

Städtebaulicher Vertrag





- Der Städtebauliche Vertrag ist ein hoch komplexes Vertragswerk, rechtliche Grundlage ist § 11 des Baugesetzbuches.
- Es regelt insbesondere:
 - ... die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
 - ... die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (soziale Bindung)
 - ... die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind (Planungskosten, Kosten für zusätzliche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen)
- Leistungen, die auch ohne Städtebaulichen Vertrag zu erbringen sind (Erschließungskosten), sind innerhalb des Städtebaulichen Vertrages unzulässig.



Städtebaulicher Vertrag

- Als Bürger erwartet man, dass bei einem derart komplexen Thema die Darstellung so erfolgt, dass Kosten und Rechtsverhältnisse für alle verständlich und nachvollziehbar werden.
- Auch der Bürgermeister spricht immer von „voller Transparenz“.
- Es gibt viele Rechenwege für einen Städtebaulichen Vertrag. Es kann nach Brutto oder Nettoflächen, oder wie im Falle der Gemeinde nach Geschossfläche berechnet werden.
- Unabhängig vom Weg, muss nachvollziehbar sein wer was leistet und bezahlt und alle dazugehörenden Unterlagen müssen öffentlich sein.

ABER: Selbst für uns, die im Gemeinderat sitzen, ist es fast unmöglich das Vertragswerk komplett zu erfassen, da sich Daten ständig ändern, teilweise nicht nachvollziehbar sind und über mehrere Quellen verteilt sind.



Auf den folgenden Seiten dieser Zusammenfassung versuchen wir anhand von öffentlichen Unterlagen und abgeleiteten Berechnungen einen Überblick zu schaffen. Machen Sie sich selbst ein Bild über Widersprüche und Ungereimtheiten.



Was leisten die Bauträger?

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

2017 erste Info, in der Vorbereitung für den Bürgerentscheid:



Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf

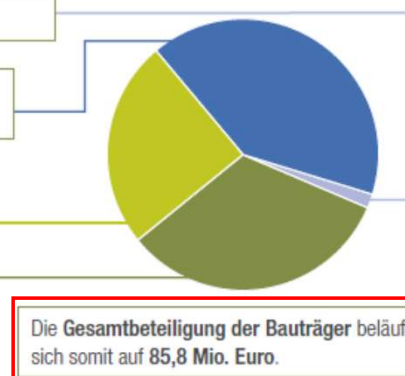
Leistungen der Bauträger

Kosten für Planung, Gutachten und Dialog. Insgesamt **1,5 Mio. Euro**.

Kosten für Erschließung, Ortspark, Grün- und Ausgleichsflächen. Insgesamt rund **35 Mio. Euro**.

Kosten für die soziale Infrastruktur, also für Kindertagesstätten, Grundschulen sowie Rathaus und Bürgersaal. Diese belaufen sich auf **21,4 Mio. Euro**.

Vergünstigter Wohnraum für Ortsansässige. Die Kosten hierfür werden auf **27,9 Mio. Euro** kalkuliert.



Die **Gesamtbeteiligung der Bauträger** beläuft sich somit auf **85,8 Mio. Euro**.

Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 22

Die Gesamtbeteiligung der Bauträger beläuft sich somit auf 85,8 Mio. €

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung



Leistungen der Bauträger

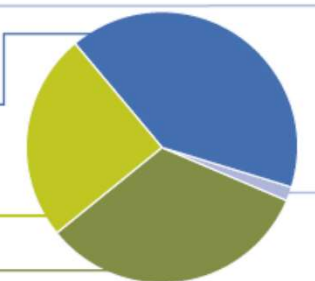
Kosten für Planung, Gutachten und Dialog. Insgesamt **1,5 Mio. Euro**.

Kosten für Erschließung, Ortspark, Grün- und Ausgleichsflächen. Insgesamt rund **35 Mio. Euro**.

Kosten für die soziale Infrastruktur, also für Kindertagesstätten, Grundschulen sowie Rathaus und Bürgersaal. Diese belaufen sich auf **21,4 Mio. Euro**.

Vergünstigter Wohnraum für Ortsansässige. Die Kosten hierfür werden auf **27,9 Mio. Euro** kalkuliert.

Die **Gesamtbeteiligung der Bauträger** beläuft sich somit auf **85,8 Mio. Euro**.



Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: *kh_doku_buergerdialog_040917.pdf* – Seite 22

Quelle: *kh_doku_buergerdialog_040917.pdf*

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung - Detailinformationen

Wohnen: für Ortsansässige, Familien und Senioren

Gesamtgeschoßfläche i.H.v. 128.700 m²



Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 20

Mietbindung

Die vereinbarten Reduzierungs-Werte nehmen Bezug auf eine **Marktmiete i.H.v. 15,00 € pro m²**. Verändert sich diese, verändern sich auch die vereinbarten Werte um dieselbe Prozentzahl.

Kirchheimer Mietmodell: Bei **15% der Geschoßfläche** des neu zu schaffenden Wohnraums wird die monatliche Miete um einen Betrag i.H.v. **2,50 € pro m² reduziert**.

Kirchheimer Mietmodell Plus: Bei **1% der Geschoßfläche** des neu zu schaffenden Wohnraums wird die monatliche Miete um einen Betrag i.H.v. **5,00 € pro m² reduziert**.

Bei **4% der Geschoßfläche** des neu zu schaffenden Wohnraums wird die monatliche Miete ebenfalls um einen Betrag i.H.v. **5,00 € pro m² reduziert** – diese Fläche steht dann für die Erweiterung des Seniorenzentrums zur Verfügung.

Eigentumsbindung

Die vereinbarten Reduzierungs-Werte nehmen Bezug auf einen **Marktpreis i.H.v. 6.000,00 € pro m²**. Verändert sich dieser, verändern sich auch die vereinbarten Werte um dieselbe Prozentzahl.

Kirchheimer Eigentumsmodell: Bei **10% der Geschoßfläche** des neu zu schaffenden Wohnraums wird der Verkaufspreis um einen Betrag i.H.v. **600,00 € pro m² reduziert**. Diese Reduzierung gilt für 6 Monate nach Verkaufsbeginn des jeweils betreffenden Bauabschnitts.



Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung – Berechnung nach Vorgaben Seite 20

Mietbindung 1 (2,50 € Reduzierung)

15% von 128.700 m² = 19.305 m²

Fläche (19.305 m²) * Reduzierung (2,50 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **17.374.500 €**

Mietbindung 2 (5,00 € Reduzierung)

1% von 128.700 m² = 1.287 m²

Fläche (1.287 m²) * Reduzierung (5,00 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **2.316.600 €**

Mietbindung 3 (5,00 € Reduzierung / Senioren)

4% von 128.700 m² = 5.148 m²

Fläche (5.148 m²) * Reduzierung (5,00 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **9.266.400 €**

Eigentumsbindung

10% von 128.700 m² = 12.870 m²

Fläche (12.870 m²) * Reduzierung (600,00 €) = **7.722.000 €**

Gesamt: 36.679.500 €

Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 20

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung – Prospektangabe und Berechnung nach Vorgaben Seite 20

Berechnung aus Angabe Seite 20 (Version 1):

Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 20

Berechnung Gesamt:

36.679.500 €

Angabe Seite 22 (Version 2):

Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 22

Vergünstigter Wohnraum für Ortsansässige:

27.900.000 €

Unterschied:

8.779.500 €

Mögliche Erklärung:

Die Gemeinde ist mit 23,9 % an der gesamten Wohnbaufläche von 128.700 m² beteiligt. Damit muss sie anteilig auch die Kosten für den vergünstigten Wohnraum bezahlen. (= 8.779.500 €)

ABER: Nachzulesen ist das nirgends. Damit übernehmen die Bauträger nicht die gesamten Kosten für die Wertminderung durch die Wohnraumbindung.



Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung

Versprechen des Bürgermeisters an die Bürger im Bürgerentscheid:

„Die Bauträger tragen die Kosten für den vergünstigten Wohnraum mit einem Betrag von 27,9 Mio. €“

Auf unsere Nachfrage an das Landratsamt, ob das Versprechen des Bürgermeisters im Rahmen des Bürgerentscheids Gültigkeit hat, erhielten wir folgende Antwort:

„Die Ausführungen der Gemeinde in der damaligen Informationsbroschüre haben werbenden Charakter. Die Gemeinde darf werbend eintreten, wobei sogar pauschale, plakative oder überspitze Formulierungen sowie gewisse Fehleinschätzungen hinzunehmen sind, die der Gemeinde im Rahmen ihres Bewertungs- und Prognosespielraums unterlaufen ...“

Im Übrigen ist die einjährige Bindungswirkung des Bürgerentscheids nach Art. 18a Abs. 13 Gemeindeordnung abgelaufen, somit ist der Gemeinderat nicht mehr an den Bürgerentscheid gebunden. ...“

Interessant ...





Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum, Wertminderung durch Wohnraumbindung – Anpassung der Gesamtfläche im Städtebaulichen Vertrag

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf / Teil E, Seite 28 ff

Mietbindung 1 (2,50 € Reduzierung)

15% von 128.754 m² = 19.313 m²

Fläche (19.313 m²) * Reduzierung (2,50 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **17.381.700 €**

Mietbindung 2 (5,00 € Reduzierung)

1% von 128.754 m² = 1.288 m²

Fläche (1.287 m²) * Reduzierung (5,00 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **2.318.400 €**

Mietbindung 3 (5,00 € Reduzierung / Senioren)

4% von 128.754 m² = 5.150 m²

Fläche (5.148 m²) * Reduzierung (5,00 €) * 12 Monate * 30 Jahre Laufzeit = **9.270.000 €**

Eigentumsbindung

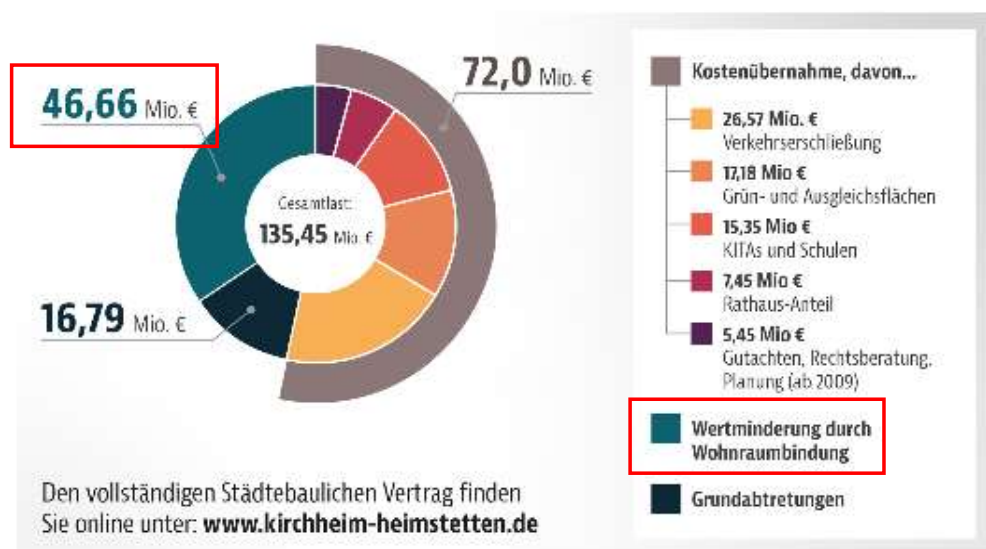
10% von 128.754 m² = 12.875 m²

Fläche (12.870 m²) * Reduzierung (600,00 €) = **7.725.000 €**

(Angaben im Bürgerentscheid (berechnet: (Seite 9) 36.679.500 €)) **Gesamt neu: 36.695.100 €**

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

2020 **Neue** Angabe zu Kosten und Finanzierung Kirchheim 2030



Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Wertminderung durch Wohnraumbindung

46,66 Mio €

Herleitung:

- Neuer Wert nur in nichtöffentlichen Unterlagen zu finden und nachzurechnen
- So viel zum Thema Transparenz

