

Prüfung Gewerbeflächen Infoveranstaltung Gemeinderat

29.09.2020



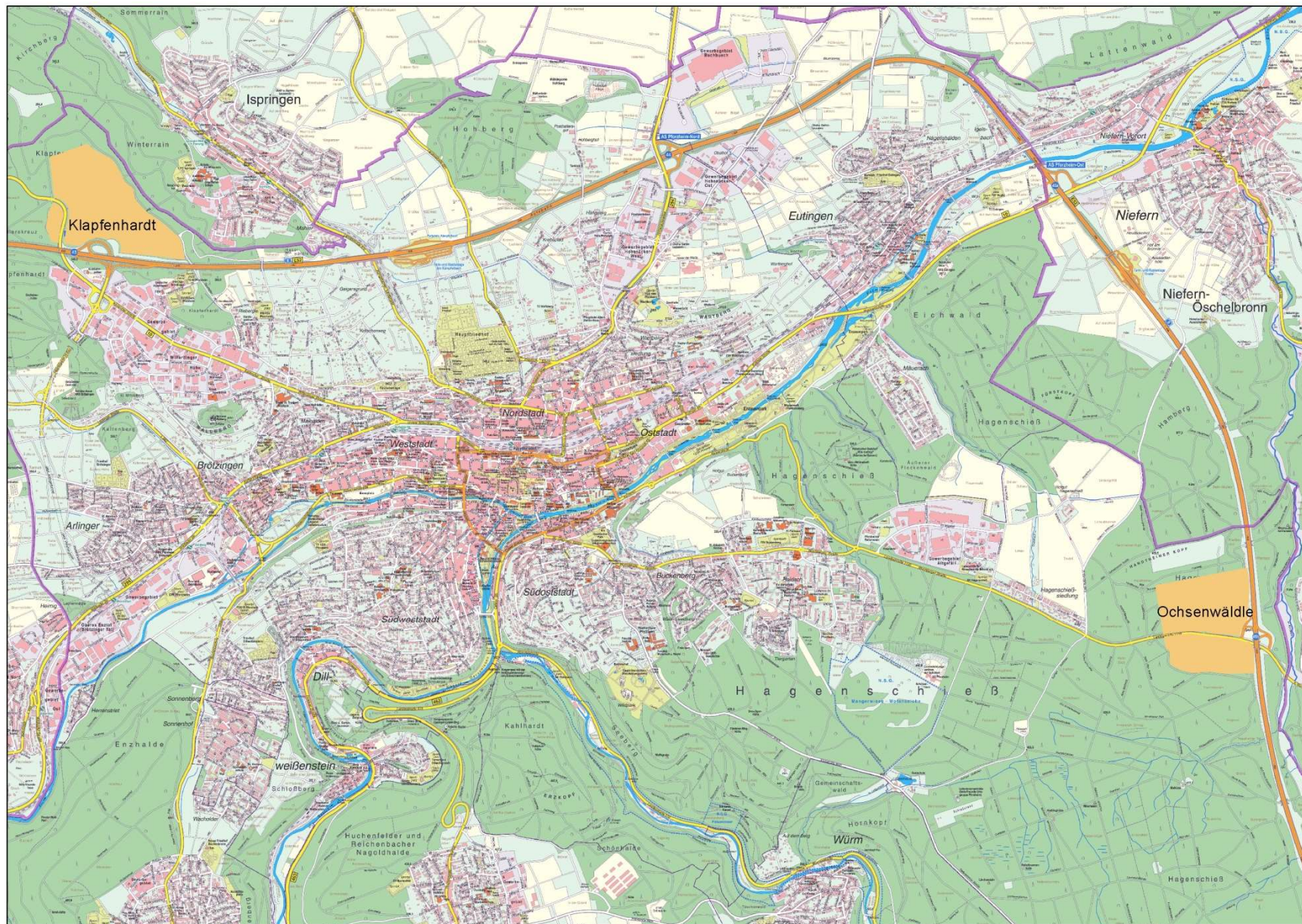
Tagesordnung

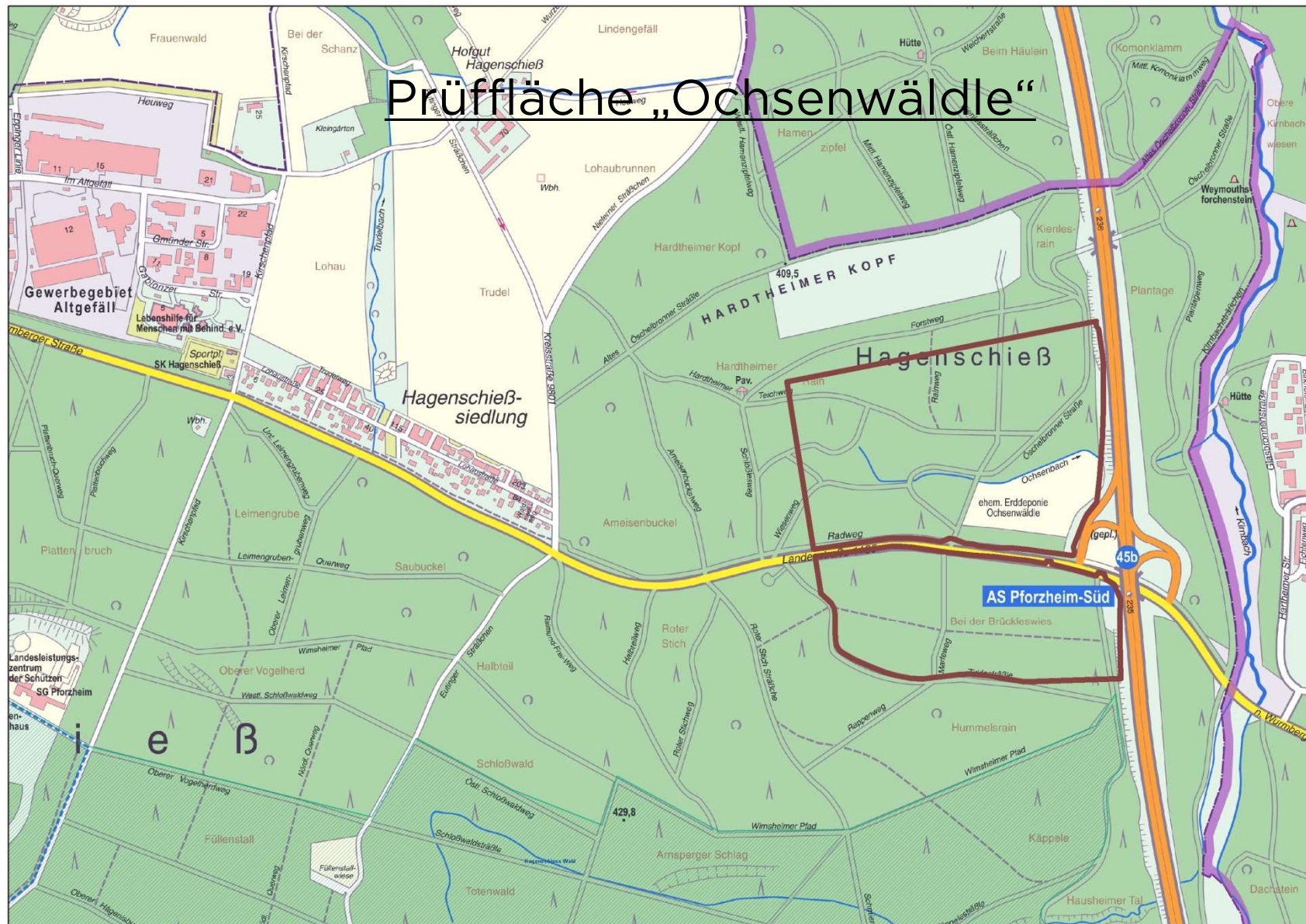
1. Begrüßung und Einführung (OB Boch)
2. Prognose des Gewerbeflächenbedarfs (Herr Reitz)
3. Vorstellung der Prüfergebnisse (Herr Müller und Büro GöG)
4. Kriterien für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung (Herr Reitz)
5. Diskussion und Fragen aus dem Gemeinderat (OB Boch)
6. Schlussfazit (OB Boch)

