



1. Nachtragshaushalt 2017



Initiative „Landau baut Zukunft“



1. Nachtragshaushalt 2017

1. Rahmenbedingungen: Einbindung des Nachtragshaushaltes in den Gesamtprozess
2. Gesamtüberblick: Einnahmen und Ausgaben der Baulandentwicklungen
3. Kalkulation 1: Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern
4. Kalkulation 2: Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (Erster Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)
5. Exkurs: Entwicklung des Bereichs D7a (ehem. Rangierbahnhof, südl. Horstbrücke)
6. Stellenplan: Personelle Auswirkungen

Gliederung des Vortrags



1. Nachtragshaushalt 2017

- 1** Rahmenbedingungen des Nachtrags/
Einbindung in den Gesamtprozess

Initiative „Landau baut Zukunft“



1

Ziele und Maßnahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“

- Dem Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Landau gerecht werden
- Schaffung von sozialem Wohnraum sowie von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Wohnraumangebotes
- Wenn möglich – Innen vor Außenentwicklung
- Stärkere Einflussnahme der Stadt bei der Wohnungsbauentwicklung

>>> Wohnraumstrategie für Landau

>>> Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen Rheinland-Pfalz

>>> Weiterentwicklung der Stadtdörfer im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“

>>> Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit kommunaler Beteiligung als neuer Akteur am Wohnungsmarkt

>>> Vermarktung von städtischen Baugrundstücken über Konzeptvergaben

>>> Entwicklung weiterer Siedlungsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2030



1

Zeittafel – Überblick der bisherigen Schritte

1. März 2016:

- Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Initiative „Landau baut Zukunft“
- Beschluss zur Verteilung des prognostizierten Wohnraumbedarfs
- Beschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen

1. Juli 2016:

- Gründung der Projektgruppe „Landau baut Zukunft“

12. Juli 2016:

- Beschluss des Stadtrates zur Konkretisierung der Suchräume in den Dörfern

8. November 2016:

- Beschluss des Stadtrates zur Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern

4. April 2017:

- Beschluss der Wohnraumstrategie 2030



1

Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern und der Kernstadt

- Beschluss des Stadtrats vom 4. April 2017 zur Zeitschiene ist Grundlage für die Kalkulationen der Baugebietsentwicklungen:

Stadtdörfer:

2017 – 2021: Arzheim, Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim

2021 - 2027: Dammheim, Mörlheim, Nußdorf, Queichheim

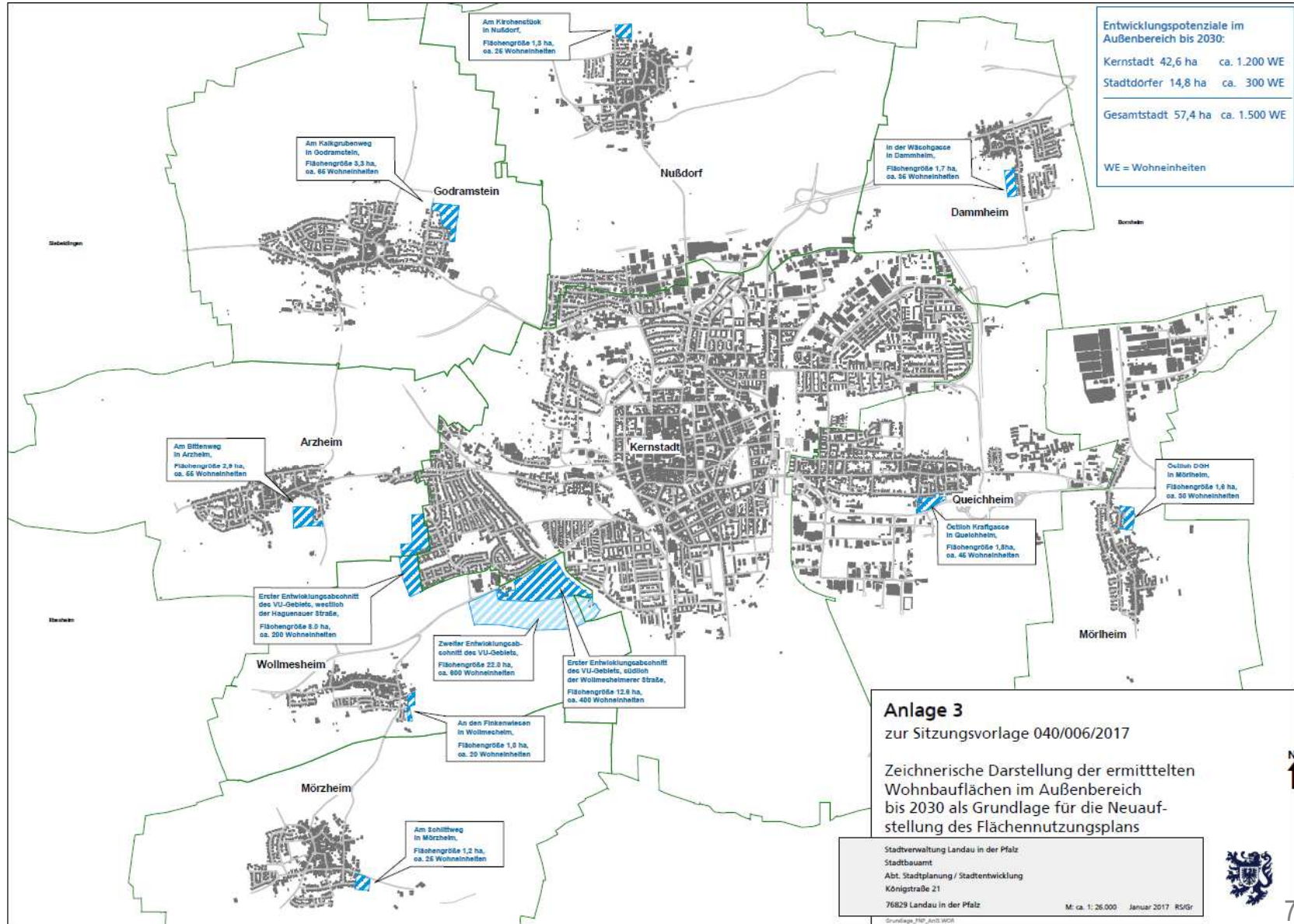
Kernstadt:

2017 – 2019: Vorbereitende Untersuchungen Landau Südwest

ab 2020: Entwicklung der Bauflächen



1



N
1

7



1

Einbindung in den Gesamtprozess

- Mit dem Nachtragshaushalt werden weitere wichtige Projekte im Zusammenhang mit der Initiative „Landau baut Zukunft“ vorgelegt.
 - >>> Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
 - >>> Verkleinerung des VU-Gebiets im Landauer Westen
 - >>> Aufstellung des Bebauungsplan D12 (Gewerbeentwicklung)
 - >>> Rahmenbedingungen zur Gründung der Wohnungsbaugesellschaft
- 29.05.2017: Bürgerinformationsveranstaltung zum 1. Nachtragshaushalt
 - >>> Beteiligungsmöglichkeit für die Bürgerschaft vom 30.05. bis 12.06.2017
- 13.06.2017: Beratung in der Sitzung des Bau- und Hauptausschusses
- 27.06.2017: Beratung und Entscheidung in der Sitzung des Stadtrates



1. Nachtragshaushalt 2017

- 2** Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben in den nächsten Jahren im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“

Initiative „Landau baut Zukunft“



2

Rahmenbedingungen der Finanzierung

- Im Sommer/ Herbst 2016 haben erste Abstimmungsgespräche mit der ADD Trier stattgefunden, um zu klären in welcher Form die Finanzierung der Grundstücksankäufe und der Erschließung der Neubaugebiete sowie die Refinanzierung durch Verkaufserlöse möglich sind.
- Dabei wurden seitens der Verwaltung die positiven Erfahrungen im Bereich des bisherigen Bodenmanagement in den Gewerbegebieten D9 und D10 sowie das Know-How der Verwaltung in der Entwicklung von Stadtquartieren (u. a. „Wohnpark Am Ebenberg“) als Referenzen aufgeführt.
- Die ADD Trier hat unter Auflagen (z. B. regelmäßiges Controlling, kostenneutrale Abwicklung der gesamten Baulandentwicklungen) eine haushaltsrechtliche Genehmigung der Maßnahmen über eine Sonderfinanzierung in Aussicht gestellt.



