

Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister



Stadt Burgdorf • 31300 Burgdorf

Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften und Verkehr
René Arand

- Per E-Mail -

Stadtplanung und Umwelt

Sabine Nagel
Rathaus IV
Vor dem Hann. Tor 27
Zimmer 43
Tel.: 05136/898-364
Fax: 05136/898-372
E-Mail: nagel@burgdorf.de
(vorerst nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum:

61-Na

01.10.2019

Brachliegende Grundstücke in Burgdorf
Ihre Anfrage vom 28.08.2019

Sehr geehrter Herr Arand,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich Ihnen gerne wie folgt beantworte:

Zu 1.) Die Stadt Burgdorf hat im Jahr 2018 gemeinsam mit einem Stadtplanungsbüro ein Baulückenkataster für die Burgdorfer Kernstadt und den Ortsteil Ehlershausen erstellt. Dabei wurden Flächen identifiziert, die ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans über Baurechte gemäß § 30 BauGB (vorhandener Bebauungsplan) oder gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) verfügen. Insgesamt wurden in Burgdorf 495 Flurstücke (Kernstadt: 305, Ehlershausen: 190) erfasst und in 5 Kategorien eingeteilt:

Kategorie 0: „Baulücke“	Freie Grundstücke mit gesicherter Erschließung
Kategorie 1: „Eingeschränkte Baulücke“	Bebaute Grundstücke mit weiterem Baupotential zur Straße hin (direkte Erschließung)
Kategorie 2: „Baulücke ohne Erschließung“	„Gefangene“ Grundstücke, die zwar über Baurechte verfügen, für die jedoch keine Erschließung vorhanden ist
Kategorie 3: „Hinterliegerpotential A“	Bebaute Grundstücke, die im hinteren Grundstücksteil noch Baupotential aufweisen und eine Erschließung nach erster Einschätzung über das vordere Grundstück denkbar ist
Kategorie 4: „Hinterliegerpotential B“	Bebaute Grundstücke, die im hinteren Grundstücksteil noch Baupotential aufweisen, wobei eine Erschließung aufgrund von baulichen Anlagen fraglich ist

Postanschrift:

Vor dem Hann. Tor 1
31303 Burgdorf

Tel.: 05136/898-0
Fax: 05136/898-112

info@burgdorf.de
www.burgdorf.de

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo. 08.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr. 08.00-13.00 Uhr
Do. 08.00-12.00 Uhr
14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro

Mo. und Do. 08.00-18.00 Uhr
Di. 08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr. 08.00-13.00 Uhr

Stadtparkasse Burgdorf
IBAN:

DE94 2515 1371 0000 0158 59
BIC: NOLA DE 21 BUF
Gläubiger-ID:
DE11 BU10 0000 0977 41

Die Baulücken der Kategorie 0 und 1 wurden im Rahmen der Erfassung einer konkreteren Überprüfung unterzogen (u.a. Einschätzung der tatsächlichen Nutzung bei Vor-Ort-Einsichtnahme). Hier wurden insgesamt 147 Flurstücke betrachtet (Kernstadt: 93, Ehlershausen: 54).

Bei der Erstellung des Baulückenkatasters wurden vorrangig Wohnbauflächen untersucht. Hier wurde nicht unterschieden zwischen einer Einfamilien-/Doppelhausbebauung und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Dies ergibt sich aus den bestehenden Baurechten und der Grundstücksgröße.

Eine Erfassung der Gewerbeflächen wurde hierbei nicht vorgenommen, die Zahl unbebauter im Privateigentum stehender Gewerbeflächen ist aber vergleichsweise überschaubar und der städtischen Wirtschaftsförderung i.d.R. bekannt. Aktuell sind der Wirtschaftsförderung in den überplanten Gewerbegebieten fünf kleinere Einzelgrundstücke und zwei größere zusammenhängende und ggf. teilbare Gewerbeflächen bekannt.

Zu 2.) Nach Fertigstellung des Baulückenkatasters wurden in einem ersten Schritt die Eigentümer der 147 Flurstücke der Kategorien 0 und 1 angeschrieben. Dabei wurden sie auf die verfügbaren Baurechte hingewiesen und um Einverständnis gebeten, ihre Flurstücke online auf der Internetseite der Stadt Burgdorf zum Zwecke der Veräußerung aufzuführen. Das Angebot zur Veröffentlichung wurde lediglich von 9 Eigentümern angenommen. Von den meisten Eigentümern erhielten wir keine Rückmeldung.

Aufgrund telefonischer Anfragen von einzelnen Eigentümern ist bekannt, dass in einem Fall die Veräußerung eines Grundstücks über ein Immobilienbüro erfolgt ist und in einem anderen Fall das Baupotential für die Kinder vorgehalten wird. Inzwischen sind alle Flächen, für die ein Einverständnis zur Veröffentlichung vorlag, auf Wunsch der Eigentümer wieder aus dem Kataster entfernt worden. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Während einige Grundstücke veräußert werden konnten, fühlten sich andere von Interessenten belästigt oder wollten nur den Marktwert ihres Grundstücks erfahren.

