungen zeigen vielmehr, dass die Projekte wenig "Fahrtaufnahmen". Objektiv lässt sich aber kein Unterschied herleiten, weil die privaten Investoren die Verzögerungen mit den individuellen Problemstellungen bei den einzelnen Projekten begründen. Die Verwaltung ist überzeugt, dass in zwei der aktuell noch anstehenden

Projekte von Privaten die Bauplätze schon zum Verkauf stehen würden, wenn die Stadt diese erschließen und vermarkten würde.

Finanzielle Belastung der Stadt

In der Vergangenheit wurden private Investoren einbezogen, um die Stadt finanziell zu entlasten. Dies kann die derzeitige Verwaltungsleitung nicht gelten lassen, da die Belastung des Haushaltes immer nur über einen überschaubaren Zeitraum erfolgt und durch die Refinanzierung sogar leichte Überschüsse für den Stadthaushalt zu erwirtschaften sind (20 % der Plätze werden meistbietend veräußert!).

Es bleibt zu hoffen, dass die Stadt Friesoythe nie wieder in die Situation kommt, ein Wohnbaugebiet nicht über einen gewissen Zeitraum vorfinanzieren zu können. Es ist aber auch eher ungewöhnlich, dass einer Stadtgemeinde seitens der Kommunalaufsicht aufgegeben wird, keine neuen Schulden zu machen.

Natürlich sind mit der Vorfinanzierung auch Kosten verbunden, die die Stadt aber ebenso wie der private Investor auf die Grundstückspreise umlegen könnte. Beim aktuellen Zinsniveau wäre dies sogar fast zu vernachlässigen.

Finanzielle Auswirkungen auf die Gewerbesteuereinnahmen

Ein gewichtiges Argument der privaten Investoren ist, dass diese auch Gewerbesteuern zahlen, womit die Stadt auch an den Grundstücksgeschäften partizipieren würde. Dies trifft natürlich nur dann zu, wenn der private Investor auch in der Stadt Friesoythe zur Gewerbesteuer veranlagt wird. Wie groß der Zufluss aus der Gewerbesteuer bei privaten Investoren letztlich ist, lässt sich nur schwer sagen, weil dem Gewinn aus den Verkäufen Aufwendungen gegenüber stehen.

Aufwand für die Stadt

Bislang wurden die privaten Erschließungsmodelle oftmals damit begründet, dass die Stadt dann den personellen Aufwand für die Erschließung und Vermarktung nicht zu tragen hat. Dies kann aber nicht unwidersprochen bleiben, denn die Stadtverwaltung hat auch bei Wohnbaugebieten, die privat erschlossen und vermarktet werden, einen nicht unerheblichen Aufwand. Neben der reinen Bauleitplanung wurden diese Kosten bislang nicht eingepreist, was künftig aber eigentlich erfolgen müsste.

Deutlich negativer sind für die Stadt aber die „Nachwehen“, wenn die privaten Investoren ihre Verpflichtungen nicht gut erfüllen.

Kosten der Baugrundstücke

Nachdem bekannt wurde, dass die Grundstücke im Gebiet "Uhlenborgspfänder" deutlich günstiger sind als im Gebiet "Mückenkamp", haben sich Bauherren aus dem IDB-Gebiet auch erkundigt, warum die Stadt nicht auch hier tätig geworden ist.

Festzustellen ist, dass die Grundstücke im „Mückenkamp“ mindestens 17 € pro m² teuer sind, weil der Einstandspreis mindestens 125,00 € betrug (gegenüber rd. 116,00 € Uhlenborgspfänder) und die IDB eine Courtage fordert.

Kostenrisiko

In den Diskussionen um den Ankauf einer Fläche kam aus den Reihen des Stadtrates die Frage auf, was denn passieren würde oder müssten, wenn bei einer erworbenen Fläche der Verdacht aufkommt, dass sich im Untergrund eine scharfe Bombe befindet.

Auch wenn die Stadt jetzt nicht bei allen Maßnahmen davon ausgehen kann und auch nicht sollte,

dass der "Supergau" eintritt, ist dies ein gutes Beispiel dafür, dass die Stadt in einem solchen Fall immer gefordert ist.

Angenommen, die Burgwiese hätte zum Bauland entwickelt werden sollen und ein privater Investor hätte dieses Grundstück erworben. Dann wäre der neue Eigentümer = Investor auch verantwortlich gewesen für die Entsorgung. Die Kosten hätten sich ggfs. nicht über den Verkaufspreis realisieren lassen und der Investor hätte von der Stadt Unterstützung erwartet. Letztlich wäre es an der Stadt gewesen, die Baulandentwicklung doch noch möglich zu machen, vor allem wenn ein dringendes öffentliches Bedürfnis vorhanden ist. Und das muss ja letztlich vorliegen, sonst hätte es keiner Bauleitplanung bedurft.

