

ABG II Weiterstadt

Sachstandsbericht Projektentwicklung 2022

Inhalt:

1. Projektsteuerung
2. Umlegung und Grundstückssicherung
3. Vorbereitende Maßnahmen Baulandentwicklung
4. Vorbereitende Maßnahmen Erschließung und technische Infrastruktur
5. Vorbereitung Baurechtschaffung
6. Ausblick: Offene Punkte bis zum Beginn der Baurechtschaffung

Stand: 12. 12. 2022

1. Projektsteuerung

Die Terramag ist nach einem ersten Termin im Februar in die aktive Projektsteuerung eingetreten. Die Kernergebnisse dieses Jahr waren

- 1) die Einrichtung des Treuhandkontos zu kommunalähnlichen Konditionen,
- 2) die Einleitung der Umlegung sowie
- 3) die Unterstützung der Stadt bei der Einrichtung eines Gremiums mit Entscheidungsbefugnissen in Grundstücksfragen im Rahmen der Umlegung und vor Einleitung der Umlegung.

Die Punkte 2) und 3) haben direkten Bezug zur strategischen Grundstückssicherung.

2. Umlegung und Grundstückssicherung

Umlegung

Die Entwicklung des Baugebiets ABG II erfolgt gemäß des Betreuungsvertrags als vereinbarte Umlegung. Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens bedarf der Einhaltung von mehreren, teils fristgebundenen Beschlüssen der kommunalen Gremien. Diese konnten alle im ersten Halbjahr getroffen werden, sodass nach einer öffentlichen Anhörung der Eigentümer Ende Juni 2022 bereits im Sommer der Umlegungsvermerk in die Grundbücher eingetragen werden konnte. Mit Eintragung des Umlegungsvermerks können Grundstücksgeschäfte, die die Umlegung behindern könnten, zurückgewiesen werden. Die Maßnahmen zur strategischen Grundstückssicherung aus dem ersten Halbjahr 2022 sind damit in Zukunft nicht weiter notwendig.

Die Eigentümer wurden über die Sommerferien bezüglich ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Zudem haben erste Gespräche mit Eigentümern stattgefunden. Im November 2022 wurden die Rückläufe ausgewertet. Insgesamt liegt eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft von Seiten der Eigentümer vor (rund 70% der Grundstücke). Für die übrigen Flächen haben die Eigentümer weiteren Erläuterungsbedarf angemeldet. Damit ist eine hinreichende Zustimmungsbereitschaft der Eigentümer für das weitere Verfahren gegeben.

Für die Baurechtschaffung sind vorbereitende Maßnahmen (Gutachten und Fachbeiträge) zeitnah zu beauftragen und die Ausschreibung der Planungs- und Ingenieursleistungen vorzubereiten.

Strategische Grundstückssicherung

Aufgrund der hohen spekulativen Marktbewegung war es notwendig, die Stadt Weiterstadt schnell und bereits vor der Einleitung der Umlegung in die Lage zu versetzen, im Geltungsbereich von ABG II das kommunale Vorkaufrecht (VKR) zum Verkehrswert auszuüben. Dies war notwendig, um die Erreichung der Ziele der Entwicklung gemäß des Masterplans zu sichern. Bei der Ausübung von VKR zum Verkehrswert muss insbesondere darauf geachtet werden, die kurzen gesetzlichen Fristen einzuhalten sowie entsprechende aktuelle Gutachten vorzuhalten und das nötige Kapital für den Erwerb der Grundstücke vorzuhalten. Die Terramag hat die Stadt darin unterstützt

- 1) die entsprechenden Entscheidungen in den Gremien vorzubereiten und einzuleiten,
- 2) ein Gremium zu legitimieren, grundstücksbezogene Entscheidungen in Vertretung der Stadtverordnetenversammlung zu treffen, sowie
- 3) mit fachjuristischer Begleitung die Ausübung des VKR zum Verkehrswert für die Stadt vorzubereiten,

- 4) kurzfristig ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten zu organisieren und
- 5) mit dem Treuhandkonto entsprechende finanzielle Mittel zum Ankauf vorzuhalten.

Ziel war, die Stadt Weiterstadt, wenn möglich vor Einleitung der Umlegung, ins Eigentum von möglichst vielen Grundstücken zum Verkehrswert zu bringen. Alternativ sollten geschlossene Kaufverträge rückabgewickelt werden, die die Erreichung der Ziele der Masterplanung absehbar gefährden können. Die Rückabwicklung von solchen Kaufverträgen wird ebenfalls als Zielerreichung definiert.

Die Kaufverträge, für die im Frühjahr 2022 das VKR zum Verkehrswert ausgeübt wurde, behandelten insgesamt rund 2,2 ha Entwicklungsgebiet. Zum Stand der Berichtlegung wurde kein Kaufvertrag zu Gunsten des ursprünglichen Käufers vollzogen.

