

## **Antworten auf den Fragenkatalog der SPD zum „Mittelgewinn“**

### **1. In welcher prozentualen Höhe ist bei einer möglichen Bebauung der Flächenbeitrag angedacht?**

Es ist eine Wertumlegung nach § 57 BauGB angedacht. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine ca. 40 %-ige Wertänderung durch die Umlegung bewirkt wird, die bei der Zuteilung berücksichtigt werden soll. Vorsichtig geschätzt ergibt sich eine Einnahme für die Gemeinde von ca. 7 Mio. Euro ( $107.000 \text{ m}^2 \times 40\% \text{ Wertänderung} = 42.800 \text{ m}^2$ ; davon 25 % Erschließung, also  $26.750 \text{ m}^2$ . Die Wertabschöpfung 15 % ergibt  $16.050 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 =$  gerundet 7 Mio. Euro).

### **2. In welchem Verhältnis privater, kommunaler und gewerblicher Grundstücksinhaber setzt sich das „Mittelgewinn“ zusammen?**

Die weit überwiegende Zahl der Eigentümer sind Privatpersonen. Der Gewerbebetrieb an der Heidelberger Straße ist aus planungsrechtlichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen und soll – sofern vom Eigentümer gewünscht -in seinem Bestand gesichert werden; seine Fläche wird nicht mitgerechnet. Die Gemeinde ist Eigentümerin von 4 Ackergrundstücken und den Wegegrundstücken. Fünf Grundstücke sind im Eigentum einer Genossenschaft bzw. Gesellschaft. Die Flächengrößen sind nachfolgend dargestellt:

- privat: ca. 71.000 m<sup>2</sup>
- Genossenschaft/Gesellschaften: ca.6.000 m<sup>2</sup>
- Land Baden-Württemberg: ca. 19.000 m<sup>2</sup>
- Gemeinde: ca. 17.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wegeflächen

### **3. Wie viel Fläche hält die Gemeinde Edingen-Neckarhausen selbst im „Mittelgewinn“?**

Die Gemeinde ist Eigentümerin von ca.14.000 m<sup>2</sup> Ackerland, davon liegen ca. 6.000 m<sup>2</sup> im Bereich der Ausgleichsflächen. Alle Grundstücke im Umlegungsgebiet werden mit einem sogenannten gedämpften Zuteilungswert bewertet. Dieser berücksichtigt den geringeren Wert der Ausgleichsfläche. Dieses Vorgehen ist dadurch gerechtfertigt, dass alle Eigentümer, die zur Realisierung des Baugebiets beitragen, gleich behandelt werden. Die Verwaltung rechnet mit weiteren zusätzlichen Einnahmen im sechsstelligen Bereich bei den Ausgleichsflächen. Die kommunalen Grundstücke auf der Ausgleichsfläche verbessern die Position der Gemeinde bei der Zuteilung der Grundstücke.

**4. An wie viel Flächen muss die Gemeinde Edingen-Neckarhausen den vorigen Besitzern Ausgleichs- bzw. Nachzahlungen leisten?**

Aufgrund vertraglicher Regelungen ist die Gemeinde verpflichtet, für ca. 8.000 m<sup>2</sup> einen Wertausgleich zu bezahlen. Der Wertausgleich errechnet sich aus der Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis (bei den erworbenen Grundstücken zwischen 5,00 und 6,50 Euro) und dem künftigen Einwurfswert der jeweiligen Grundstücke. Die Ausgleichszahlung knüpft an den Einwurfswert an, d.h. die Grundstücke werden noch der Wertabschöpfung unterzogen, somit erhalten die früheren Eigentümer keinen Sondervorteil, sondern werden allen anderen Eigentümern gleichgestellt. Trotz der Ausgleichszahlung verbessert die Eigentumsfläche die Position der Gemeinde in der Umlegung, da durch die Einwurfsfläche die Gemeinde einen ihr entsprechenden Anspruch auf Zuteilung von Bauland erwirbt, was ihr eine Manövriermasse in der Umlegung verschafft; mit dieser kann sie entweder eigene städtebauliche oder sozialpolitische Ziele verwirklichen und/oder zum Gelingen der Umlegung beitragen.

**5. Ist im Mittelgewinn auch an dreigeschossiger, sozialer Mietwohnungsbau und Bauen auf Basis von Erbpacht gedacht?**

Dreigeschossiger Wohnungsbau kann durch die Bebauungsplanfestsetzungen vorgegeben werden. Die Realisierung von sozialem Wohnungsbau auf Basis von Erbpacht ist darstellbar, wenn die Gemeinde im Eigentum der dafür geeigneten Grundstücke ist und ein Bauträger bereit ist, ein Gebäude mit Mietwohnungen in Erbpacht zu errichten. Je größer das Baugebiet, desto eher lassen sich die Bebauungsplanfestsetzungen so treffen, dass ein 3-geschossiger Mietwohnungsbau wahrscheinlich auch realisiert wird; dies ist von der Verwaltung auch so vorgesehen.