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum

Angabe 2017

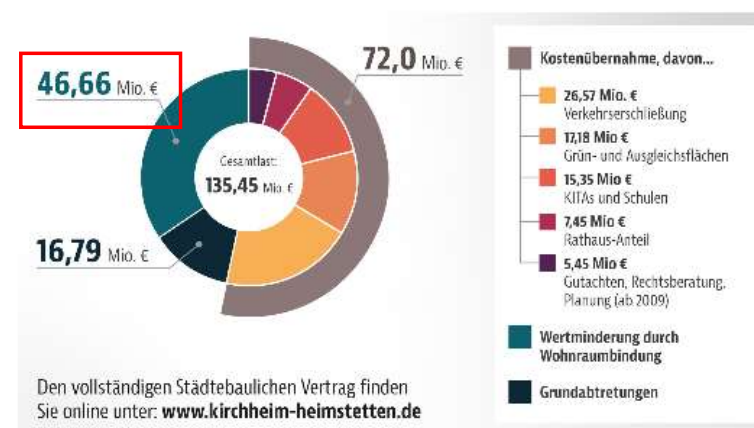
Leistungen der Bauträger



Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: kh_doku_buergerdialog_040917.pdf – Seite 22

Angabe 2020



Den vollständigen Städtebaulichen Vertrag finden Sie online unter: www.kirchheim-heimstetten.de

Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Wertminderung durch vergünstigten Wohnraum

Angabe 2017: **27,9 Mio. €**

Angabe 2019: **46,66 Mio. €**

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Erster Leistungsblock: Vergünstigter Wohnraum Angaben 2017 / 2020

Wertminderung durch Wohnraumbindung (2020)

Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

46,66 Mio €

Wertminderung laut Städtebaulichem Vertrag (2017)

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf / Teil E, Seite 28 ff

36.695.100 €

Unterschied:

9.964.900 €

Frage:

Die Bauträger zahlen der Gemeinde 46,66 Mio. € für die Wertminderung durch Wohnraumbindung, die Bürger profitieren aber nur mit 36,7 Mio. € laut Städtebaulichem Vertrag davon. Wie ist das zustande gekommen? Warum?

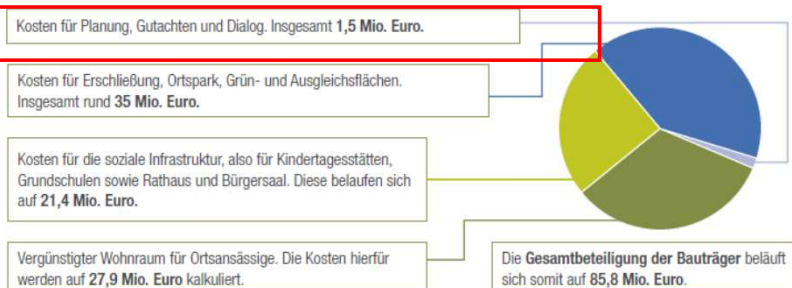


Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Zweiter Leistungsblock: Planungskosten

Angabe 2017

Leistungen der Bauträger



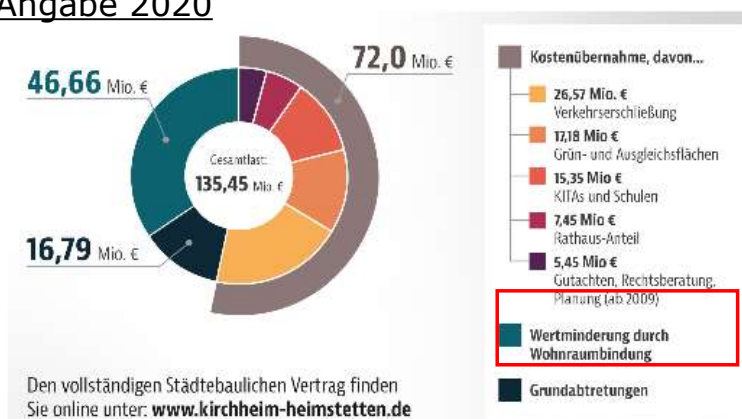
Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: [kh_doku_buergerdialog_040917.pdf](#) – Seite 22

Planungskosten

Angabe 2017: **1,5 Mio. €**

Angabe 2020



Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Angabe 2020: **5,45 Mio. €**

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf

S.25: § 3, (1) a) Kosten 01.01.2009 - 18.06.2015	1.629.163 €
S.25: § 3, (1) b) Kosten 19.06.2015 - 31.12.2018	2.071.509 €
S.25: § 3, (1) Kosten ab 01.01.2019 – nach Abrechnung	
S.25: § 3, (1) Kosten ab 01.01.2019 Bauverwaltung	178.500 €
S.26: § 3, (2) Kosten ab 01.01.2019 pauschal	700.000 €

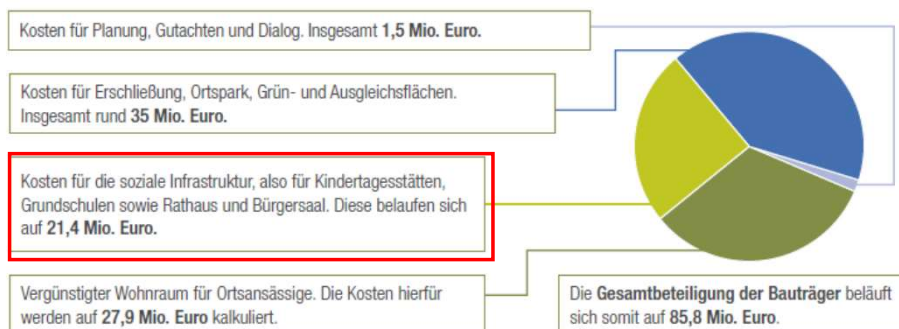
Die Bauträger übernehmen die gesamten Planungskosten ab 2009 (Anmerkung Seite 31)

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Dritter Leistungsblock: ursächliche Folgekosten

Angabe 2017

Leistungen der Bauträger



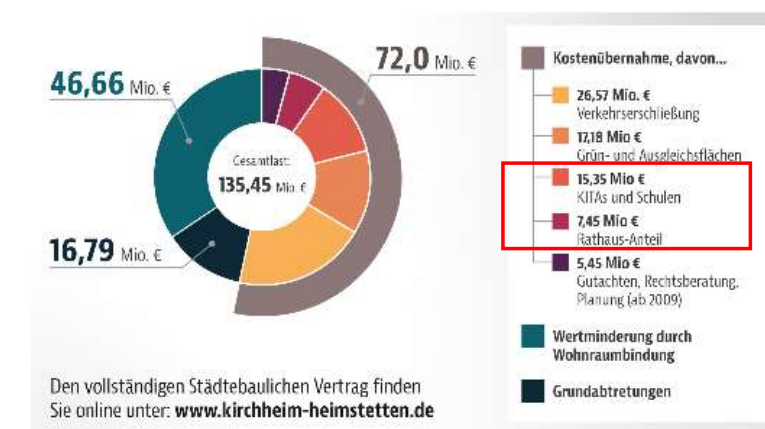
Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: [kh_doku_buergerdialog_040917.pdf](#) – Seite 22