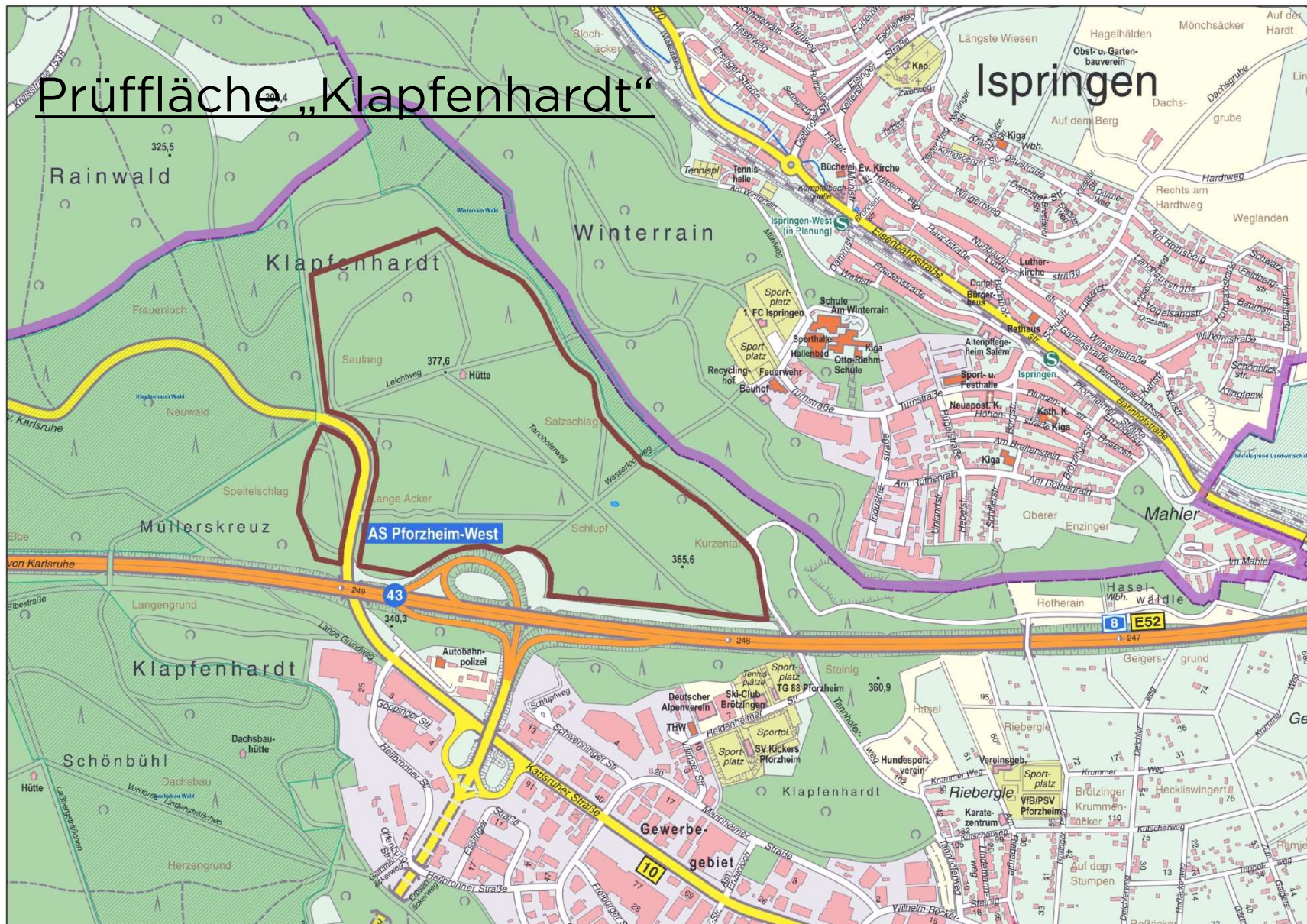
3. Vorstellung der Prüfergebnisse

- a) Vorstellung der wesentlichen Ergebnisse
 - Siedlungstechnische Belange
 - Ökonomische Belange
 - Umwelt- und Naturschutzbelange
- b) Vorstellung Ergebnisse Artenschutz/Natura 2000 (FFH-Gebiete)
- c) Gegenüberstellung der verbleibenden Abgrenzungsvarianten
- d) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

Stadt Pforzheim







Grunderwerb Ochsenwäldle

Vorgabe ForstBW:

Kaufpreis 30,- €/m²

(ermittelt von ForstBW auf Basis eines späteren Verkaufserlöses von 110,- €/m²)

