



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	01.09.2023		
Geschäftszeichen	SUBII-Neu		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.12.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 320/23

Betreff: Städtebauliche Entwicklung Kohlplatte
- Beschluss -

Anlagen: Antrag Nr. 127/23 der FWG Fraktionsgemeinschaft
(elektronisch) Anlage 1

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die hier vorgeschlagene Vorgehensweise zu beschließen.
3. Den Antrag Nr. 127/23 der FWG Fraktionsgemeinschaft für behandelt zu erklären.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, C 3, EBU, KOST, LI, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Inzwischen sind die fachlichen Gutachten abgeschlossen und deren Ergebnisse in Öffentlichkeit und Bauausschuss (vgl. GD 112/22) präsentiert worden. Die Analyse dieser Fachgutachten bestätigt, dass bei Berücksichtigung der dort genannten Empfehlungen, die Kohlplatte für eine städtebauliche Entwicklung geeignet ist.

Am 14. Juli 2023 fand im Großen Sitzungssaal des Rathauses ein Workshop für die Fraktionen des Gemeinderats statt, bei dem über den aktuellen Sachstand berichtet und das weitere Vorgehen diskutiert wurde.

1.2. Stand Grunderwerb

Ein erster Grunderwerb auf der Kohlplatte lässt sich bis ins Jahr 1905 zurückverfolgen. Der weitaus größte Anteil konnte zwischen 1973 und 1990 erworben werden. Seitdem stockt der Ankauf, u.a., weil die verbliebenen Privatgrundstücke teilweise schwierige Eigentumsverhältnisse aufweisen, z. B. Erbengemeinschaften mit zahlreichen Parteien.



Grafik (SUB)

Nachdem, trotz verschiedener Anläufe seitens LI Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufzunehmen, deutlich wurde, dass die verbleibenden Grundstücke in nächster Zeit nicht erworben werden können, wurde seitens der Verwaltung nach anderen Lösungsansätzen gesucht.

2. Alternativen zum Grunderwerb nach dem Ulmer Modell

2.1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das BauGB hält für die Entwicklung von Flächen, die nicht im Rahmen des allgemeinen Städtebaurechts entwickelt werden können das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) bereit. Sie ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, das auf Grund eines qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarfs der Gemeinde besondere Rechte und Pflichten an die Hand gibt, um eine städtebauliche Aufgabe auch gegen den Willen nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer, zügig in eigener Verantwortung durchzuführen.

Hierbei handelt es sich um ein der Sanierungsmaßnahme ähnliches Verfahren. Es dient v.a. dazu, ein größeres, überwiegend unbebautes Plangebiet (sog. Außenentwicklungsmaßnahme) mit komplexen Eigentumsverhältnissen einheitlich und innerhalb eines überschaubaren Zeitraums städtebaulich zu entwickeln. Um das Planungsziel, z.B. "die Entwicklung eines Teils des Gemeindegebiets zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten" zu erreichen, eröffnet die SEM in letzter Konsequenz die Möglichkeit der Enteignung einzelner nicht verkaufswilliger Grundeigentümer und verhindert somit das Scheitern einer im öffentlichen Interesse stehenden, übergeordneten Entwicklung.

Die SEM wird derzeit in mehreren Städten Baden-Württembergs zur Realisierung großer, städtebaulicher Projekte eingesetzt, wie z.B. in Freiburg (Dietenbach), in Konstanz (Hafner) und in Herrenberg (Herrenberg Süd). Nachdem die Stadt Ulm mit ihrer Bodenpolitik bundesweit eine sehr erfolgreiche Sonderstellung einnimmt, besteht jedoch die Befürchtung, dass künftige Grunderwerbsverhandlungen bei Anwendung der SEM in Ulm nachhaltig Schaden nehmen könnten.

2.2. Rechtsexpertise zur SEM

Um dies fachlich und möglichst rechtsicher abklären zu lassen, wurde ein auf dem Gebiet der SEM erfahrener Rechtsanwalt mit einer Expertise beauftragt, die Antworten auf verbleibende Fragen geben sollte. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

"Das bisherige Vorgehen der Stadt Ulm bei der Entwicklung von Wohnbauland kann im Falle einer SEM im Wesentlichen angewandt werden.

(...)

Ungeachtet dessen ist eine SEM das einzige städtebauliche Instrument, um im Interesse aller – auch der Alteigentümer – eine größere Menge an Wohnungen oder Bauland auch gegen den Widerstand Einzelner zu schaffen. Das Ulmer Modell beruht demgegenüber auf einem „freiwilligen Weg“; wenn allerdings auch nur einzelne relevante Eigentümer kein Interesse am Verkauf im jeweiligen Baugebiet haben, verzögert sich eine Baulandentwicklung nach dem Ulmer Modell."