Rathaus, Schulen, KITAs

Angabe 2017: **21,4 Mio. €**

Angabe 2020



Den vollständigen Städtebaulichen Vertrag finden Sie online unter: www.kirchheim-heimstetten.de

Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Angabe 2020: **22,8 Mio. €**

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf

S.24: Teil D, § 1 (5) Neubau Rathaus / Anteil	7.446.085 €
S.24: Teil D, § 1 (3) Folgeeinrichtungen	15.353.915 €

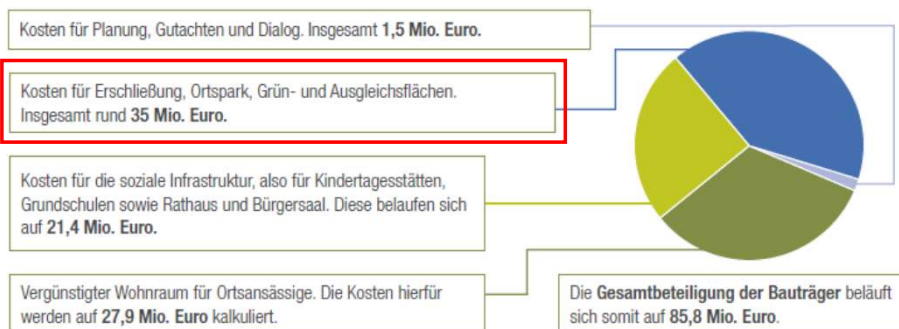
Die Bauträger übernehmen anteilig Kosten für Rathaus , Schulen und KITAs. (Anmerkung Seite 31)

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Vierter Leistungsblock: Erschließung / Ausgleichsflächen

Angabe 2017

Leistungen der Bauträger



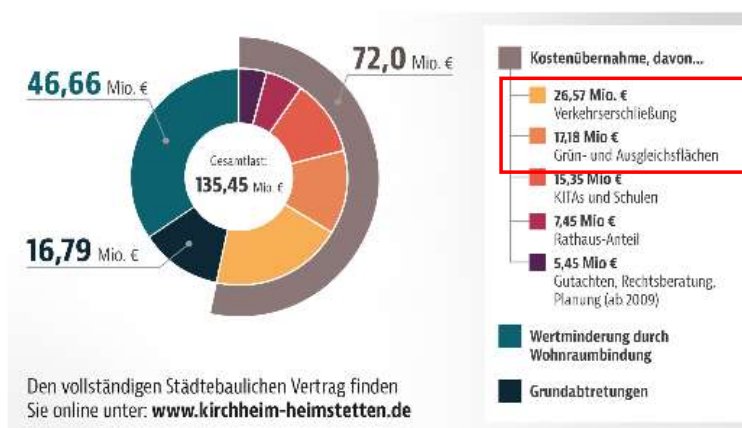
Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: *kh_doku_buergerdialog_040917.pdf* – Seite 22

Erschließung und Ausgleichsflächen

Angabe 2017: **35 Mio. €**

Angabe 2020



Den vollständigen Städtebaulichen Vertrag finden Sie online unter: www.kirchheim-heimstetten.de

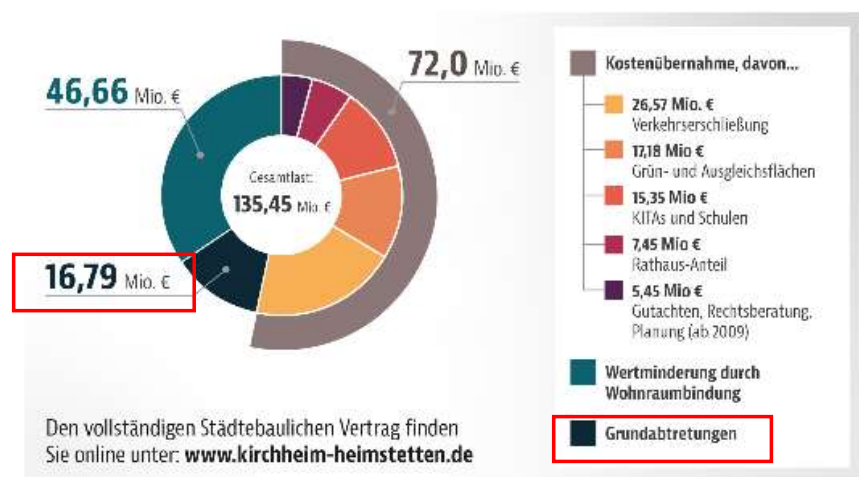
Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Angabe 2020: **43,75 Mio. €**

Nach unserem Verständnis sind Erschließungskosten und Kosten für Ausgleichsflächen Kosten, die nach dem Bundesbaugesetzbuch geregelt sind und NICHT unter einen Städtebaulichen Vertrag fallen. Sie fallen auch an, wenn es keinen Städtebaulichen Vertrag gibt. (noch im Detail zu verifizieren)

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Fünfter Leistungsblock: Grundabtretungen



Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Grundabtretungen an die Gemeinde 2020

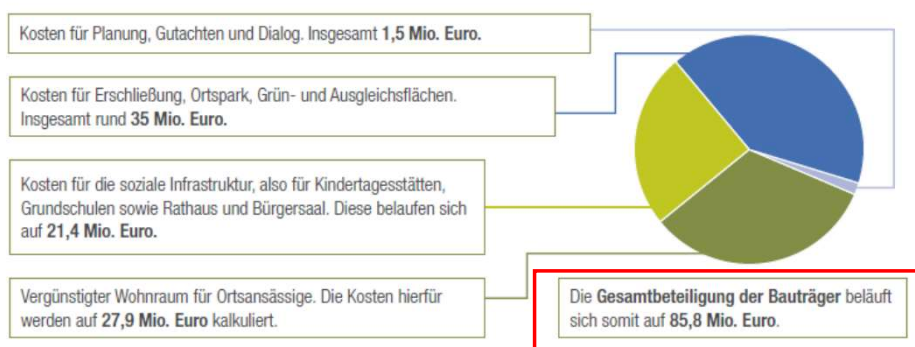
16,79 Mio. €

Leider können wir im Städtebaulichen Vertrag und in sonstigen Unterlagen dazu keine Angaben finden. Das ist keine Transparenz!

Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Leistungen der Bauträger gesamt Angabe 2017

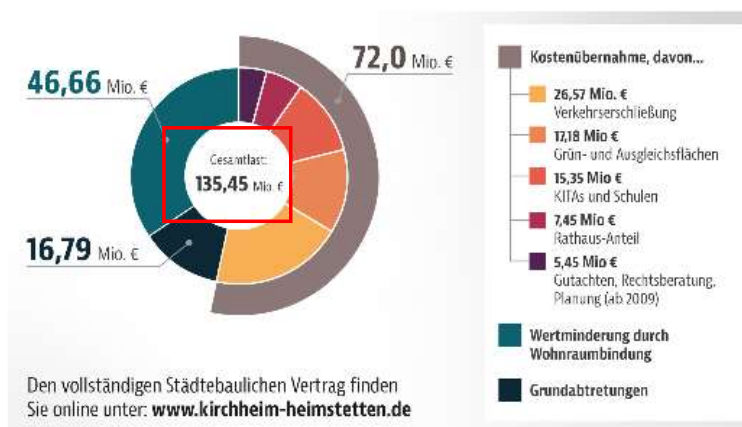
Leistungen der Bauträger



Alle Details zu den mit den Bauträgern getroffenen Vereinbarungen entnehmen Sie bitte dem Eckpunktepapier, das ebenfalls im Downloadbereich der Website erhältlich ist.

Quelle: *kh_doku_buergerdialog_040917.pdf* – Seite 22

Angabe 2020



Den vollständigen Städtebaulichen Vertrag finden Sie online unter: www.kirchheim-heimstetten.de

Quelle: <https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Leistungen der Bauträger

Angabe 2017: **85,8 Mio. €**

Angabe 2020: **135,45 Mio. €**

FAZIT: Die Bauträger haben einige Kosten zusätzlich übernommen (z.B. Planungskosten), manche Kosten sind gestiegen (z.B. Erschließung und Ausgleichsflächen), die Wertminderung durch Wohnraumbindung und die Grundstücksabtretungen sind nicht sauber aufgeschlüsselt und zuzuordnen. Transparenz sieht anders aus.



Wie günstig ist der vergünstigte Wohnraum?



Städtebaulicher Vertrag – Vergünstigter Wohnraum

Die Angaben zu vergünstigtem Wohnraum im Städtebaulichen Vertrag

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf / Teil E, Seite 28 ff

Grundmiete 1 = 15% von ca. 1.300 Wohnungen = 195 Wohnungen

Stand: 01.07.2017

Marktmiete = 15,00 €

Mietindex = 102,5

Reduzierung 16,7 %

Stand: 01.07.2019

Marktmiete¹⁾ = 15,54 €

Mietindex = 106,2

Reduzierung 16,7 %

Stand: 01.07.2023

Marktmiete¹⁾ = 16,68 €

Mietindex²⁾ = 114,0

Reduzierung 16,7 %

Grundmiete = 12,50 € / m²

75 m² Whg. = 937,50 € + NK

Grundmiete = 12,95 € / m²

75 m² Whg. = 971,25 € + NK

Grundmiete = 13,90 € / m²

75 m² Whg. = 1.042,50 € + NK

13,90 € / m² Kaltmiete ist nicht günstig.

Nur bei eigenen Wohnungen kann die Gemeinde den Mietpreis festlegen und das nachhaltig.

¹⁾ Die Marktmiete rechnet sich nach dem Verbraucherindex Miete lt. Vertrag

²⁾ Index linear hochgerechnet



Städtebaulicher Vertrag – Vergünstigter Wohnraum

Vergaberichtlinien im Städtebaulichen Vertrag für vergünstigte Wohnungen

Quelle: https://www.kirchheim2030.de/uploads/downloads/KH2030_SBV.pdf / Teil E, Seite 28 ff

Noch einige Fragen:

- Wer erfüllt die Vorgaben der Vergaberichtlinien, hat also einen Anspruch auf den vergünstigten Wohnraum?
- Was passiert, wenn nicht genügend Bürger die Vergaberichtlinien erfüllen? (Laut Vertrag fallen die Wohnungen dann in die normale Vermietung)
- Die Gemeinde hat für die Mietminderung die Bauträger entschädigt (siehe oben und S. 31). Zahlen die Bauträger diese Mietminderung zurück, wenn sie zu normalen Mietpreisen vermieten?

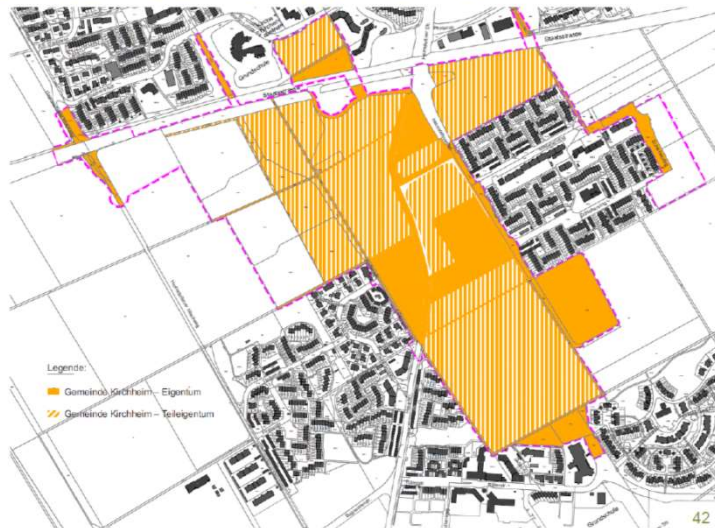
Wie wurden die Grundstücke und Anteile an Grundstücken der Gemeinde in der Umlegung bewertet?