Falls höherer Verkaufserlös → zuzüglich ca. 30 % des Mehrerlöses

- Szenario Verkaufserlös 150,- €/m²:
 $30 + 0,3 \times (150 - 110) = 30 + 12 = 42,- \text{ €/m}^2$
Kaufpreis (56 ha) = 24 Mio. €
- Szenario Verkaufserlös 200,- €/m²:
 $30 + 0,3 \times (200 - 110) = 30 + 27 = 57,- \text{ €/m}^2$
Kaufpreis (56 ha) = 32 Mio. €

Außerdem flächengleicher Naturalersatz (= städtische Waldfläche)

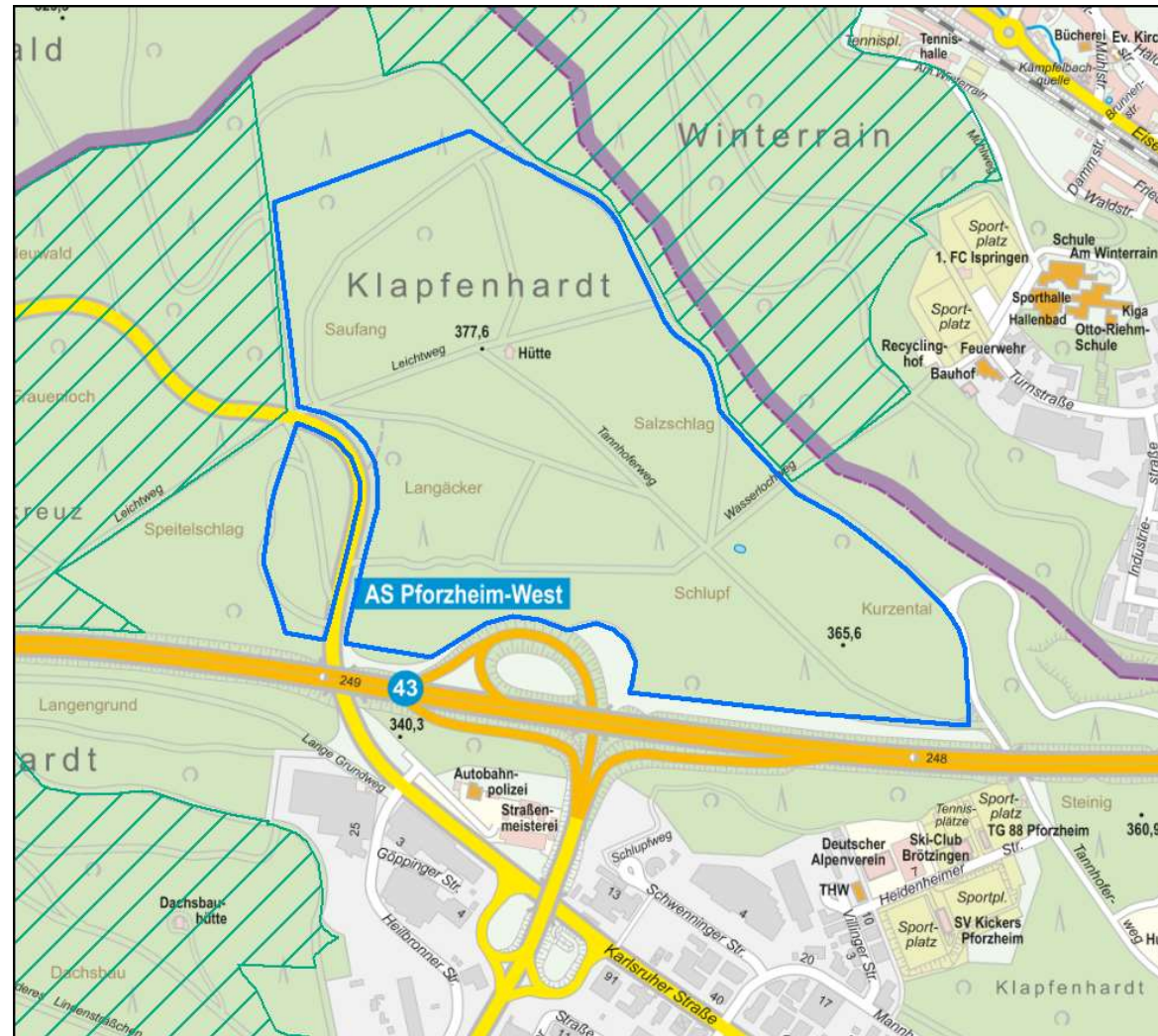
Der Wert des Naturalersatzes (etwa 2 Mio. €) wird vom Kaufpreis abgezogen