**6. Wäre bei dreigeschossigem, sozialem Mietwohnungsbau auf Flächen der Gemeinde die Hinzuziehung bzw. Übertragung an Bauträger gewünscht?**

Wem Gemeindegrundstücke zur Bebauung veräußert werden, ist vom Gemeinderat zu entscheiden, wobei die Vorgaben und auch die Konditionen zu beachten sind. Die Beteiligung eines Bauträgers ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich vorstellbar.

**7. Wie soll der naturschutzfachliche Ausgleich aussehen?**

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll zu einem großen Teil auf den Flächen zwischen dem künftigen Rand der Wohnbebauung und dem Ergelweg erfolgen.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass die vorhandenen hochwertigen Strukturen dauerhaft gesichert werden und ihre Pflege und Fortentwicklung gewährleistet ist. Die Zahl an auszugleichenden Ökopunkten ist von einem Fachgutachter zu ermitteln, der auch die Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang ermittelt.

**8. Ist eine bevorzugte Vorrangbehandlung einheimischer Bürgerinnen und Bürger bei der Bebauung von gemeindeeigenen Flächen vorgesehen?**

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Gemeinderat die Kriterien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen so trifft, dass u.a. Ortsansässige oder Rückkehrwillige bevorzugt berücksichtigt werden.

**9. Ist eine Besichtigung bzw. Begehung von ähnlich gelagerten Neubaugebieten mit dreigeschossigen Mietwohnungsbau in Nachbargemeinden angedacht und vorgesehen?**

Selbstverständlich können Neubaugebiete in Nachbargemeinden besichtigt werden. Sofern der Gemeinderat dies wünscht, wird sich die Verwaltung nach geeigneten Neubaugebieten umsehen.

**10. Wird durch den Zuzug junger Familien mit Kindern der derzeitige bzw. schon in Planung begriffene Bestand an Kita-, Hort- und Grundschulplätzen noch ausreichend sein oder sind künftig weitere bauliche und damit finanzielle Investitionen notwendig?**

Die Gemeinde erhöht zur Zeit ihren Bestand an Kitaplätzen nach den derzeit zur Verfügung stehenden Bedarfswerten. Es ist davon auszugehen, dass die Familien, deren Kinder aus der Kita und der Grundschule ausscheiden, weiterhin in der Gemeinde wohnen bleiben. Es werden zwar Kita- und Grundschulplätze frei, jedoch keine Wohnungen.

Somit werden Kitaplätze nach 6 Jahren und im Anschluss daran Grundschulplätze nach 4 Jahren für eine Neubelegung frei.

Ob die jetzt vorhandenen und geplanten Kitaplätze zukünftig ausreichen, um den dann bestehenden Bedarf (in ca. 10 Jahren einsetzend) zu decken, kann nicht vorhergesagt werden. Jedenfalls wird dann einem eventuellen Leerstand vorgebeugt. Darüber hinaus kann in dem neuen Baugebiet eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita ausgewiesen werden, die bei Bedarf – den erwartet die Verwaltung frühestens in 10 Jahren – gebaut werden kann.

Deshalb sollte in dem neuen Baugebiet eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita ausgewiesen werden.

Die Grundschulkapazitäten werden von der Verwaltung als ausreichend angesehen (früher eine 2-zügige Werkrealschule).

**11. Welche Folgen für die weitere Infrastruktur (ärztliche Versorgung, Angebot von altengerechten Wohnungen) können durch den Zuzug von mehreren hundert Einwohnern heute schon abgesehen werden?**

Die gemeindliche Infrastruktur, z.B. an Sport- und Spielplätzen, Hallenbädern, Vereinsanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, ist als gut zu bezeichnen. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut, aber nicht von der Gemeinde direkt beeinflussbar. Ob der Bevölkerungszuwachs ausreicht, um für eine Facharztansiedlung den Weg zu ebnen, kann nicht gesagt werden. Jedenfalls führt eine höhere Einwohnerzahl zu mehr Einnahmen und garantiert damit den Fortbestand der guten Infrastruktur.

Der Bau von weiteren Seniorenwohnungen, an denen durch die Bevölkerungsentwicklung vermehrt Bedarf besteht, kann durch den Bebauungsplan positiv beeinflusst werden.