Grundsätzlich wäre daher auch im Fall der Kohlplatte ein mögliches Instrument der Beschleunigung der Entwicklung. Allerdings bleiben erhebliche Bedenken bestehen, die im Vorfeld der Maßnahme nicht ausgeräumt werden können. Als problematisch gilt insbesondere die Preisfindung beim Grundstücksverkehr. Dies betrifft sowohl den Ankauf

wie auch den Verkauf. Beim Ankauf steht in Frage, ob der bisher praktizierte Ankaufswert von Grundstücken auch vor Gericht in einem Enteignungsverfahren Bestand haben würde. Ein Anstieg des aktuellen Ankaufswerts hätte nicht nur höhere Gestehungskosten, sondern zudem enorme Nachzahlungsverpflichtungen, für alle bereits erworbenen Grundstücke, zur Folge. Auch würden durch eine SEM verursachte, höhere Ankaufspreise das Ulmer Bodenpolitik-Modell gefährden, da dann bei Grunderwerben in anderen Gebieten generell höhere Preise aufgerufen werden müssten. Auch die Ziele der Ulmer Bodenpolitik, dämpfend auf die Verkaufspreise von Grundstücken einwirken zu können, ist durch die Umsetzung einer SEM in Frage gestellt, da in einem solchen Verfahren grundsätzlich ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert zugrunde gelegt werden muss, der voraussichtlich eher über den von der Stadt Ulm aufgerufenen Bodenpreisen liegen wird. In wie fern eine Berücksichtigung ehemaliger Eigentümer, die kleinere Grundstücke eingebracht haben, bei der späteren Vergabe erfolgen kann, ließ sich ebenfalls nicht hinreichend sicher klären.

3. Aktualisierung der Kosten-Nutzen-Analyse für den Bau der Straßenbahntrasse im Auftrag der SWU

Für die Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Straßenbahn bis zur Kohlplatte vom Dezember 2020 musste die Berechnung nach der damals geltenden Standardisierten Berechnung erfolgen. Bereits damals hatte sich angedeutet, dass sich der Nutzen-Kosten-Wert für Ulm deutlich verbessern dürfte, sobald die Berechnungsmethode reformiert ist. Dies ist inzwischen geschehen. Die SWU-Verkehr hat daher im Frühjahr dieses Jahres eine Neuberechnung in Auftrag gegeben und um den Streckenast nach Ludwigsfeld ergänzt. Das Ergebnis liegt, für die Streckenführung am Roten Berg vorbei (Mitfall D), über der für eine Förderung maßgeblichen 1,0. Es wird sich u.U. noch weiter verbessern, sobald aktuelle Verkehrsdaten auf der Grundlage des neuen Verkehrsmodells eingespeist werden können. Nach Aussage der SWU-Verkehr werden inzwischen bis zu 87,5% der zwendungsfähigen Kosten von Land (12,5%) und Bund (75%) übernommen.

Ergebnisse der Bewertung nach Version 2016+

			Mitfall C + Neu- Ulm	Mitfall D + Neu- Ulm
(1)	Kapitaldienst Fahrweg	T€/a	4.157	4.253
(2)	Unterhaltung Fahrweg	T€/a	901	911
(3)	Änderung Kosten Betrieb	T€/a	1.308	1.308
(4)	Summe Kosten Fahrweg und Betrieb	T€/a	6.366	6.472
(5)	Nutzen Gebiet Kohlplatte	T€/a	1.363	1.562
(6)	Nutzen sonstige Gebiete	T€/a	5.327	6.010
(7)	THG Infrastruktur	T€/a	-572	-572
(8)	Summe Nutzen	T€/a	6.118	7.000
(9)	Nutzen [(8)-(2)-(3)] nach Stand. Bew.	T€/a	3.909	4.781
(10)	Kosten [(1)]	T€/a	4.157	4.253
(11)	Nutzen-Kosten-Indikator [(8)/(9)]		0,94	1,12
(12)	Nutzen-Differenz [(8)-(9)]	T€/a	-248	528

