

## **Fragestellungen der CDU-Fraktion für die Stadtratssitzung vom 20.02.2024**

### **i.S. Flächenerwerb**

#### **Frage 1 (Ö): Welche Summen wurden in den letzten drei Jahren (2021 bis 2023) für Flächenkäufe verausgabt?**

In den letzten drei Jahren wurden für Flächenerwerbe ca. 6,85 Mio. Euro aufgewendet. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Landesgartenschau ca. 3 Mio. €
- Ankauf von Flächen zur Gewerbeentwicklung ca. 2,5 Mio. €
- Wohnbauflächen ca. 1 Mio. €
- Erwerb von Straßen(teil)flächen 200.000 €
- Flächen für Kindergärten 100.000 €
- Ökokontoflächen 50.000 €

---

#### **Frage 2 (Ö): Für wie viel Fläche in welchen Gebieten?**

Insgesamt wurden ca. 132.000 m<sup>2</sup> erworben. Im Einzelnen mit ca. Werten:

- 50.000 m<sup>2</sup> am „Schrägen Hohweg“ (Gewerbe) von Fa. Hornbach
- 25.000 m<sup>2</sup> für die LGS
- 3.000 m<sup>2</sup> im Bereich „Lange Strahläcker“
- 2.000 m<sup>2</sup> zur Wohn-/Gewerbeentwicklung im Bereich Heulache
- 14.000 m<sup>2</sup> Weinberge
- 30.000 m<sup>2</sup> für Öko- und Waldflächen

---

#### **Frage 3 (Ö): Welche bewilligten Restmittel stehen noch bereit?**

Der Erwerb folgt nicht der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel, sondern der genehmigte Haushaltsplan macht die Verwaltung handlungsfähig. Bei Investitionen von mehr als 50.000,- € erhält die Verwaltung die Freigabe der Haushaltsmittel durch Beschluss der städtischen Gremien als Einzelfallentscheidung.

Zur Orientierung, in 2024 stehen im Haushalt für Grunderwerbe bereit: 1,62 Mio. € (bebaute und unbebaute Grundstücke, vorbehaltlich der ADD-Haushaltsgenehmigung). Ende 2023 gab es Restmittel in Höhe von 2 Mio. €, die haushaltstechnisch nicht nach 2024 übertragen wurden. Es ist angedacht, hiervon noch Mittel für in 2023 begonnenen Maßnahmen zu verwenden. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus.

---

#### **Frage 4 (NÖ): Mit wie vielen Flächeneigentümern ist man in engerem Kontakt?**

Nicht-öffentlich.

---

**Frage 5 (NÖ): Auf welche Gebiete konzentriert man sich dabei?**

Nicht-öffentlich.

---

**Frage 6 (Ö): Nach welchem Verfahren wird ein Vorkaufsrecht geprüft und auf welcher Grundlage ausgeübt?**

Grundlage des gemeindlichen Vorkaufsrechts sind die §§ 24 bis 28 BauGB. Insbesondere sind die §§ 24 BauGB „Allgemeines Vorkaufsrecht“ und 25 BauGB „Besonderes Vorkaufsrecht“ bei der Prüfung zu beachten.

Der Käufer eines Grundstückes hat gegenüber dem Grundbuchamt unter anderem nachzuweisen, dass für das Grundstück ein gemeindliches Vorkaufsrecht nicht existiert oder nicht ausgeübt wird. Erst dann wird der Eintrag in das Grundbuch vollzogen. Zu diesem Zweck müssen die Vertragsparteien der Gemeinde den Verkauf eines Grundstückes anzeigen. Dies geschieht i.d.R. durch die Notariate. Die Gemeinde prüft, ob sie ein Vorkaufsrecht hat und ob sie dieses gegebenenfalls wahrnehmen will. Besteht kein Vorkaufsrecht oder soll dieses nicht ausgeübt werden, erteilt die Gemeinde dem Antragsteller hierüber unverzüglich ein Negativzeugnis entsprechend § 28 Abs. 1 BauGB, welches zur Vorlage beim Grundbuchamt dient. Voraussetzung ist generell ein wirksam gewordener Grundstückskaufvertrag.

Grundsätzlich kommt eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur in den im Gesetz beschriebenen Fällen in Betracht. Für gewerbliche Grundstücke ist dies z.B. nicht vorgesehen und für Wohnbaugrundstücke nur, wenn diese im unbebauten Außenbereich liegen und im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Die Gemeinde steigt dann in den vorliegenden Kaufvertrag ein. In der Praxis erfolgt der Erwerb allerdings nur in sehr wenigen Fällen.

---

**Frage 7 (NÖ): Überblick über die mittelfristig geplanten Baugebiete mit Zeitachse**

Nicht-öffentlich.

---

**Frage 8 (Ö): Welchen Prioritätenplan verfolgt man bei der Entwicklung von zukünftigen Baugebieten (a) Wohnen, (b) Gewerbe und vorauf fußt die Priorisierung?**

Generell muss eine Stadt in der Größe von Neustadt an der Weinstraße neue Wohn- wie auch Gewerbegebiete gleichermaßen im Auge behalten. Für beide Nutzungsarten gibt es Zielvorgaben im Rahmen von Entwicklungskonzepten des Stadtrates der letzten Jahre. Am Wohnen streben wir ausgehend vom Basisjahr 2019 bis zum Prognosejahr 2035 rund tausend neue Wohneinheiten an, vorzugsweise natürlich auf Konversionsflächen, sowie durch Nachverdichtung und Baulückenschließung. Beim Gewerbe arbeiten wir auf die Zielgröße hin, die uns die Regionalplanung

lässt. Dies sind gemäß dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 2040 rund 28 ha Flächenneuausweisungen.