2 Vergleich des Gesamtfinanzvolumen von Konversion und „Landau baut Zukunft“

Ausgewählte Konversionsgebiete	Baulandentwicklungen „Landau baut Zukunft“
<p>„Wohnpark Am Ebenberg“</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 32 ha - rd. 900 WE + DL/ Gewerbe ➤ 57 Mio. € ➤ Entwicklung 2010 bis vrsl. 2021 	<p>Landau Südwest (VU)–Erster Abschnitt</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 23 ha – rd. 650 WE ➤ 40 Mio. € ➤ Entwicklung 2020 bis vrsl. 2027
<p>„Quartier Vauban“</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 14 ha – rd. 500 WE ➤ 17 Mio. € ➤ Entwicklung 2000 bis 2015 	<p>Baulandstrategie Stadtdörfer</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 17 ha – rd. 500 WE ➤ 26,5 Mio. € ➤ Entwicklung 2017 bis vrsl. 2027
<ul style="list-style-type: none"> ➤ insgesamt 46 ha ➤ insgesamt 74 Mio. € 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ insgesamt 40 ha ➤ insgesamt 66,5 Mio. €



2

Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben in den nächsten Jahren (gerundet)

Gesamttabelle aller Flächen in den Stadtdörfern:

Ausgaben	ca. 23,0 Mio. €
Einnahmen	ca. 26,5 Mio. €
>>> Wertsteigerungsausgleich	rd. 3,5 Mio. €
<i>→ davon 50 % (1,75 Mio. €) für Investitionen der Innenentwicklung in den Dörfern.</i>	

Gesamttabelle Landau Südwest (VU):

Ausgaben Flächenentwicklung	rd. 34 Mio. €
Ausgaben soziale Infrastruktur	rd. 6 Mio. €
Einnahmen	rd. 40 Mio. €

- Plus Bereitstellung von 1,4 Mio. € für den Erwerb von Tauschflächen im landwirtschaftlichen / weinbaulichen Bereich für die Jahre 2017 – 2020
- Refinanzierung über die Reduzierung des Ankaufspreis beim Flächentausch (Kostenneutral im Haushalt und der Projektkalkulation)



2

Weitere Kerndaten des Nachtragshaushalts

- Der Spitzenfinanzierungsbedarf der Baugebietsentwicklungen in der Kernstadt und den Stadtdörfern von 2017 bis zum voraussichtlichen Abschluss in den Jahren 2027 bis 2030 beträgt ca. 22,6 Mio. € im Jahr 2020.

>>> Vergleich: 13,4 Mio.€ Spitzenfinanzierungsbedarf im „Wohnpark am Ebenberg“ und im „Quartier Vauban“ zusammen, (jedoch Unterstützung der beiden Maßnahmen durch Mittel der Städtebauförderung.)
- Nach 2020 reduziert sich die notwendige Vorfinanzierung deutlich durch die Verkaufserlöse der erschlossenen Baugrundstücke.
- Voraussichtlich in den Jahren 2025/ 2026 ist die Rückführung von Finanzmitteln für vorfinanzierte Kostenpositionen ausgeglichen.
- Kostenneutraler Abschluss der Gesamtentwicklung voraussichtlich in den Jahren 2027 bis 2030.



1. Nachtragshaushalt 2017

3 Kalkulation der Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern

Initiative „Landau baut Zukunft“



3

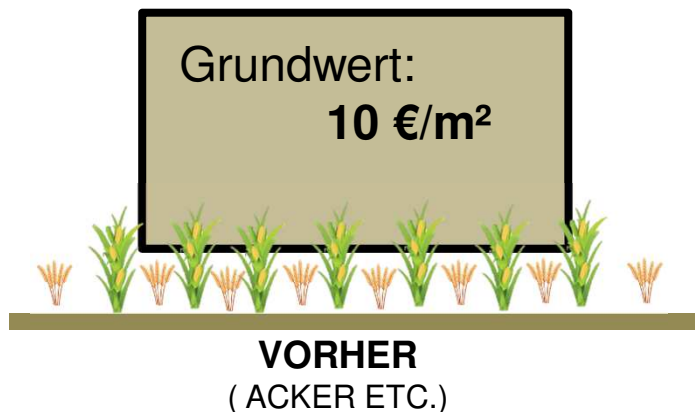
Kalkulation der Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern

- Auf Basis des aktuellen Bodenrichtwerts für vergleichbare Wohnbaugrundstücke im jeweiligen Stadtdorf wurden die Ankaufspreise für die Grundstücke ermittelt.
- Die Entwicklungskosten sowie die Kosten für die Erschließung (Straßen- und Kanalbau), den ökologischen Ausgleich, die Grünflächen, die Bodenordnung und die Finanzierung wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen auf Basis von aktuellen Erfahrungswerten ermittelt.
- Der sog. Wertsteigerungsausgleich in Höhe von 15 % wird gem. des Stadtratsbeschlusses vom 25. Juni 2013 gesondert ausgewiesen.
 - >>> 7,5 % für Maßnahmen der Innenentwicklung
 - >>> 7,5 % zur Reduzierung des allgemeinen Haushaltsdefizits



3

Vom Acker zum erschlossenen Wohnbaugrundstück im Rahmen der Baulandstrategie in den Landauer Stadtdörfern





3

Kalkulation der Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern – Abstrakte Beispiele – Auswirkungen Bodenrichtwert



Bruttobauland:	3,0 ha	3,0 ha	3,0 ha
Nettobauland:	2,1 ha	2,1 ha	2,1 ha
Bodenrichtwert (€/m ²)	260 €/m ²	240€/m ²	220 €/m ²
Verkaufserlöse Nettobauland	5.460.000 €	5.040.000 €	4.620.000 €
Wertsteigerungsausgleich 15 %	- 780.000 €	- 780.000 €	- 780.000 €
Entwicklungs- u. Personalkosten	- 450.000 €	- 450.000 €	- 450.000 €
Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbau)	- 2.100.000 €	- 2.100.000 €	- 2.100.000 €
Ökologischer Ausgleich, Grünflächen	- 210.000 €	- 210.000 €	- 210.000 €
Finanzierungskosten/ Bodenordnung	- 170.000 €	- 170.000 €	- 170.000 €
Ankaufspreis gesamt	1.750.000 €	1.330.000 €	910.000 €
Ankaufspreis m ² (Bruttobauland)	rd. 60 €/m ²	rd. 45 €/m ²	rd. 30 €/m ²



3

Kalkulation der Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern – Abstrakte Beispiele – Auswirkungen der Erschließungskosten

Bruttobauland:	3,0 ha	3,0 ha	3,0 ha
Nettobauland:	2,10 ha	2,25 ha	1,95 ha
Bodenrichtwert (€/m ²)	240€/m ²	240€/m ²	240€/m ²
Verkaufserlöse Nettobauland	5.040.000 €	5.400.000 €	4.680.000 €
Wertsteigerungsausgleich 15 %	- 780.000 €	- 810.000 €	- 700.000 €
Entwicklungs- u. Personalkosten	- 450.000 €	- 450.000 €	- 450.000 €
Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbau)	- 2.100.000 €	- 2.000.000 €	- 2.250.000 €
Ökologischer Ausgleich, Grünflächen	- 210.000 €	- 190.000 €	- 220.000 €
Finanzierungskosten/ Bodenordnung	- 170.000 €	- 160.000 €	- 180.000 €
Ankaufspreis gesamt	1.330.000 €	1.790.000 €	880.000 €
Ankaufspreis m ² (Bruttobauland)	rd. 45 €/m ²	rd. 60 €/m ²	rd. 30 €/m ²



1. Nachtragshaushalt 2017

- 4** Kalkulation der Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (1. Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)

Initiative „Landau baut Zukunft“



4

Kalkulation der Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (1. Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)

- Im Rahmen der sog. Vorbereitenden Untersuchungen wurde inzwischen der sog. entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert (Bodenwert der derzeitigen Nutzung als Weinberg oder Acker) durch den Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz ermittelt.
- Der Ankaufspreis setzt sich aus dem o. g. entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und den Kosten für die Entschädigung der gegenwärtig vorhandenen Nutzung zusammen.
- Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Verwaltung mit den Eigentümern und Pächtern im VU-Gebiet Kontakt aufnehmen und prüfen, ob im sog. „freihändigen Erwerb“ die Flächen an die Stadt veräußert werden.