3. Vorbereitende Maßnahmen Baulandentwicklung

Geprüft wurde, ob die Gutachten und Konzepte im Rahmen der Masterplanung ABG II ausreichend für das Verfahren der Baurechtschaffung sind. Es zeigte sich, dass einige Gutachten zusätzlich eingeholt oder ergänzt werden müssen. Dies ist kein Versäumnis der Masterplanung ABG II, Masterpläne müssen immer im Rahmen der Bauleitplanung vertieft werden.

Bereits durchgeführt sind gutachterliche Untersuchungen der Emissionen der an das Entwicklungsgebiet angrenzenden Betriebe dahingehend, ob und wie diese Emissionen Auswirkungen auf das Verfahren haben.

Ein wesentlicher Punkt der Masterplanung, der bisher nicht qualifiziert untersucht wurde, ist der Aspekt der Nachhaltigkeit im Sinne einer Zukunftsfähigkeit von Stadtentwicklungen. Nachhaltigkeit umfasst ökologische und soziale Aspekte, sowie Themen wie Klimafolgenanpassung, Mobilitätsverhalten, Umgang mit Extremwetterereignissen und Energiekonzepten für das Stadtgebiet. Wichtig vor der Ausschreibung der Planungsleistungen sind drei Fachbeiträge zu lokalem Kleinklima, Energiekonzept und Mobilitätskonzept, die zeitnah beauftragt werden sollten und Grundlage für die Arbeit der Planer darstellen. Hier prüft die Terramag aktuell zusammen mit der Verwaltung Fördermöglichkeiten und betreibt Markterkundungen.

4. Vorbereitende Maßnahmen Erschließung und technische Infrastruktur

Der Masterplan sieht eine Erschließung über eine Umgehungsstraße vor. Im Rahmen der Masterplanung wurde nicht geprüft, wie und ob die Umgehungsstraße erstellt werden kann. Für das Bauleitplanverfahren muss die verkehrliche Erschließung gesichert sein. Die Terramag hat daher erste positive Termine zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung mit HessenMobil und dem Kreis Darmstadt-Dieburg wahrgenommen.

Mit den Stadtwerken Weiterstadt wurden Zeitschienen und technische Abhängigkeiten der Umbindung der Abwässer von Schneppenhausen an das Netz in Gräfenhausen geklärt. Hier ergeben sich nach aktuellem Stand keine Verzögerungen im Rahmen der Baurechtschaffung.

Bezüglich der Versorgung mit Trinkwasser hat die Terramag aufgrund der Kenntnisse des Marktes frühzeitig mit dem Wasserversorger Kontakt aufgenommen. Eine Zusage der Trinkwasserversorgungsmöglichkeit wird Anfang 2023 erwartet.

5. Vorbereitung Baurechtschaffung

Der Masterplan ABG II beschreibt die Ziele der Entwicklung und legt gemäß der zugrunde gelegten Abstraktionsebene eine Entwicklungsmöglichkeit dar. Im Rahmen der Baurechtschaffung müssen Ziele und Aussagen von Masterplänen vertieft werden. In einem städtebaulichen Konzept (1. Schritt der Bauleitplanung inkl. vorgezogener TÖB) werden die Ziele räumlich verortet und es wird geprüft, wie die Ziele der Planung umgesetzt werden können. Daraus wird der zeichnerische und textliche Rechtsplan (Bebauungsplan) erstellt.

Die Terramag hat zusammen mit der Verwaltung die Präzisierung der Ziele der Masterplanung vorbereitet und den Bedarf an einzelnen vorbereitenden Gutachten und Fachbeiträgen ermittelt. Vor der Ausschreibung der Planungsleistungen werden zur Konkretisierung der Ziele noch politische Entscheidungen notwendig. Die Zeitschiene hierfür und das Vorgehen wird zusammen mit der Verwaltung von der Terramag zeitnah vorbereitet.

6. Ausblick: Offene Punkte bis zum Beginn der Baurechtschaffung

Vor der Ausschreibung der Planungs- und Ingenieurleistungen sind weitere Konkretisierungen der Aussagen aus der Masterplanung und vertiefende politische Entscheidungen (zum Beispiel zur Typologie, Bebauungsdichte, energetische Zielsetzungen) erforderlich. Die Terramag empfiehlt, drei Fachbeiträge zu lokalem Kleinklima, Energiekonzept und Mobilitätskonzept zeitnah zu vergeben. Die Fachbeiträge dienen der Entwicklung und die entstehenden Kosten werden über das Treuhandkonto abgewickelt. Die Terramag prüft hier bereits mit qualifizierten Stadtplanungsbüros, wann die Fachbeiträge vorliegen müssen, damit möglichst keine Verzögerungen bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den Bebauungsplan entstehen.

Zudem werden die notwendigen Informationen und Unterlagen für die politischen Gremien vorbereitet, damit die erforderlichen Entscheidungen und Präzisierungen der Aussagen aus der Masterplanung für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Planer Ende des ersten Quartals 2023 getroffen werden können.