

Eitorf, den 12.07.2012

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien - 29.08.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33 "Blumenhof"

Hier: weitere Vorgehensweise in Verbindung mit dem Antrag der FDP-Fraktion aus der Haushaltsrede vom 06.02.2012 "Interessenbekundungsverfahren betr. Entwicklung und Vermarktung einer Klimaschutzsiedlung für das Neubaugebiet Blumenhof"

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Zum Sachstand der Bauleitplanung wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung im APUE vom 07.03.2012; TOP 7. Unter TOP 7.3 wurde zu dem o.g. Antrag folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Nr. XIII/13/159:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine formlose Interessensabfrage dahingehend durchzuführen, ob (regionale) Entwickler dem Grunde nach an einer Umsetzung des Projekts „Blumenhof“ im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplans interessiert sind.

Für die Abfrage ist von einer Nahwärmeversorgung über BHKW mit Gaskessel und einem örtlichen Netz mit Anschluss- und Benutzungszwang auszugehen.

Nach Maßgabe des Beschlusses wurden im April folgende Unternehmen/Firmen angeschrieben:

- KSK Köln und Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG als Mitgesellschafter der Entwicklungs-GmbH Eitorf
- NW Bauland GmbH in Rheinbreitbach
- Fa. Schlechtriem GmbH & Co KG in Hennef
- Colemus Projektentwicklungs GmbH in Wuppertal
- Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH in Köln

- Pareto Projektentwicklung GmbH in Köln
- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln

Zu der Interessenabfrage gab es folgende Rückmeldungen:

- WGZ Immobilien + Treuhand, Koblenz (Tochter der Volksbank) Interesse
- NW Bauland GmbH in Rheinbreitbach (Kunde der Volksbank) Interesse
- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in Köln kein Interesse

Die übrigen Unternehmen haben auf die Anfrage nicht reagiert.

Am 27.06.2012 wurde ein vertiefendes Gespräch mit Vertretern der WGZ geführt. Mit Datum vom 11. Juli teilte die WGZ mit, dass „nach Durchsicht der Unterlagen und einer ersten Marktanalyse des Standortes seitens der Gesellschaft ein Engagement in Eitorf nicht favorisiert wird“. Als Begründung wurde angeführt, man sei derzeit in der Region mit einer unternehmensangemessenen Anzahl von Projekten befasst.

Ein ähnliches Gespräch wurde mit Vertretern der NW Bauland GmbH am 11. Juli geführt. Das grundsätzliche Interesse einer Fortführung der Entwicklung des Gebietes Blumenhof im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde dabei nochmals bestätigt.

Beide Unternehmen, die über in jeder Hinsicht ausreichende Erfahrung mit der Entwicklung von Baugebieten verfügen, tendierten für eine denkbare vertragliche Lösung zum Modell 1 (siehe Sitzung 07.03.2012), also Übernahme der Grundstücke, Bauleitplanung, Erschließung und Vermarktung der unbebauten Grundstücke. Tendenziell wurde eine Nahwärmeversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang bezogen auf dieses Baugebiet eher als nachteilig für die Vermarktung gewertet.

In den Gesprächen hat sich auch gezeigt, dass für Eitorf grundsätzlich ein Marktinteresse an Wohnbauflächen, wie derzeit am Blumenhof angedacht, gesehen wird. Die Entwicklungen auch in der etwas weiter vom Oberzentrum Bonn entfernt gelegenen Regionen zeigen dies gleichfalls (siehe jüngste Berichterstattung zu Lohmar). Es gilt also durchaus, zeitgerecht diesen zumindest sichtbaren Trend in Verbindung mit den sehr niedrigen Hypothekenzinsen aufzunehmen, zumal der Bereich Blumenhof auf absehbare Zeit das einzige Angebot in der Gemeinde Eitorf im Sinne eines klassischen Neubaugebiets für freistehende EFH sein wird. Dabei ist ratsam, die Bauleitplanung so auszurichten, dass Interessenten z.B. aus Bonn/Köln-näheren Regionen die etwas größere Entfernung zu den Oberzentren durch günstigere Preise und bessere individuelle Entfaltungsmöglichkeiten als ausgewogen sehen.