4

Kalkulation der Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (1. Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)

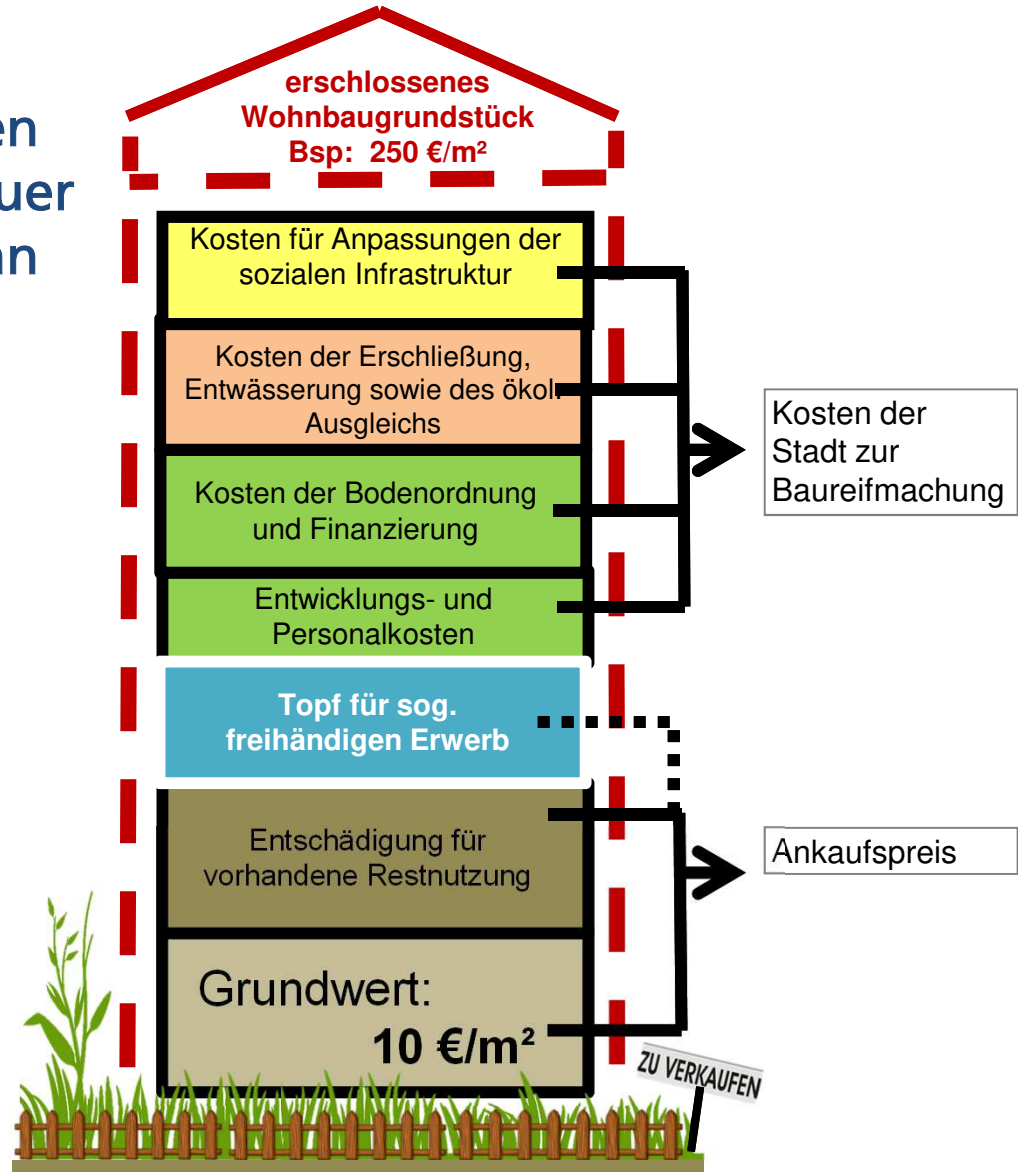
- Die Ankaufpreise variieren in Abhängigkeit der gegenwärtigen Lage- und Nutzungsqualität (Acker, Weinberg) sowie in Bezug zum landwirtschaftlichen Ertrag der Fläche.
- Durchschnittlich ergibt sich für den ersten Entwicklungsabschnitt ein Mindest-Ankaufspreis von rd. 22 €/m².



