Referat	Amt	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:
VI	61	Abteilung Stadtplanung	09131/86- 1335

Beschlussvorlage: Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)"

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart	Abstimmungsergebnis			
					einstimmig	für	gegen	Prot.verm.
UVPA	17.02.2009	☒	☐	Gutachten	☐	11	1	☐
Stadtrat	19.02.2009	☒	☐	Beschluss	☐	39	8	☒

Beteiligte Dienststellen

Amt für Recht und Statistik

I. Antrag

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)“ (Anlage 1) wird hiermit beschlossen.

II. Begründung

1. **Ergebnis/Wirkungen**
   (Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)
   Ziel der Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist die Entwicklung eines hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum etablierten Gewerbestandort Tennelohe.

2. **Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**
   (Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)
   Mit der Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs soll die entwicklungsrechtliche Grundlage nach besonderem Städtebaurecht zur Entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen werden.
   Hintergrund: In öffentlicher Sitzung hat der Stadtrat am 30.09.2004 die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6)“ beschlossen. Die Satzung zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist am 28.10.2004 ortsüblich in „Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen“ bekannt gemacht worden.
   Gründe zur Änderung der Satzung sind zum Einen die Erweiterung des Geltungsbereiches um Flurstücke oder Teile von Flurstücken, die für die abwassertechnische und verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes benötigt werden.
   Zum Anderen sollen zur Klarstellung des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme weitere Flurstücke oder Teile von Flurstücken in die Entwicklungssatzung aufgenommen werden.
   Durch die Änderung der Satzung wird der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme um sieben Flurstücke oder Teile von Flurstücken erweitert.

3. **Prozesse und Strukturen**
(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Ein Beschluss über die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereich „Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6)“ soll gefasst werden.

Nach Beschluss durch den Stadtrat wird die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6) in „Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen“ veröffentlicht und tritt in Kraft.

4. **Ressourcen**
(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€ bei HHSt.
Sachkosten:	€ bei HHSt.
Personalkosten (brutto):	€ bei HHSt.
Folgekosten:	€ bei HHSt.
Korrespondierende Einnahmen	€ bei HHSt.
Weitere Ressourcen	

Haushaltsmittel sind auf HHSt. 571.322 bzw.im Budget ☒ vorhanden / ☐ nicht vorhanden

III. Abstimmung

Gutachten des UVPA

☐ ~~Einstimmig~~ / mit 11 gegen 1 Stimmen

gez. Dr. Preuß	gez. Bruse
.....	.....
Vorsitzende/r	Berichterstatter/in

Beschluss des Stadtrat

☐ ~~Einstimmig~~ / mit 39 gegen 8 Stimmen

gez. Dr. Balleis	gez. Bruse
.....	.....
Vorsitzende/r	Berichterstatter/in

IV. **Beschlusskontrolle**

Datum	**Gremium**	**Umsetzung**

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Amt 30 z. K.

VII. Amt 611.1 Zw z. W.

Anlage 1: Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)"

Anlage 2: Begründung zur Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)"

Auszug aus der Begründung zum Stadtratsbeschluss vom 19.02.2009

Anlage 2

Änderung der Satzung der Stadt Erlangen über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

„Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6)“

Begründung

(Bericht über die Gründe, die die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs rechtfertigen)

Verkehrswertermittlung war ein Bodenrichtwert, der zwischen dem 31.12.1998 und dem 25.09.2002 von 240 DM/m² auf 180 DM/m² gesunken ist.

Im Juli des Jahres 2008 hat die Stadt Erlangen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten gem. § 196 (1) Satz 5 BauGB für das Entwicklungsgebiet „Tennenlohe östlich BAB A3 (G 6)“ beantragt. In seiner Sitzung vom 07.10.2008 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen besondere Bodenrichtwerte für das Gebiet beschlossen. Der Wertermittlungsstichtag zur Grundstücksqualität ist wiederum der 30.11.2000 (letzter Zeitpunkt der entwicklungsunbeeinflussten Bodenqualität) und der Wertermittlungsstichtag zu den Preisverhältnissen ist der 07.10.2008. Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte ergibt einen Anfangswert von 32,- €/m² und einen Endwert für baureife Gewerbebauflächen von 135,- €/m². Am 09.01.2009 wurde in „Die amtlichen Seiten“ der Stadt Erlangen die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte für den Bereich „Tennenlohe östlich der BAB A 3 (G 6)“ bekanntgemacht.

Das unterschiedliche Ergebnis zwischen dem Gutachten aus dem Jahr 2002 und der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2008 lässt sich dadurch erklären, dass der Gutachterausschuss im Jahr 2002 von einem wesentlich geringeren Endwert ausging, sich dagegen die heutigen Marktbedingungen anders entwickelt haben als damals angenommen. Dadurch wurde auch eine erneute Bewertung des Anfangs- und Endwertes erforderlich. Der jetzt ermittelte Anfangswert von 32,- €/m² liegt ca. 40 % höher als der bisher gebotene Kaufpreis von 23,- €/m². Es ist davon auszugehen, dass sich der höhere Kaufpreis seitens der Stadt auch positiv auf die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auswirken wird.