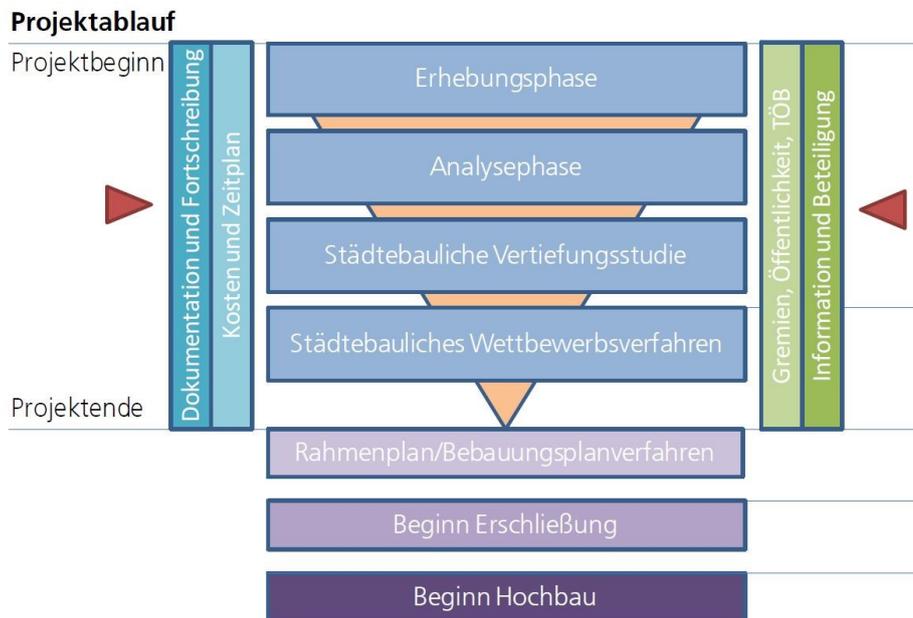
- Abschätzung erfolgte mit Annahmen aus der bisherigen Bewertung aus 2020
- Ergebnisse können evtl. bei überarbeiteten, aktuellen Grundlagen besser werden
- Bei einer aus Fahrgassicht optimierten Trasse gibt es bei einer Trasse nach Neu-Ulm große Chancen auf einen NKI > 1
- Es ist auch denkbar, dass auch eine neue Linie in Ulm ein günstiges Bewertungsergebnis erreichen kann (voraussichtlich am ehesten bei Linie in Kombination mit Trasse D)

12

PTV GROUP

Grafik SWU-Verkehr bzw. PTV Group

4. Weiteres Vorgehen



Ablaufschema (Darstellung SUB)

Trotz aller Bemühungen seitens LI, die restlichen Privatgrundstücke zu erwerben, weist das zu entwickelnde Gebiet der Kohlplatte noch viele, noch dazu ungünstig verteilte Privatflächen auf. Folglich ist auch eine Entwicklung in Bauabschnitten derzeit nicht sinnvoll möglich.

Die Anwendung einer SEM birgt das Risiko, dass, durch die Enteignung als Ultima Ratio, das Vertrauensverhältnis zwischen Stadt und Grundeigentümern, die Preisgestaltung von Erwerbs- und Verkaufspreisen sowie die Vergabepraxis der Rückübertragungsansprüche nachhaltig gestört werden könnte. Selbst das Rechtsgutachten konnte hierzu nicht alle Zweifel ausräumen. Die Grundsätze der seit Jahrzehnten gelebten Ulmer Bodenpolitik wären damit gefährdet.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor,

- die derzeitigen städtebaulichen Planungen zur Kohlplatte bis auf Weiteres ruhen zu lassen.
- dass LI den Grunderwerb im Plangebiet weiterhin mit hoher Priorität verfolgen soll
- und die städtebaulichen Planungen zur Entwicklung der Kohlplatte fortzusetzen, sobald sich abzeichnet, dass auch das letzte erforderliche Grundstück in städtisches Eigentum übergehen wird oder geeignete Teilbereiche zur Entwicklung möglich sind. Voraussetzung ist, dass sich bis dahin die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Kohlplatte nicht geändert haben und die Nachfrage nach Wohnraum ähnlich hoch oder höher ist.
- Im Rahmen der Wohnungsdebatte wird regelmäßig zum Sachstand Kohlplatte berichtet, sowohl was den Stand des Grunderwerbs, als auch was die bestehenden Rahmenbedingungen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen betrifft.

Diese Vorgehensweise ersetzt den Beschluss vom 10.05.2022 (GD 112/22) bis zur Wiederaufnahme der städtebaulichen Planungen.

5. Antrag Nr. 127/23 der FWG Fraktionsgemeinschaft

Mit Verweis auf die o.g. unter Ziffer 4. "Weiteres Vorgehen" gemachten Vorschläge, gilt der Antrag im Rahmen dieser Beschlussvorlage als beantwortet.