Mithin bestehen nach wie vor zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

- a) Die Gemeinde entwickelt das Baugebiet zügig selbst und vermarktet ihre Grundstücke.
- b) Mit der NW Bauland werden Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, nach dem Modell 1 einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB umzusetzen.

Der nachfolgende Gesetzesauszug verdeutlicht die Pflichten und Rechte des Entwicklers und die Möglichkeiten der Einflussnahme der Gemeinde, die sich dann im Wesentlichen auf die Bauleitplanung nach BauGB und technische Erfordernisse an die Erstellung der Erschließungsanlagen richten.

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten er-

gänzend die Absätze 2 bis 6.

Dieser Vertrag wäre dann verbunden mit einer Veräußerung der Grundstücke an den Entwickler. Anhand dieses Merkmals hatte sich aufgrund eines Urteils des OLG Düsseldorf aus 2007 (sog. Ahlhorn-Urteil) die Frage entwickelt, ob derartige Verträge dann den bundesrechtlichen Vergabevorschriften unterliegen. Die in der Folge bis zum EuGH gegangene Rechtsprechung wurde inzwischen eingehend in der Fachwelt ausgewertet. Zutreffend sieht Dr. Wilfried Bank (Fachanwalt für Verwaltungsrecht) in BauR 2012, S. 174 in der Rspr. des EuGH (25.03.2010, NVwZ 2010, 565) eine klare Abkehr von der Ahlhorn-Rechtsprechung und fasst die Voraussetzungen für eine Nichtbindung an die allgemeinen Vergabevorschriften und Konformität mit EU-Beihilferecht wie folgt zusammen:

„Die Veräußerung von kommunalen Grundstücken durch die Gemeinde an einen Investor mit der Begründung einer Bebauungspflicht nach Maßgabe der Festsetzungen eines Bebauungsplans bedarf nicht der Durchführung eines europaweiten Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens, wenn sich die im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung begründete Bauverpflichtungen des Investors im Rahmen der städtebaulichen Regelungszuständigkeit der Gemeinde halten, und wenn die Veräußerung der Grundstücke zum Marktwert erfolgt.“ (a.a.O., S. 182)

Demzufolge und insbesondere weil die Bauverpflichtung im Modell 1 ja auch nur bis zu den öffentlichen Erschließungsanlagen reichen würde, kann mit einem Interessenten freihändig verhandelt werden.

Verfolgt man a) weiter, erscheint prognostisch eine Zeitschiene von rund 2 ½ Jahren bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke realistisch, weil eine Fülle bauleitplanerischer Aspekte mit Beteiligung Dritter (z.B. Anbindung und Lärmschutz K 27, Nahwärmeerzeugung und – verteilung usw.) zu klären sind und alsdann im Gebiet die Erschließung erfolgen muss. Für die gemeindeeigenen Grundstücke (Flächenanteil ca. 70%) läge das Vermarktungsrisiko dann bei der Gemeinde.

Verfolgt man b) weiter, ist zur Zeitschiene zwar wahrscheinlich, dass ein Investor insbesondere die Erschließung zügiger bewerkstelligen kann, weil er u.a. nicht an kommunalhaushaltsrechtliche Vorgaben gebunden ist. Dem Ganzen wäre aber eine Verhandlungsphase vorangestellt, die wegen der Einbindung und Abhängigkeit von mit ca. 30%-Flächenanteil vertretenen drei Privateigentümern durchaus länger dauern kann. Es ist dann die Frage, ob ein Entwickler durch zügigeres Vorgehen die Verhandlungsphase (die ggf. auch scheitern kann) wieder einholt. Demgegenüber wäre bei Modell 1 das Vermarktungsrisiko auf Seiten des Investors.

Es gilt also, zwischen einem zügigen Fortgang, der sich durch eine Vermeidung von nach BauGB nicht notwendigen Planungsmaßnahmen noch beschleunigen ließe, und einer Übertragung des Vermarktungsrisikos (oder genauer der Dauer dieser Vermarktung) unter entsprechender Schwerpunktsetzung abzuwägen.