6.4.4 Kosten und Finanzierung und Zeitstufenplanung für das Gesamtprojekt

Der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Anlage 7.6 liegt die Annahme zu Grunde, dass die Maßnahme ab dem Jahr 2009 innerhalb von 9 Jahren umgesetzt werden kann.

Für die Kosten- und Finanzierungsübersicht sind überschlägig die Kosten und Einnahmen als Folge der Umsetzung der Maßnahme ermittelt worden; diese werden zueinander in Bezug gesetzt. Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist, dass sich die Maßnahme durch die zu erwartenden Einnahmen des Grundstücksverkaufs refinanzieren kann. Damit ist der Nachweis erbracht, dass die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme möglich ist.

Die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel sind durch die jeweils zuständigen Ämter im Investitionshaushalt 2009 der Stadt Erlangen und im Investitionsprogramm angemeldet. So stehen im Jahr 2009 1.000 Tsd. € für den Grunderwerb im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung.

Eine Entwicklung in 2 Bauabschnitten ist vorgesehen. Die Zeitdauer zwischen Grunderwerb und Veräußerung des Baugrundstücks soll im Interesse möglichst geringer Finanzierungskosten so knapp wie möglich gehalten werden.

Schwierigkeiten beim freihändigen Erwerb der Grundstücke dürfen nicht zu unverhältnismäßigen Verzögerungen beim Ablauf der Maßnahme führen. Das Enteignungsrecht soll deshalb angewendet werden, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird mit Durchführung der Maßnahme laufend fortgeschrieben.

7.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Tennenlohe östl. BAB A3 (G 6)

Kosten- und Finanzierungsübersicht (2001 - 2017)

Ausgaben €	**Summe**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Projektdurchführung	-222.064	-43	0	-6.514	0	-14.507	0	0	-1.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	0	0	0	0
Grunderwerb	-5.154.724	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.782.226	-1.782.226	-795.136	-795.136	0	0	0	0	0
Herstellung von Erschließungsanlagen / inneres Grün	-3.206.557									0	0	-1.517.327	0	-617.060	-1.072.170	0	0	0
Unvorhergesehenes (5% der Kosten ohne Zinsen) [1]	-429.167	-2	0	-326	0	-725	0	0	-50	-91.111	-91.111	-117.623	-41.757	-32.853	-53.609	0	0	0
Summe GIK ohne Zinsen	-9.012.513	-45	0	-6.840	0	-15.232	0	0	-1.050	-1.913.337	-1.913.337	-2.470.086	-876.893	-689.913	-1.125.779			
Zinsen	-1.692.395	-1	-2	-173	-353	-752	-1.170	-1.228	-1.316	-49.242	-147.371	-264.325	-316.684	-282.626	-253.087	-204.823	-126.002	-43.240
Summe GIK mit Zinsen	-10.704.908	-46	-2	-7.013	-353	-15.984	-1.170	-1.228	-2.366	-1.962.579	-2.060.708	-2.734.411	-1.193.577	-972.539	-1.378.866	-204.823	-126.002	-43.240
Einnahmen €																		
Grundstückserlöse	10.687.500												1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250
Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter	0						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	**10.687.500**						0	0	0	0	0	0	1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250	1.781.250

Entwicklungsdauer 9 Jahre 2009 - 2017; Nettogewerbebauland gesamt ca. 8,55 ha; Grundstücksverkauf innerhalb von 6 Jahren ab 2012; Verkauf pro Jahr : 1,425 ha

Überdeckung / Unterdeckung €	**-17.408**	**-46**	**-49**	**-7.062**	**-7.415**	**-23.399**	**-24.569**	**-25.798**	**-28.164**	**-1.990.743**	**-4.051.450**	**-6.785.861**	**-6.198.188**	**-5.389.477**	**-4.987.093**	**-3.410.666**	**-1.755.418**	**-17.408**

Sollzins 5,00%

Eingangswert 32,00 €

Eingangswert 32 € + 6 % NK 33,92 €

Ausgangswert 125,00 € erschließungkostenbeitragsfrei und kanalbaubeitragspflichtig

Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte ergab einen durchschnittlichen erschließungskostenbeitragsfreien und kanalbaubeitragsfreien Ausgangswert von 135,00 €/m². In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird mit einem erschließungskostenbeitragsfreien aber kanalbaubeitragspflichtigen Ausgangswert gerechnet. Daher wird von dem ermittelten Endwert der voraussichtliche Kanalbaubeitrag in Höhe von ca. 10,00 €/m² abgezogen.

[1] z.B. Entschädigungen an Landwirte / Sozialplan / Härteausgleich; Preissteigerungen; höhere Finanzierungskosten, etc.