ABER: Wir finden unendliche viele Unterlagen und Veröffentlichungen über die Leistungen, die die Bauträger bezahlen. Wo sind die Angaben zu den Werten der Grundstücke der Gemeinde?



Städtebaulicher Vertrag – Werte der Gemeindegrundstücke

Flächen der Gemeinde vorher

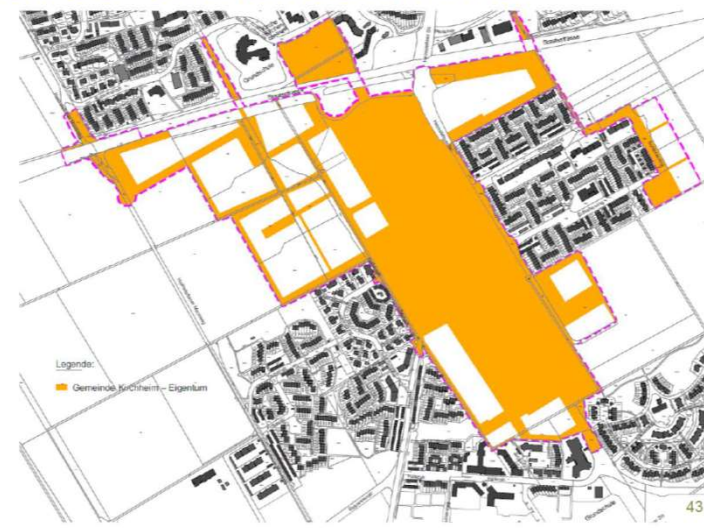


13.07.2017

42

Quelle: KirchheimPPTFinanzenundKostenV10web2017-07-11.pdf – Seite 42

Flächen der Gemeinde nachher



13.07.2017

43

Quelle: KirchheimPPTFinanzenundKostenV10web2017-07-11.pdf – Seite 43

- Die Gemeinde hat vor der Umlegung Grundstücke oder Anteile an Grundstücken
- Die Bauträger erhalten nach der Umlegung alle Wohnbaugrundstücke (die „Filets“)
- Die Gemeinde erhält nach der Umlegung alle Grundstücke für öffentliche Gebäude, Flächen für den Ortspark und Flächen für die grünen Fugen und Ortsabrundung (die „Knochen“)



Städtebaulicher Vertrag – Werte der Gemeindegrundstücke

Ansatz nach Städtebaulichem Vertrag: Rechengrundlage sind NICHT die Flächen, sondern die Geschossfläche für Wohnbebauung und öffentliche Nutzung.

§ 1 Grundlagen (2)

Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke gemäß Strukturkonzept – einschließlich der Grundstücke zur Erweiterung des Seniorenzentrums – soll ausschließlich an private Grundstückseigentümer erfolgen.

Quelle: VereinbarungberwirtschaftlicheParameter.pdf

Zuteilungswert¹⁾ insgesamt

345,2 Mio. €

32,3 % der Grundstücksflächen der Grundstücke, die insgesamt in die Umlegung eingebracht werden, gehören momentan der Gemeinde.

Zuteilungswert Gemeinde also:

111,5 Mio. €

Quelle: Gemeinderatssitzung vom 27.01.2020 / Top 1.1 – öffentlich (leider für die Bürger nicht im Ratsinformationssystem (RIS) verfügbar / Transparenz?)

¹⁾ Zuteilungswert = ist der Wert aller Wohnbaugrundstücke (Geschossfläche) sowie aller Grundstücke für öffentliche Nutzung (Geschossfläche)

Städtebaulicher Vertrag – Werte der Gemeindegrundstücke



Der Wert der Grundstücke (errechnet nach Geschossfläche),
die die Gemeinde also in die Rechnung einbringt ist

111,5 Mio. €

ABER: Davon muss die Gemeinde einiges an die Bauträger bezahlen ...



Städtebaulicher Vertrag – Werte der Gemeindegrundstücke

Davon muss die Gemeinde an die Bauträger bezahlen ...

Alle notwendigen **Grundstücke** für das Rathaus und das Gymnasium, die noch nicht in der Hand der Gemeinde sind und die Flächen des Ortsparks, die nicht ursächlich sind in Höhe von

42,7 Mio. €

Verbleiben der Gemeinde

111,5 Mio. € - 42,7 Mio. € = **68,8 Mio. €**

Quelle: Gemeinderatssitzung vom 27.01.2020 / Top 1.1 – öffentlich (leider für die Bürger nicht im Ratsinformationssystem (RIS) verfügbar / Transparenz?)
KirchheimPPTFinanzenundKostenV10web2017-07-11.pdf

Städtebaulicher Vertrag – Werte der Gemeindegrundstücke

Des weiteren muss die Gemeinde bezahlen ...

Als Miteigentümer muss die Gemeinde ihren **Anteil an den Kosten** für Verkehrserschließung, Grün- und Ausgleichsflächen, KITAs und Schulen, Rathaus und Planungskosten im Gesamtwert von 72 Mio. € anteilig (32,3 %) tragen

23,3 Mio. €¹⁾

Verbleiben der Gemeinde

68,8 Mio. € - 23,3 Mio. € = **45,5 Mio. €**

ABER: ¹⁾ Die Gemeinde trägt die Kosten für die eigenen Ausgleichsflächen, Gymnasium und Rathaus sind bereits erschlossen, Wert müsste also niedriger ausfallen!