Grunderwerb Ochsenwäldle

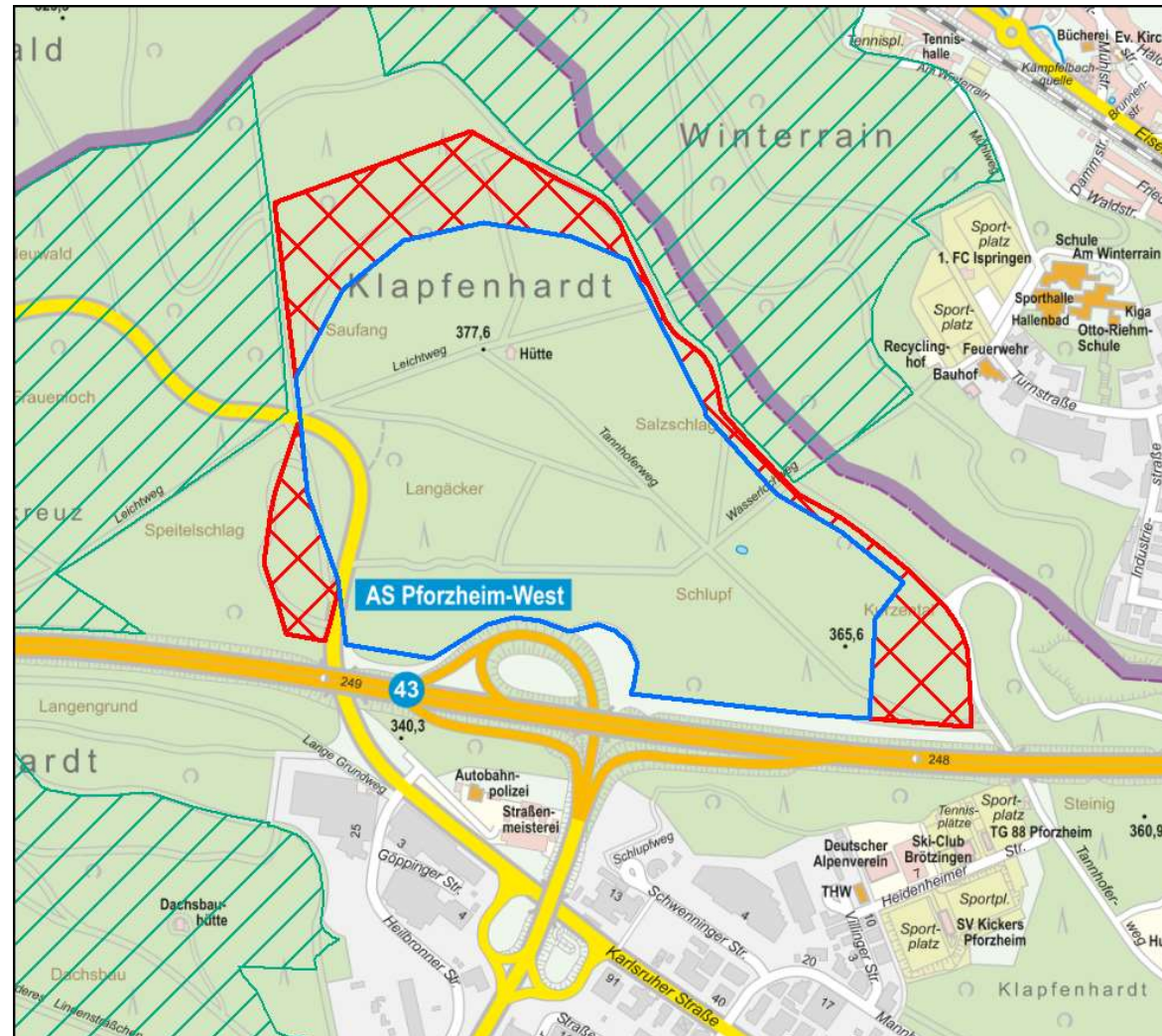
Ergänzende Anmerkungen:

- Der abschließende Kaufpreis wird von ForstBW anhand des konkreten B-Plans ermittelt
- Der Kaufpreis versteht sich ohne den Wert des Waldbestandes, dieser wäre ggf. separat zu vergüten
- Der genaue Wert des Naturalausgleichs (Wert der Fläche und des Waldbestandes der städtischen Waldfläche) wird konkret ermittelt
- Der Verkauf bedarf der Zustimmung des Landtages

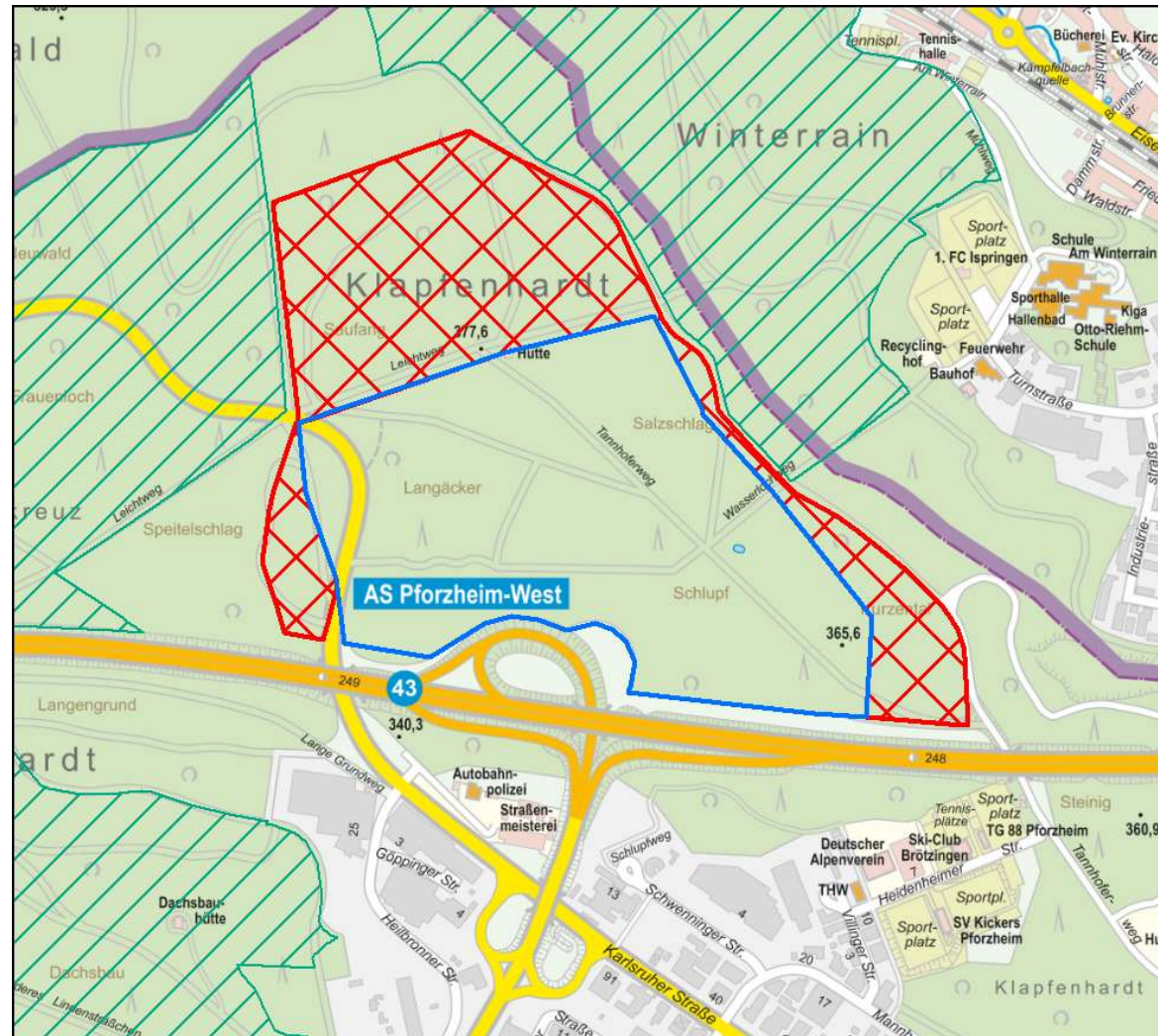
Klapfenhardt - K 68



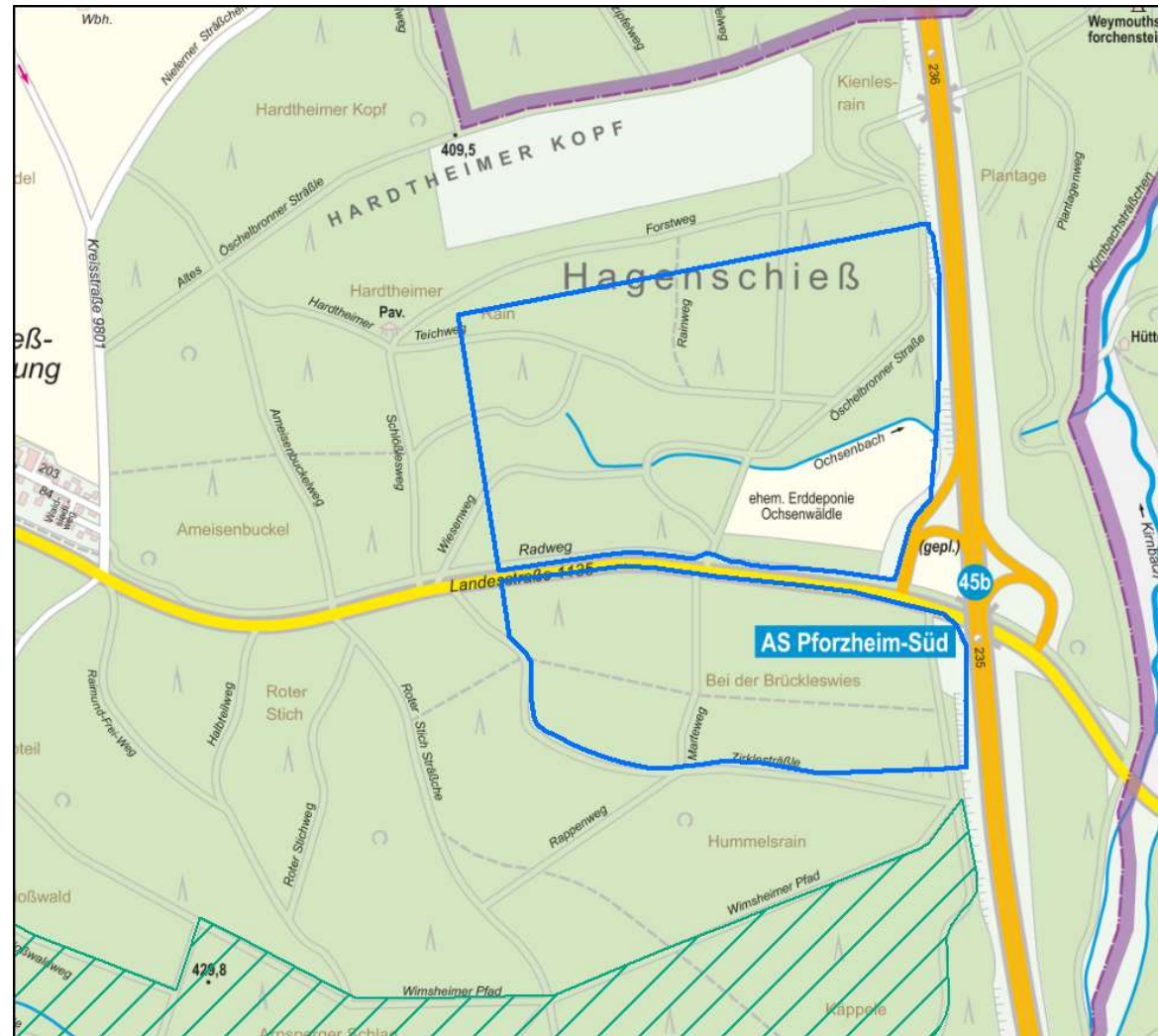
Klapfenhardt - K 53



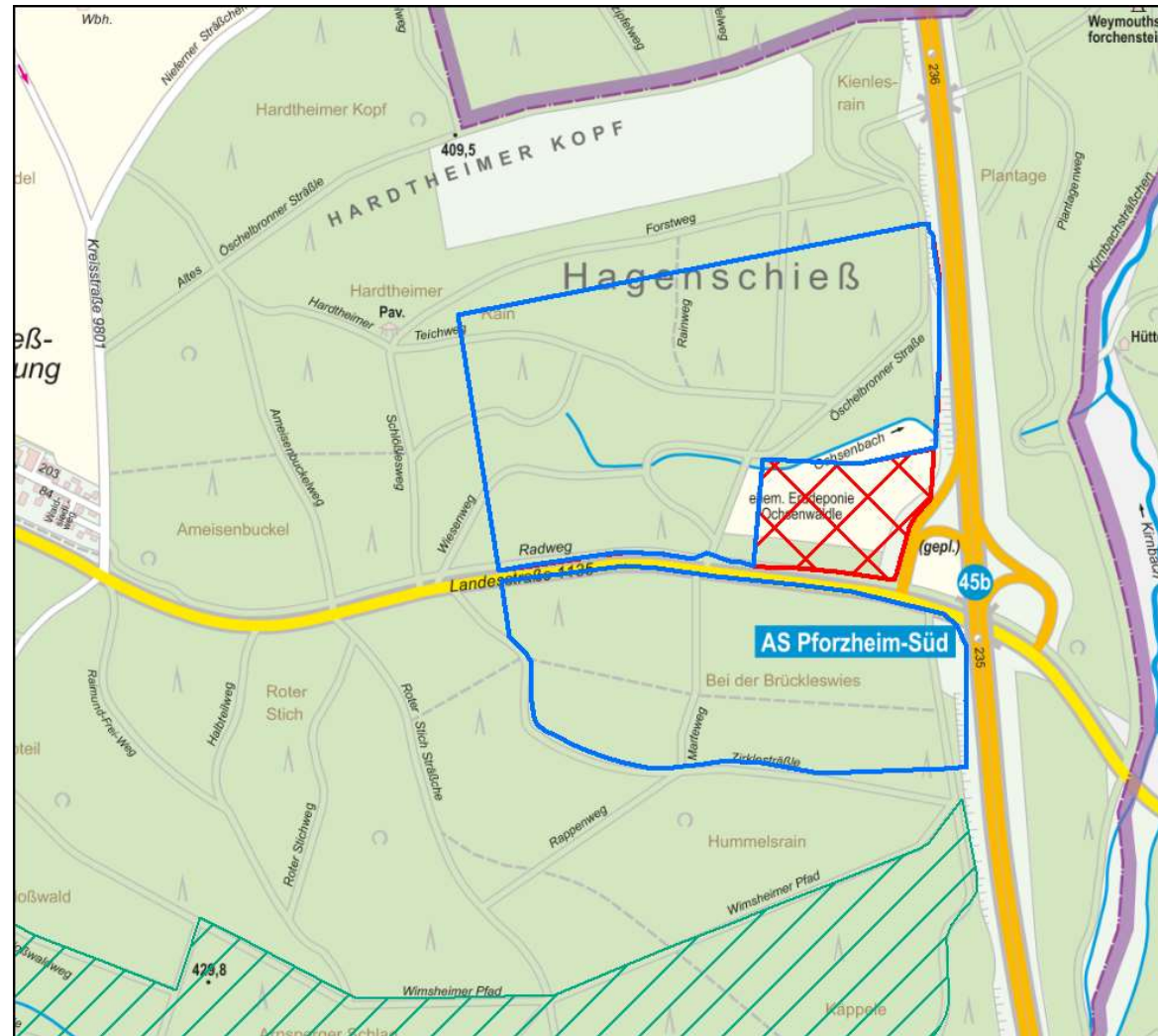
Klapfenhardt - K 40



Ochsenwäldle - 0 61



Ochsenwäldle - 0 56



Ochsenwäldle - O 40



c) Gegenüberstellung der verbleibenden Abgrenzungsvarianten

Variante K 40 (Klapfenhardt)

versus

Variante O 56 (Ochsenwäldle)

- Siedlungstechnische Belange
- Umwelt- und Naturschutzbelange
- Ökonomische Belange

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

Gegenüberstellung Vor- und Nachteile einzelner Belange	
Legende	
=	ungefähr gleichrangig
-	Nachteil
+	Vorteil
(+) (-)	vorläufige Einschätzung
	nicht betroffen
	hohe Realisierungshürde - mögliches Risiko eines Scheiterns
	sehr hohe Realisierungshürde - hohes Risiko eines Scheiterns

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Siedlungstechnische Belange		