Es dürfte allen Beteiligten und Entscheidungsträgern klar sein, dass die Stadt immer dann auch finanziell gefordert ist, wenn sich ein Vorhaben finanziell doch anders entwickelt als geplant. Für den privaten Investor sind die Baugrundstücke Produkte, die es gewinnbringend zu vermarkten gilt, für die Stadt sind sie künftige Heimat von Familien und Lebensräume für die Gesellschaft.

Hier genau ist der Unterschied: Ein privater Investor kann eine Fläche auch liegen lassen und nicht erschließen bzw. vermarkten. Dafür gibt es auch in Friesoythe leider zu viele Beispiele, und zwar immer dort wo private Investoren Erschließungsträger und Vermarkter waren. Die Stadt muss und will bei der Baulanderschließung ihrem öffentlichen Auftrag nachkommen.

Auswahl der Investoren

Ein weiterer Aspekt ist – wenn man denn an einer Erschließung und Vermarktung durch private Investoren festhalten möchte – die Auswahl der Investoren. Wenn diese selbst Eigentümer der betreffenden Flächen sind, mag man davon ausgehen, dass die Auswahl nicht gegeben ist. Bislang war es aber eher so, dass sich die Investoren um Flächen bemüht haben, nachdem seitens der Stadt eine Bauleitplanung in Aussicht gestellt wurde. Dies widerspricht natürlich dem Gleichheitsgrundsatz und kann von der Verwaltung auch nicht mitgetragen werden. In der Folge wurde die Verwaltung hinsichtlich der „Altfälle“ angesprochen, warum denn z.B. beim Gebiet „Mückenkamp“ nur die IDB zum Zuge gekommen ist. Die Begründung, dass man mit dieser Gesellschaft gute Erfahrungen gemacht hat, ist im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung auf jeden Fall „zu dünn“.

Damit die Verwaltung in Zukunft eine noch klarere und stärkere Verhandlungsposition hat, wird der Rat um einen Grundsatzbeschluss gebeten.

Nun mag man damit argumentieren, dass die Stadtverwaltung wie bislang weiter agieren könnte, auch ohne dass der Rat sich positioniert. Dem ist aber nicht so, weil der Flächendruck und die damit verbundene Preisentwicklung den Grundstückseigentümern suggeriert, dass es eine Vielzahl von Kaufinteressenten gibt und man dadurch gute Chancen hat, den Preis „nach oben zu treiben“. Beim Ankauf von Flächen steht die Stadt natürlich mit anderen Interessenten im Wettbewerb, das sind aber i.d.R. landwirtschaftliche Betriebe, die naturgemäß nicht den Preis zahlen, den die Stadt für Flächen bereit ist zu zahlen, die zu Wohnbauland umgewandelt werden können. Die Stadt hat in der Vergangenheit auch landwirtschaftliches Areal erworben, um dieses als Tauschflächen einsetzen zu können. Dabei wurde stets darauf geachtet, dass man nicht unnötig mit Landwirten in Konkurrenz tritt. Leider ist ein Trend zu beobachten, dass sich andere Kommunen um Flächen in Friesoythe bemühen, hier fehlt es zum Teil an den erforderlichen Absprachen. Dies wird seitens der Stadtverwaltung aber immer wieder eingefordert.

Zu sehen ist auch, dass dieser Grundsatzbeschluss natürlich für alle Erschließungsmaßnahmen gelten muss, de facto aber nur für die lukrativen Wohnbaugebiete in Friesoythe und Altenoythe zum Tragen kommen wird. Bei den Wohnbaugebieten in den Ortsteilen und vor allem bei der Gewerbelanderschließung hat bislang kein privater Investor (Ausnahme „Auf dem Wulleberg“ in Markhausen) Interesse gezeigt. Allein aus dieser Tatsache wird schon deutlich, dass die Intention der private Investoren die Gewinnerzielungsabsicht ist und nicht das Gemeinwohl, das die Stadt im Focus haben muss.

Daraus kann man im Umkehrschluss auch folgern, dass die Ortsteile bei einer Erschließung und Vermarktung von Bauland durch private Investoren massiv benachteiligt werden, eben weil sich niemand findet um hier tätig zu werden. Das widerspricht nicht nur den Zielsetzungen des

Gebietsänderungsvertrages von 1974, der eine Weiterentwicklung der Ortschaften ausdrücklich fordert, sondern auch der bislang deutlich gewordenen Haltung von Rat und Verwaltung.

Bleibt noch die Frage, weshalb sich andere Gemeinden bewusst privater Investoren bedienen bei der Erschließung von Wohnbauland. Dies kann nur damit begründet sein, dass der Markt einen so großen Nachfrageüberschuss hat, dass man die sozialen Aspekte der Stadtentwicklung nicht mehr durchgehend beachten muss oder will (z.B. Edewecht), oder dass die Verwaltungen nicht stark genug sind, um größere Vorhaben mit eigenem Personal zu bewältigen, was bei kleinen Kommunen der Fall sein dürfte. Kommunen, die weitgehend selbst erschließen und vermarkten, haben gute Erfahrungen gemacht, wie die rege Bautätigkeit in der Gemeinde Garrel zeigt.

Bürgermeister