

Anlage 1

Grundlegende Entwicklungsmodelle für eine Gebietsentwicklung

Grundsätzlich kann zwischen Treuhändermodellen, Erschließungsträgermodellen und Investorenmodellen unterschieden werden. Auf das Investorenmodell wird im Folgenden nicht näher eingegangen, da dies nur bei kompletter Grundstücksverfügbarkeit in der Hand eines Investors und somit nur bei kleineren Projekten in Frage kommt.

1. Treuhändermodell bei städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme nach BauGB

Ein Treuhänder handelt auf Rechnung und auf Risiko der Stadt. Hier besteht das Problem der Vorfinanzierung durch die Gemeinde. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB ist gerade dann (und nur dann) ein Instrument zur Entwicklung von Baugebieten, wenn nicht alle Grundeigentümer bereit sind, mitzuwirken.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB dienen insbesondere der erstmaligen Entwicklung von Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebietes. Voraussetzung ist, dass zur zügigen Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme ein öffentliches Interesse vorliegt. Da der Entwicklungsmaßnahme eine enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt, werden besondere Anforderungen gestellt. Es muss sich um einen Entwicklungsbereich mit zentraler Bedeutung für die Gemeinde handeln und dem Wohl der Allgemeinheit dienen, insbesondere z.B. zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Zu verstehen sind hier etwa Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bzw. Maßnahmen die der Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat zunächst zu prüfen, ob ihre städtebaulichen Vorstellungen nicht auch mit anderen Mitteln des Städtebaurechts (Bauleitplanung, Umlegung) erreicht werden kann. Aus den Voruntersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium erfordert.

Die Gemeinde (ggf. über einen Treuhänder) ist gem. §166 (3) BauGB verpflichtet, die Grundstücke im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben (meist Bauerwartungslandwert), außer in bestimmten/besonderen atypischen Fällen, z.B. wenn der Eigentümer selbst in der Lage ist und sich verpflichtet, das Grundstück den Zielen entsprechend zu bebauen. In diesen Fällen wird ein Ausgleichsbetrag vom Eigentümer erhoben. Falls keine Verkaufsbereitschaft besteht, kann (auch ohne B-Plan) zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert enteignet werden. Grundstücke sind nach der Neuordnung und Erschließung wieder zu veräußern, so dass es sich um einen Durchgangserwerb handelt. Das besondere Instrumentarium ermöglicht somit zur Finanzierung der Maßnahme eine Abschöpfung der entwicklungsbedingten Wertsteigerung – deutlich mehr als bei einer amtlichen Umlegung. Zudem können Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden, sofern ein passendes Förderprogramm zur Verfügung steht. Das Umlegungs- und Erschließungsbeitragsrecht ist nicht anzuwenden. Gewinne dürfen nicht erzielt werden, Überschüsse sind an die Eigentümer wieder zu verteilen.

Neben den allgemeinen Ergebnissen der Voruntersuchung ist die finanzielle Situation der Gemeinde ein entscheidendes Kriterium zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme, da die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben soll.

2. Erschließungsträgermodelle

Allen betrachteten Modellen gemeinsam ist die Notwendigkeit umfangreicher Vorabklärungen. Die Machbarkeit und ggf. die Wahl des konkreten Entwicklungsmodells (und der Vertragsmodelle) hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab. Vor einer Ansprache der Eigentümer ist eine möglichst belastbare Kostenkalkulation notwendig, um zu ermitteln, was den Eigentümern unter Berücksichtigung aller Entwicklungskosten pro m² Bauerwartungsland angeboten werden kann. Dies setzt auch voraus, dass z.B. Kosten für den Umgang mit Bodendenkmalen, Artenschutzmaßnahmen, Aufwendungen für die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung etc. berücksichtigt werden.

Fall A: Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist gegeben

(hier: Modell DSK)

- Städtebauliche Verträge zwischen Stadt und Eigentümern: Vereinbarung über private Umlegung mit begleitenden Regelungen; ggf. Verzicht auf Flächenzuteilung durch Eigentümer; Freistellung der Eigentümer von Erschließungskosten etc.
- Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger: d.h. Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch Erschließungsträger; anschließend Übertragung der fertigen Erschließungsanlagen an die Stadt
- Kostenerstattungsverträge zwischen Eigentümern und Erschließungsträger: d.h. Erklärung der Eigentümer zur Übernahme der kalkulierten Kosten der Gebietsentwicklung; Zahlungsmodus

Fall B: Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist nicht gegeben

(hier: Modell DSK)

- amtliche Umlegung und das hoheitliche Erschließungsbeitragsrecht müssen im Modell berücksichtigt werden (letzteres durch sog. unechten Erschließungsvertrag):
- Ablöseverträge der Stadt mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern (ggf. Zusammenschluss in Entwicklungsgesellschaft): Eigentümer zahlen Ablösebetrag gem. Satzung für Erschließung
- Kostenerstattungsverträge (zwischen den mitwirkungsbereiten Eigentümern und dem Erschließungsträger; Eigentümer erklären die Übernahme der kalkulierten Kosten der Gebietsentwicklung)
- Von den nicht-mitwirkungsbereiten Eigentümern werden Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge nach Satzungsrecht erhoben.
- „Erschließungsunternehmervertrag“ zwischen Stadt und Erschließungsträger: Erschließungsträger stellt Erschließungsanlagen her; Stadt tritt Ablösebeträge sowie Erschließungsbeiträge an Erschließungsträger ab)
- Umlegung kann auch als rein amtliches Verfahren durchgeführt werden

Besondere Bedeutung erhält in dem Modell der sog. unechte Erschließungsvertrag, auch Vorfinanzierungsvertrag genannt:

- Vorfinanzierung der Erschließung durch die mitwirkungsbereiten Eigentümer bzw. durch eine Entwicklungsgesellschaft, deren Gesellschafter die Befürworter der Planung sind, mit späterer Kostenerstattung durch die Stadt
- Durch die abschließende Rechnungstellung der Entwicklungsgesellschaft entstehen Kosten, die nach Satzungsrecht abgerechnet werden, so dass auch die „Fremdanlieger“ gleichermaßen mit herangezogen werden können.
- Problem: Die Kosten nach Entwässerungssatzung bzw. Wasserversorgungssatzung können nicht nach tatsächlichen Kosten erhoben werden, sondern nach Einheitssatz in Abhängigkeit von der jeweiligen Bebaubarkeit und sind meist nicht kostendeckend.
- Problem: Ohne die Mitwirkungsbereitschaft aller im Geltungsbereich gelegenen Eigentümer ist das „Stuttgarter Modell“ nicht möglich, sondern nur eine amtliche Umlegung. D.h. vermutlich, dass eine für die Stadt kostendeckende Baugebietenentwicklung nicht möglich ist.