Ein Gegeneinander-Ausspielen im Sinne von „Wohnbauflächen sind wichtiger als Gewerbeflächen“ wäre nicht sachgerecht. Wir benötigen beides. Gewerbeflächen sogar noch ein Stück weit nötiger als Wohnbauflächen. Diese Priorisierung folgt der Erkenntnis, dass wir am Wohnbaulandmarkt derzeit noch über zahlreiche aktive Bauplätze, fast ausschließlich alle in privater Hand, verfügen (SULO-Gelände, Baugebiet Jahnplatz in Lachen-Speyerdorf, Baufenster im Bereich der Martha-Rumpf-Straße in Lachen-Speyerdorf, künftige Wohnbauflächen im Baugebiet "Mußbach / Am Bahnhof" sowie diverse pressebekannte Mehrfamilienhaus-Vorhaben im Bereich Hambach und Hambacher Höhe). Im Bereich der Gewerbeflächen gibt es jedoch nur noch wenige Angebote zu überwiegend sehr hohen Preisen.

Innerhalb der avisierten Wohnbauflächen gibt es eine Priorisierung dahingehend, dass sehr gerne opportunistische Lösungen, vorzugsweise auf Brach- und Konversionsflächen, aufgegriffen werden. Dies bedeutet – da die Stadt nicht über die finanziellen Mittel zum stetigen Ankauf von Gewerbebrachen zu oft überhöhten Preisen verfügt –, dass wir sehr gerne mit Investoren kooperieren, die sich mit den Voreigentümern über einen Kaufpreis handelseinig geworden. Und bereit sind, ihre Flächen im Interesse der Stadt und im Einvernehmen mit den Vorstellungen der politischen Gremien zu entwickeln, zu erschließen und auch vollständig in die Vermarktung zu geben. So geschehen beispielsweise beim IBAG-Gelände, beim SULO-Gelände, beim Raab-Karcher-Gelände, beim Fütterer-Gelände und beim Bahama-Gelände.

In dieser Tradition arbeiten wir derzeit kooperativ mit den jeweiligen Investoren zusammen, um z.B. beim BUGAG-Gelände (Würzmühle), beim Gelände nördlich des Naturpark Schöntal und perspektivisch einmal auch im Bereich der Gewerbebrachen im Umfeld der ehemaligen, abgebrannten Musikwerkstatt in der Lachener Straße zu einer attraktiven Stadtentwicklung zu kommen.

---

**Frage 9 (Ö): Wie wird die Möglichkeit der gemeinsamen Entwicklung mit privaten Eigentümern samt Bauverpflichtung neben der Strategie des städtischen Ankaufs eingeschätzt?**

Grundsätzlich muss man davon ausgehen, dass nie alle Eigentümerinnen und Eigentümer in einem geplanten Baugebiet die gleichen Ziele verfolgen. In unterschiedlicher Wichtung haben wir es in der Regel mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu tun, die bereit sind an die Stadt zu verkaufen, dann welche die bereit sind, sich zu einer Flächenvermarktung nach Erschließung zu verpflichten, dann welche, die das Baugebiet von vornherein ablehnen, und schließlich solche, die zu überhaupt keiner Vorfestlegung gegenüber der Verwaltung bereit sind.

Generell versucht die Stadtverwaltung, dem Stadtrat nur noch Baugebiete zur Baurechtschaffung vorzuschlagen, wo wir überwiegend im Eigentum sind oder der überwiegende Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Bereitschaft zur Vermarktung der künftigen Bauplätze erklärt hat. Die Beschränkung auf die ledigliche Entwicklung von Baugebieten, wo alle Eigentümerinnen und Eigentümer vertraglich erklärt haben, ihre Bauplätze vermarkten zu wollen, hat die Stadtverwaltung bisher nicht vorzuschlagen gewagt. Dies kann zum heutigen Stand dem Stadtrat auch nicht

empfohlen werden. Grund wäre, dass ein einzelner Eigentümer, der sich einem Baugebiet von vornherein verweigert, über eine sinnvolle Gebietsentwicklung alleine durch seine Blockade bestimmen könnte. Dies kann nicht im Interesse der Stadt sein.

Gerade im gewerblichen Bereich haben wir es mit der Tatsache zu tun, dass die Stadt Eigentümerinnen und Eigentümern kein hohes Ankaufsangebot über ihren unerschlossenen Grund und Boden machen kann, da die Erlöserwartung deutlich geringer als bei Wohnbauflächen ausfällt. Da wir aber dringend Gewerbeflächen benötigen und uns auch sehr wenige Entwicklungsrichtungen von Seiten der Regionalplanung im gewerblichen Bereich vorgegeben sind, werden wir hier künftig auch Baugebiete ausweisen müssen, wo sich die Privaten keiner Bauverpflichtung unterwerfen möchten.

---

**Frage 10 (Ö): Welche langfristigen städtischen Potentialflächen bestehen noch? (bspw. Waldmannsburg etc.)**

Stand heute lässt sich die Aufzählung solcher Potentialflächen begrenzen auf:

Die Flächen um die Waldmannsburg, das ehemalige Schlachthofgelände, das ehemalige Bauhof-Gelände in der Talstraße 148 (nach Auszug dortiger Nutzungen der Stadtverwaltung), vier Baufenster von WEG und Stadtverwaltung entlang der Martha-Rumpf-Straße in Lachen-Speyerdorf und einzelne Flächen um die Böbig-Turnhalle insb. nach Abriss der RS Plus.

19.02.2024

gez. Bernhard Adams, Beigeordneter