4 Finanzierungsmodell im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Südwesten in Anlehnung an das städtebauliche Entwicklungsrecht

Wesentlicher Unterschied zum Ankaufsmodell der Baulandstrategie:

Bei einer Entwicklungsmaßnahme ist der Ankaufspreis durch eine Wertermittlung für die derzeitige Nutzung festgelegt und i. d. R. niedriger als beim o. g. Ankaufsmodell. Jedoch besteht im Zuge der Voruntersuchungen die Möglichkeit des sog. „freihändigen Erwerbs“.





4 Kalkulation der Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (1. Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)

Bruttobauland:	23,0 ha
Nettobauland:	16,0 ha
Bodenrichtwert (€/m ²)	250€/m ²
Verkaufserlöse erschlossenes Bauland	40.000.000 €
Entwicklungs- u. Personalkosten	- 4.500.000 €
Kosten für soziale Infrastruktur	- 6.000.000 €
Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbau)	- 16.500.000 €
Ökologischer Ausgleich, Grünflächen	- 2.200.000 €
Bodenordnung und Finanzierungskosten	- 1.800.000 €
Zwischensumme	9.000.000 €
Ankaufswert Entwicklungsmaßnahme	5.500.000 €
Topf freihändiger Erwerb	rd. 3.500.000 €

**Erste, grobe
Kostenkalkulation!**



4

Kalkulation der Baugebietsentwicklungen im Landauer Südwesten (1. Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen)

Weiteres Vorgehen:

- Auf der Basis des Ankaufspreis kann im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen der im Gesetz vorgesehene Weg des „freihändigen Erwerbs“ beschritten werden. Ggf. sind die Haushaltsansätze in den Folgejahren anzupassen.
- Sollte
 - a) der freihändige Erwerb nicht zum Erfolg führen (also nicht alle Grundstücke in das Eigentum der Stadt übergehen) und
 - b) in den weiteren Vorbereitenden Untersuchungen die Anwendungsvoraussetzung des städtebaulichen Entwicklungsrechts nachgewiesen werden

ist über den Beschluss einer Entwicklungssatzung zu entscheiden.



1. Nachtragshaushalt 2017

- 5** Exkurs: Bebauungsplan D7a – ehemaliger Rangierbahnhof

Initiative „Landau baut Zukunft“



5

Exkurs: Bebauungsplan D7a „ehemaliger Rangierbahnhof“ südlich der Horstbrücke

- Gesamtkostenvolumen der angestrebten Entwicklung ist noch unklar.
- Die ersten, groben Kostenansätze werden auf Basis von weiteren gutachterlichen Untersuchungen konkretisiert.
- Es zeichnet sich ab, dass die Maßnahme ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln unrentierlich ist.
- Aktuell führt die Verwaltung Ankaufsverhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und klärt den Einsatz von Fördermitteln mit der zuständigen Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD).
- Kosten für erste fachgutachterliche Aussagen, für die Wertermittlung und für erste Konzeptstudien in Höhe von 93.000 € sind im 1. Nachtrag „Landau baut Zukunft“ veranschlagt.



1. Nachtragshaushalt 2017

6 Personelle
Auswirkungen

Initiative „Landau baut Zukunft“



6

Personelle Auswirkungen

- Projektgruppe: + 1 Verwaltungskraft – ab 2017
- Liegenschaftsabteilung: + 1 Verwaltungskraft - ab 2018
- Umweltamt:
 - + 1 Landschaftsarchitekt - ab 2017
 - + 1 Verwaltungskraft (38%) – ab 2017
- Abt. Stadtplanung:
 - + 1 Verwaltungskraft (Bauleitplanung, 50 %) – ab 2017
 - + 2 Stadtplaner (Bauleitplanung) – ab 2017
 - + 1 Stadtplaner (Bauleitplanung) – ab 2018

>>> Die Refinanzierung aller neuen Stellen (6,88) im Zusammenhang mit der Initiative „Landau baut Zukunft“ in einer Größenordnung von rund 4,9 Mio. € wurde bei der Kalkulation der Gebietsentwicklungen berücksichtigt und ist Teil der ausgewiesenen Entwicklungskosten.



1. Nachtragshaushalt 2017

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Quelle: fotolia/ Flavijus Piliponis

Initiative „Landau baut Zukunft“