Maximal mögliche Gewerbefläche	+	-
Räumlicher Bezug zu vorhandenen Gewerbegebieten	-	+
Topographische Verhältnisse	=	=
Anbindung an übergeordnetes Straßennetz	=	=
Äußere Entwässerung Niederschlagswasser	=	=
Äußere Entwässerung Schmutzwasser	-	+
Anbindung an ÖPNV	=	=
Feuerwehr - abwehrender Brandschutz	(-)	(+)

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Umwelt- und Naturschutzbelange (Teil 1)		
Artenschutz	+	-
Natura 2000 - Auswirkungen auf angrenzende FFH-Gebiete	(+)	(-)
Wildtierkorridor	-	+
Ökologische Wertigkeit Waldbestände	+	-
Forstrechtlicher Waldausgleich	=	=
Regionaler Grünzug	=	=
Landschaftsschutzgebiet	=	=

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Artenschutz - geschützte Tierarten bzw. -gruppen		
Vögel	+	-
Fledermäuse	+	-
Haselmaus	-	+
Reptilien	+	-
Amphibien	-	+

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Umwelt- und Naturschutzbelange (Teil 2)		
Bedeutung als Naherholungswald	+	-
Autobahnlärm/-luftschadstoffe Richtung benachb. Siedlungen	=	=
Wasserschutzgebiet	-	+
Eingriffe in Gewässer	-	+
Naturnahe Entwässerung Niederschlagswasser	+	-
Flurabstand zum Grundwasser	-	+
Stadtklimatologie	=	=

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Wesentliche Kostenparameter	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Grunderwerb Staatswald	24 / 32 Mio. €	0
