

ABG II Weiterstadt

Sachstandsbericht Projektentwicklung 2023

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: 31. 12. 2023

1. Projektsteuerung

Die Projektsteuerung ist im Berichtsjahr geprägt von der laufenden Projektarbeit, die in regelmäßigen Jour fixen mit den städtischen Fachabteilungen sowie internen und externen Projektpartnern strukturiert wurde.

Wesentlicher Inhalt der Projektarbeit stellten die rechtlichen und inhaltlichen Grundlagenbeiträge zur Vergabe und Einleitung des Bauleitplanungsauftrages durch die Stadt Weiterstadt dar. Zur Vorbereitung der Vergabe wurden die weiteren Anforderungen an die Planung und deren Inhalte verdichtet und eine Vorklärung der wesentlichen Belange mit den jeweiligen Trägern (HessenMobil, UNB, Unter Wasserbehörde, etc.) durchgeführt. Im Dialog mit den städtischen Gremien wurden darüber hinaus über weitere inhaltliche Austauschformate (Lenkungsgruppe) beraten und Erwartungshorizonte abgeglichen. Eine Vorlage zur Vergabe des Bauleitplanungsauftrags für das Gesamtgebiet wurde im zweiten Halbjahr 2023 in die politische Beratung eingebracht, verbunden mit umfangreicher weiterer Aufklärungsarbeit zu Art, Inhalt und Methodik des öffentlichen Vergabeprozesses.

2. Umlegung und Grundstückssicherung

Umlegung

Die Entwicklung des Baugebiets ABG II erfolgt gemäß des Betreuungsvertrags als vereinbarte Umlegung. Die Einleitung der amtlichen Umlegung erfolgte bereits im Kalenderjahr 2022 einschließlich einer Abfrage zur Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Aus der Abfrage wurde eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer deutlich, was in 2023 die Grundlage für die Beauftragung weiterer Vorleistungen (z.B. Klimagutachten, Vergabeorganisation, Grundlagen Energieversorgung, etc.) für die anstehende Bauleitplanungsphase bot.

Die verbindliche vertragliche Sicherung der Mitwirkungsbereitschaft an der Umlegung ist im Weiteren erst mit Erarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs und des B Planvorentwurfs (bei Wahl der Vorzugsvariante unter 5.) möglich, da es ansonsten an der Bestimmtheit zu treffender vertraglicher Regelungen, wie etwa zum Verteilungsmaßstab oder zu den Geldleistungen, mangelt und der Nachweis der Angemessenheit auch nicht geführt werden kann. Mit der Einleitung der Umlegung sind aber bereits weitere umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zu Gunsten der Stadt Weiterstadt wirksam und über den Umlegungsvermerk auch im Grundbuch gesichert.

Strategische Grundstückssicherung

Aufgrund der hohen spekulativen Marktbewegung wurde in 2022 eine strategische Positionierung zur Ausübung gegebener, preisregulierender Vorkaufsrechte erfolgreich etabliert. Insgesamt vier spekulative Grundstückserwerbe konnten durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes derart abgewendet werden, dass die Verkäufer von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht haben. In einer Sache wurde aufgrund Fristversäumnis die Ausübung wirksam, die Umschreibung im Grundbuch ist zwischenzeitlich erfolgt. Lediglich ein weiterer Ausübungsfall ist noch zur Klärung vor Gericht, ein Termin zur mündlichen Verhandlung aber noch nicht absehbar.

Mit der wirksamen Einleitung der Umlegung stehen für künftige Verkaufsfälle weitere Sicherungsmechanismen über gesonderte Genehmigungsverhalte zur Verfügung. Im laufenden Berichtsjahr wurden auch aufgrund der guten strategischen Positionierung der Stadt nur

Eigentümerwechsel innerhalb von Familien oder aufgrund von Erbangelegenheiten vollzogen, die ausnahmslos genehmigungsfähig waren.

3. Vorbereitende Maßnahmen Baulandentwicklung

Die vorbereitenden Maßnahmen zur Baulandentwicklung bestanden im Wesentlichen aus der Erarbeitung der Grundlagendaten für den Einstieg in den Vergabeprozess der Bauleitplanung. Darüber hinaus wurde die Stadt Weiterstadt bei der Prüfung der Vergabeanforderungen, der methodischen und inhaltlichen Herangehensweise sowie bei der Beauftragung eines Dienstleisters für die Vergabe unterstützt. Parallel hierzu wurden auch Fachbeiträge für die Themen Klima und Energie ausgeschrieben und beauftragt, wo möglich auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Wesentliche Aufgabenstellung zur Vorbereitung der Vergabe waren auch die Abstimmung mit HessenMobil über die Bauherrschaft und die Kostentragung der geplanten Umgehungsstraße.

4. Vorbereitende Maßnahmen Erschließung und technische Infrastruktur

Der Masterplan sieht eine Erschließung über eine Umgehungsstraße vor. Im Rahmen der Masterplanung wurde nicht geprüft, durch wen die Bauherrschaft, die Kostentragung und die Refinanzierung der Umgehungsstraße erfolgt. Um etwaige Refinanzierungswege nicht zu gefährden, wurde zunächst die Beauftragung weiterer Verkehrserhebungen notwendig, um den Nachweis der Klassifizierung und der Funktionen der künftigen Straße im Sinne des entsprechenden Landesverordnungen zu führen.

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 liegt vor.

5. Vorbereitung Baurechtschaffung

Gemeinsam mit dem beauftragten Vergabebüro Stadtbauplan und der Verwaltung wurde für die Vergabe des Planungsauftrages (städtebaulicher Entwurf und bis zu vier Bebauungspläne) eine methodische und inhaltliche Vorzugsvariante entwickelt. Im weiteren Diskurs über Art und Umfang der Ausschreibung zeigte sich im Jahresverlauf noch erheblicher Diskussionsbedarf in den kommunalen Gremien, sodass die endgültige Vorlage zur Entscheidung über die Vergabe erst zum Jahresende 2023 finalisiert werden konnte. Mit einer Entscheidung über den Start des Vergabeverfahrens kann im ersten Quartal 2024 gerechnet werden. Die weitere Baurechtschaffung gliedert sich (bei Wahl der dargelegten Vorzugsvariante) im Weiteren in einen Prozess zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, gefolgt vom Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitige Auslegung (LPH 1 §19 HOAI) für das Gesamtgebiet (inkl. der erforderlichen Grünordnungsplanung) sowie die darauf aufbauenden Entwürfe zur Beschlussfassung (LPH 2) und Pläne zur Beschlussfassung (LPH 3) für die einzelnen Teilbebauungspläne. Bis zur Inkraftsetzung eines ersten Teilbebauungsplans wird ein Zeitraum von ca. 2,5 bis 3 Jahren ab Auftragsvergabe veranschlagt.

6. Ausblick: Offene Punkte bis zum Beginn der Baurechtschaffung

Die Entscheidungsvorlage über die Vergabe der Bauleitplanung wurde Ende 2023 finalisiert und Anfang 2024 in den Gremienlauf eingebracht. Parallel hierzu sind Vorerhebungen für das Energiekonzept sowie die Erarbeitung des Klimagutachtens bereits anhängig. Weiter Fachbeiträge und örtliche Erkundungen zu den Themen Boden, sowie Archäologie und Kampfmittelbelastung folgen im ersten Halbjahr 2024.

Weiterstadt, den 31.12.2023



Gez. Thomas Müller

Terramag GmbH