Quellen: Gemeinderatssitzung vom 27.01.2020 / Top 1.1 – öffentlich (leider für die Bürger nicht im Ratsinformationssystem (RIS) verfügbar / Transparenz?)
<https://www.kirchheim2030.de/planung#Finanzen> am 25.02.2020

Kimi-02_20 Seite 6

© VFW e.V. 2020 / Infos zu Städtebaulicher Vertrag Rev100

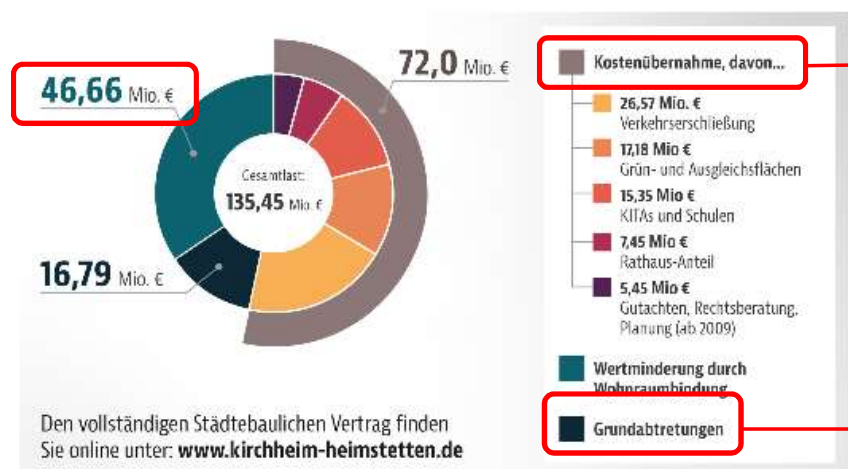
Wo sind die
45,5 Mio. €,
die der Gemeinde bleiben,
verbucht?



Städtebaulicher Vertrag – Leistungen der Bauträger

Fragen und Fakten zu Kirchheim 2030: „Insgesamt leisten die Investoren 135 Millionen Euro für die Maßnahmen, die dem Gemeinwohl zugutekommen.“

Quelle: Kimi-02_20 Seite 6



Hiervon kompensiert die Gemeinde mit Grundstückswerten (siehe Seite 28)

23,3 Mio. €

Hiervon kompensiert die Gemeinde mit Grundstückswerten (siehe Seite 29)

45,5 Mio. €

$135 \text{ Mio. €} - 23,3 \text{ Mio. €} - 45,5 \text{ Mio. €} = 66,2 \text{ Mio. €}$

Nach dieser Rechnung trägt die Kosten für die Wertminderung für die soziale Bindung die Gemeinde und NICHT die Bauträger! Und nach 30 Jahren endet die soziale Bindung und die Gemeinde hat nachhaltig keine Wohnungen mit einer sozialen Bindung.



Und noch ein paar Anmerkungen ...

Städtebaulicher Vertrag

Es ist üblich, in Städtebaulichen Verträgen eine Indizierung zu definieren. Dies dient dazu, dass Wertsteigerungen zu einem späteren Zeitpunkt allen Beteiligten, also den Bauträgern und der Gemeinde, zugute kommt.

Beispiel: Der derzeitigen Berechnung (Bewertungen von Grundstücken, etc.) ist ein Marktwert von 6.000 € / m² Geschossfläche zugrunde gelegt. Bis die ersten Wohnungen verkauft werden, wird der Marktpreis wahrscheinlich bei 9.000 € / m² Geschossfläche liegen. Davon profitiert die Gemeinde dann leider nicht mehr.

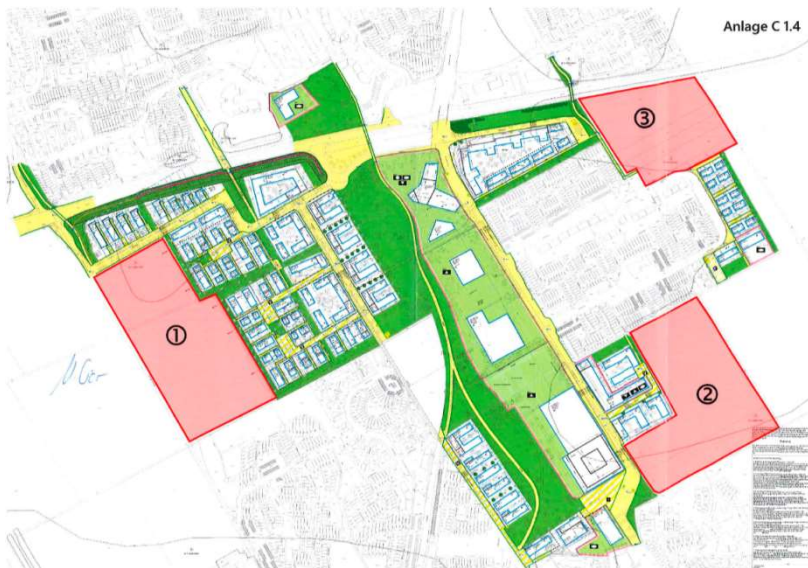
Das heißt:

bei Steigerung des Marktpreises um 500 € für ¼ der Fläche bedeutet dies Mehreinnahmen von $90.128 \text{ m}^2 * / 4 = 22.532 \text{ m}^2 * 500 \text{ € / m}^2 = \mathbf{11,2 \text{ Mio. €}}$
 bei Steigerung des Marktpreises um 1.000 € für ¼ der Fläche bedeutet dies Mehreinnahmen von $90.128 \text{ m}^2 / 4 = 22.532 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ € / m}^2 = \mathbf{22,4 \text{ Mio. €}}$
 bei Steigerung des Marktpreises um 2.000 € für ¼ der Fläche bedeutet dies Mehreinnahmen von $90.128 \text{ m}^2 / 4 = 22.532 \text{ m}^2 * 2.000 \text{ € / m}^2 = \mathbf{44,8 \text{ Mio. €}}$

* 128.754 m² Gesamtfläche – geförderte Fläche (30%)



Städtebaulicher Vertrag



Anlage C.1.4. / KH2030_Anlagenkonvolut-Teil_1.pdf

(6) Die Beteiligten gehen davon aus, dass Teile der Erschließungsmaßnahmen auch der Erschließung in der Anlage C.1.4 mit ①, ② und ③ bezifferten Gebiete dienen können. Diese Gebiete liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans Kirchheim 2030 und sollen nach derzeitiger Flächennutzungsplanänderung langfristig als landwirtschaftliche Fläche Nutzungsflächen dargestellt werden.