Abtragung und Verteilung Erddeponie	1,1 Mio. €	0
Verlegung/Umgestaltung Gewässer	1,6 Mio. €	0
Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	10,- €/m ²	12,- €/m ²
naturschutzrechtliche, CEF- und FCS-Maßnahmen	5,- €/m ²	6,- €/m ²
Anbindung an Landes-/Bundesstr. Mindestkosten	2,3 Mio. €	2,0 Mio. €
Anbindung an Landes-/Bundesstr. Mehrkosten	2,0 Mio. €	1,8 Mio. €
Innere Erschließung (Straßen)	350.000,- €/ha	350.000,- €/ha
Puffer Kostensteigerungen	10 %	10 %
Abwasserbeitrag	19,5 €/m ²	19,5 €/m ²

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40 (Kosten)

Verhältnis Nettobauflächen - Bruttoflächen:

Ochsenwäldle: ca. 72 Prozent

Klapfenhardt: ca. 80 Prozent

Ursache für unterschiedliche Verhältnisse:

- naturnah umzulegende Bäche bei Ochsenwäldle mit entsprechendem Flächenbedarf

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Kostenübersicht - Variante 1 (Verkaufserlös Bauland = 150,- €/m²)				
	Ochsenwäldle O 56		Klapfenhardt K 40	
Bruttofläche	56 ha		40 ha	
Nettobaufläche	40 ha		32 ha	
	absolut	je m ²	absolut	je m ²
Gestehungskosten Stadt	70 Mio. €	175 €/m²	34 Mio. €	106 €/m²
Möglicher Verkaufserlös	60 Mio. €	150 €/m ²	48 Mio. €	150 €/m ²
Saldo möglicher Verkaufserlös und Kosten	- 10 Mio. €		+ 14 Mio. €	