In Bezug auf die Gewerbeflächen besteht in den meisten Fällen Kontakt zu den jeweiligen Eigentümern. Sofern diese es wollen, bestehen Abreden mit der Wirtschaftsförderung, dass ggf. geeignete Interessenten auf diese Flächen hingewiesen werden. Diese Abreden liegen aber ausschließlich im Benehmen des jeweiligen Eigentümers, der dann auch allein über die Konditionen, Verkaufsziele etc. entscheidet.

Zu 3.) Die Stadt Burgdorf hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten versucht, die Eigentümer ungenutzter Flächen für den Wohnungsbau zu einer Veräußerung und Nutzung zu motivieren. Aktuell scheint es in den meisten Fällen keine Bereitschaft für eine Nutzung der Baurechte zu geben. Die Gründe dafür sind unbekannt. Als weitere Möglichkeit bleibt offen, dass die Eigentümer der verbleibenden Kategorien ebenfalls angeschrieben werden und auf ihr vorhandenes Baupotential aufmerksam gemacht werden. Eine Veröffentlichung dieser Grundstücke im Rahmen des Baulückenkatasters ist ebenfalls denkbar, ist jedoch mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. In beiden Fällen ist im Vorfeld eine konkretere Untersuchung der Grundstücke notwendig, um hier die tatsächliche Nutzung des Grundstücks zu ermitteln. Hierbei dürfte insbesondere die Erschließung ein Hauptproblem darstellen, da es sich bei den Flächen um Hinterliegerpotentiale handelt.

Zu 4.) Sofern die entsprechenden Grundstückseigentümer bereit sind, könnte die Stadt Burgdorf – vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel – Grundstücke mit vorhandenen Baurechten erwerben. Es ist jedoch fraglich, inwieweit dies zweckmäßig ist, da es sich hierbei um vereinzelte, kleinere Grundstücke/Grundstücksteile handelt, die für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung geeignet sind und nicht für größere Wohnbauprojekte (ggf. kann es hier wenige Ausnahmen geben). Der Aufwand und die Kosten werden hier deutlich höher liegen als der Nutzen. Es erscheint daher sinnvoller, die Eigentümer auf ihr Baupotential aufmerksam zu machen und so einen Anstoß zur Veräußerung zu geben.

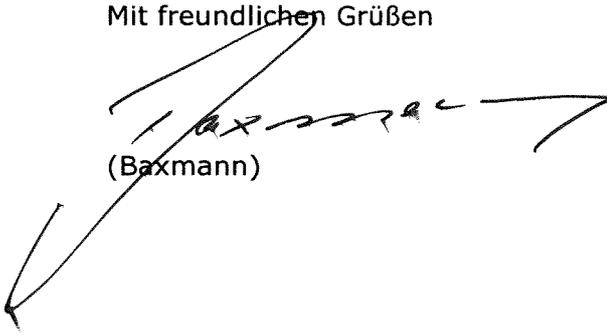
Generell ist dazu anzumerken, dass die Eigentümerseite i.d.R. eine klare Zielvorstellung in Bezug auf die erwarteten Erlöse hat, das gilt ebenso bei Gewerbeflächen. Ein kommunaler Zwischenerwerb müsste daher i.d.R. diesen Vorstellungen folgen und würde insofern ent-

sprechend Kapital binden. Die Frage, ob die Stadt im Zuge des Weiterverkaufes gleichwohl Erträge generieren könnte, wird dabei auch von der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt mitbestimmt werden. Steigen die Preise weiter in dem Maß, in dem sie bei Einfamilienhausgrundstücken sich zuletzt entwickelt haben, wäre dies bei einer gewissen Zwischenhaltedauer ggf. in begrenztem Rahmen denkbar, ist aber mit Risiko behaftet. Bei Gewerbeflächen wird dieses Steigerungspotential hingegen generell eher nicht so gesehen, hier herrschte in den letzten Jahren eher Preisstabilität.

Zu 5.) Das Städtebaurecht verfügt über eine Möglichkeit, Eigentümer dazu zu verpflichten, ihre Grundstücke zu bebauen, sofern sie sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden. Hierzu hat der Gesetzgeber das Instrument des Baugebots gemäß §§ 175 und 176 BauGB geschaffen. Demnach können Maßnahmen bei Eigentümern oder anderen Nutzungsberechtigten angeordnet werden, sofern dies durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Darüber hinaus kann auch ein dringender Wohnraumbedarf berücksichtigt werden. Zwar liegt in Burgdorf eine angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt vor, die jedoch nach Ansicht der Verwaltung eine Anwendung des Baugebots nicht rechtfertigt. Dies ist insbesondere im Hinblick darauf zu sehen, dass mehrheitlich Grundstücke für Einfamilien-/Doppelhäuser über Baurechte verfügen. Auch in der Praxis wird das Baugebot nur selten angewandt, da es einen großen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt und mit einem enorm hohen und langwierigen Verwaltungsaufwand verbunden ist. Nach Ansicht der Verwaltung sollte auf derartige Zwangsmaßnahmen, die u.a. durch Zwangsgelder bis hin zur Enteignung durchgesetzt werden können, verzichtet werden und stattdessen weiterhin auf einen Dialog mit den Eigentümern gesetzt werden.

Ich hoffe, dass ich Ihre Anfrage beantworten konnte. Für Rückfragen steht Ihnen meine Mitarbeiterin, Frau Sabine Nagel, unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Baxmann)