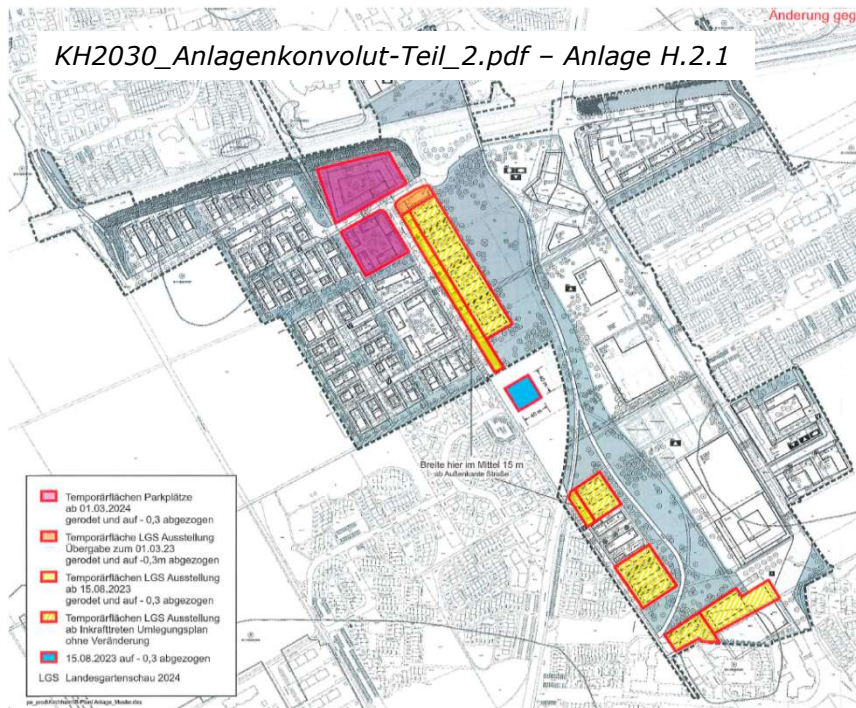
Sollte die Gemeinde für die in der Anlage C.1.4 mit ①, ② und/oder ③ ausgewiesenen Flächen oder auch nur für Teile davon Baurecht ausweisen (gleichgültig auf welchem Weg die Ausweisung geschieht), so verpflichtet sie sich, an die Beteiligten gemeinschaftlich folgende pauschale Beträge zu bezahlen:

1. Gebiet ①: € 1.800.000,00
2. Gebiet ②: € 1.800.000,00
3. Gebiet ③: € 1.200.000,00

Quelle: KH2030_SBV.pdf – Seite 17

Dass die anschließenden Flächen im gewissen Umfang von der Erschließung profitieren, ist unbestritten. Aber anstatt die tatsächlichen Kosten und Vorteile zum Zeitpunkt der Erschließung dieser Gebiete zu ermitteln, werden schon jetzt großzügige Kostenerstattungen festgelegt.





§ 4 Überlassung gemeindlicher Flächen

Die Gemeinde überlässt Teile der Erschließungsflächen, nämlich verkehrsberuhigte Bereiche, Flächen für Lärmschutzwälle, Ortsrandeingrünungen und Grünverbindungen zur unentgeltlichen Nutzung für Zwecke der Baustelleneinrichtung, zur Erstellung von Baubehelfen etc. den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke. Über die jeweilige konkrete Inanspruchnahme ist mit der Gemeinde ein unentgeltlicher Pachtvertrag abzuschließen.

Quelle: KH2030_SBV.pdf – Seite 44



Die Fläche hinter dem JUZ ist Teil des Bebauungsplans 81 und nicht des Bebauungsplans 100 (Kirchheim 2030). Diese Fläche soll den Bauträgern zur Baustelleneinrichtung bis 15.08.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Warum stellt die Gemeinde den Bauträgern Flächen zur Verfügung, die intensiv von der Jugend (JUZ) und dem Haus für Kinder I genutzt werden? Laut Vertrag stehen im Bereich des Bebauungsplans 100 ausreichend andere Flächen zur Verfügung.



Städtebaulicher Vertrag



Teil H § 2 Flächen für temporäre Nutzungen während der Landesgartenschau

... Die Gemeinde ist verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass insb. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Räumung oder Rodung zum vereinbarten Zeitpunkt entgegenstehen. Zu diesem Zweck wird sich die Gemeinde bereits im Vorfeld der Überlassung der betreffenden Flächen an die Gemeinde fachlich beraten lassen und ggfs. Schutzmaßnahmen durchführen, die das Ansiedeln geschützter Arten verhindern. Die Eigentümer gestatten der Gemeinde bereits vor der Übergabe der Flächen, diese Maßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Planern der Landesgartenschau die Aufgabe zu erteilen, die beschriebenen temporären Ausstellungsflächen so zu planen, dass das Entstehen artenschutzrechtlicher Tatbestände so weit als möglich vermieden wird und – soweit Rodungen erforderlich sind – dass diese auf den durch die Eigentümer überlassenen Flächen umgesetzt werden. ...

Quelle: KH2030_SBV.pdf – Seite 47

Wir erhalten Förderungen für die Landesgartenschau:

7912.5-U Richtlinien zur Förderung von ... Grün- und Erholungsanlagen aus Anlass von Gartenschauen ...

Zweck der Zuwendungen ist die Förderung von Investitionen

- für eine umweltgerechte Erholung, für Naturerlebnis und Freizeitgestaltung in der freien Natur,
- für die Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten in Siedlungsräumen und der städteökologischen und -klimatischen Verhältnisse zur Unterstützung einer integrierten, nachhaltigen Stadt- und Stadt/Umland-Entwicklung sowie zum Erhalt beziehungsweise zur Verbesserung der Biodiversität und
- für die Beseitigung von städtebaulichen, ökologischen und/oder soziologischen Fehlentwicklungen und Defiziten bei Grünstrukturen

Erfüllen wir dann noch die Förderrichtlinien (bis max. 5 Mio. €)???



Unser Résumé:

In vielem werden die Bauträger sehr vorteilhaft behandelt. Wurde hier wirklich konsequent zum Wohle der Gemeinde gehandelt?

Hat sich die Gemeinde Kirchheim ein wenig über den Tisch ziehen lassen?



Wir Gemeinderäte der VFW sind entschlossen nachzuverhandeln, um unserem Amtseid als Gemeinderat gerecht zu werden: „Zum Wohle der Gemeinde“

Herzlichen Dank für Ihr Interesse



Wolfgang Heinz-Fischer

1. Vorsitzender VFW

Gemeinderat

VFW Bürgermeisterkandidat

vorstand@vfw-info.de

0176 - 10930814