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Kostenübersicht - Variante 2 (Verkaufserlös Bauland = 200,- €/m²)				
	Ochsenwäldle O 56		Klapfenhardt K 40	
Bruttofläche	56 ha		40 ha	
Nettobaufläche	40 ha		32 ha	
	absolut	je m ²	absolut	je m ²
Gestehungskosten Stadt	78 Mio. €	195 €/m²	34 Mio. €	106 €/m²
Möglicher Verkaufserlös	80 Mio. €	200 €/m ²	64 Mio. €	200 €/m ²
Saldo möglicher Verkaufserlös und Kosten	+ 2 Mio. €		+ 30 Mio. €	

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Interpretation der Kostendifferenzen bei den Gestehungskosten der Stadt:

Die Differenz zwischen den absoluten Gestehungskosten lässt sich im Wesentlichen etwa je hälftig auf folgende zwei Aspekte zurückführen: Ochsenwäldle ist entsprechend größer und nur bei Ochsenwäldle fallen Grunderwerbskosten an.

Die Differenz zwischen den Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche lässt sich größtenteils auf die Grunderwerbskosten für Ochsenwäldle und zu einem kleineren Teil auf das ungünstigere Verhältnis von Brutto- und Nettobaufläche bei Ochsenwäldle zurückführen.

Ochsenwäldle könnte bei einem späteren Verkaufspreis von 150,- €/m² für die Bauplatzflächen nicht kostendeckend entwickelt werden. Um Ochsenwäldle kostendeckend entwickeln zu können, müsste der spätere Verkaufspreis nach heutigem Stand bei mindestens 200,- €/m² liegen.

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Kostenübersicht - Investitionskosten ESP				
	Ochsenwäldle O 56		Klapfenhardt K 40	
Bruttofläche	56 ha		40 ha	
Nettobaufläche	40 ha		32 ha	
	absolut	je m ²	absolut	je m ²
Investitionskosten ESP	24 Mio. €	60 €/m²	14,5 Mio. €	45 €/m²
Mögliche Einnahmen durch Abwasserbeiträge	7,8 Mio. €	19,5 €/m ²	6,2 Mio. €	19,5 €/m ²
Saldo mögliche Einnahmen und Kosten	- 16,2 Mio. €		- 8,3 Mio. €	

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Interpretation der Kostendifferenzen bei den Investitionskosten des ESP:

Die Differenz zwischen den absoluten Investitionskosten lässt sich im Wesentlichen auf folgende zwei Aspekte zurückführen: Ochsenwäldle ist entsprechend größer und höhere Fixkosten für die äußere Entwässerung des Schmutzwassers bei Ochsenwäldle (Mehrkosten etwa 3,6 Mio. €).

Die Differenz zwischen den Investitionskosten je m² Bauplatzfläche lässt sich auf die höheren Fixkosten für die äußere Entwässerung des Schmutzwassers bei Ochsenwäldle und auf das ungünstigere Verhältnis von Brutto- und Nettobaufläche bei Ochsenwäldle zurückführen.

Bei beiden Gebietsalternativen könnten die Investitionskosten des ESP nicht durch die möglichen Einnahmen durch die Abwasserbeiträge gedeckt werden. D.h. diese Differenzen würden in die Kalkulation der Abwassergebühren einfließen, was jeweils zu Gebührenerhöhungen führen kann.

c) Gegenüberstellung O 56 – K 40 (Kosten)

Reflektion der Kostenaussage aus 2017/2018: „Ochsenwäldle ist etwa 40 Mio. € (Stadt) und 10 Mio. € (äußere Entwässerung) teurer als Klapfenhardt“:

Grunderwerbskosten 30 Mio. €:

→ unverändert (je nach Verkaufserlös etwa 24 bis 32 Mio. €; allerdings bezogen auf eine etwa 5 ha kleinere Gebietsabgrenzung)

Abtragung/Verteilung ehemalige Erddeponie 9 Mio. €:

→ reduziert sich durch die weitgehende Herausnahme aus der Gebietsabgrenzung auf etwa 1 Mio. €

Mehrkosten ESP für äußere Entwässerung 10 Mio. €:

→ muss aufgrund näherer Betrachtung auf etwa 3,6 Mio. € korrigiert werden
(= unterschiedlich hohe Fixkosten für die äußere Entwässerung des Schmutzwassers; die äußere Entwässerung des Niederschlagswassers ist in beiden Gebieten gleichermaßen aufwändig)

c) Gegenüberstellung O 56 und K 40

	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40
Ökonomische Belange		
Verhältnis Netto-/Bruttofläche	-	+
Verhältnis Kosten - Erlöse Stadt	-	+
Kosten ESP für äußere Entwässerung	-	+
Kosten SWP für äußere Erschließung (Gas, Wasser, Strom)	+	-

d) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

Abklärung Genehmigungsfähigkeit artenschutzrechtliche Ausnahme

- 1) Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen mittels CEF-Maßnahmen:
 - Abschätzung der Auswirkungen der Waldrodung (liegt vor)
 - Ansiedlungskonzept/Städtebauliches Konzept zur Abschätzung der Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf geschützte Arten in benachbarten Wald-/FFH-Flächen
 - Suche und Festlegung von geeigneten CEF-Maßnahmen
 - = Continuous Ecological Functionality-Measures
 - = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
 - Beurteilung, ob dadurch das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindert werden kann

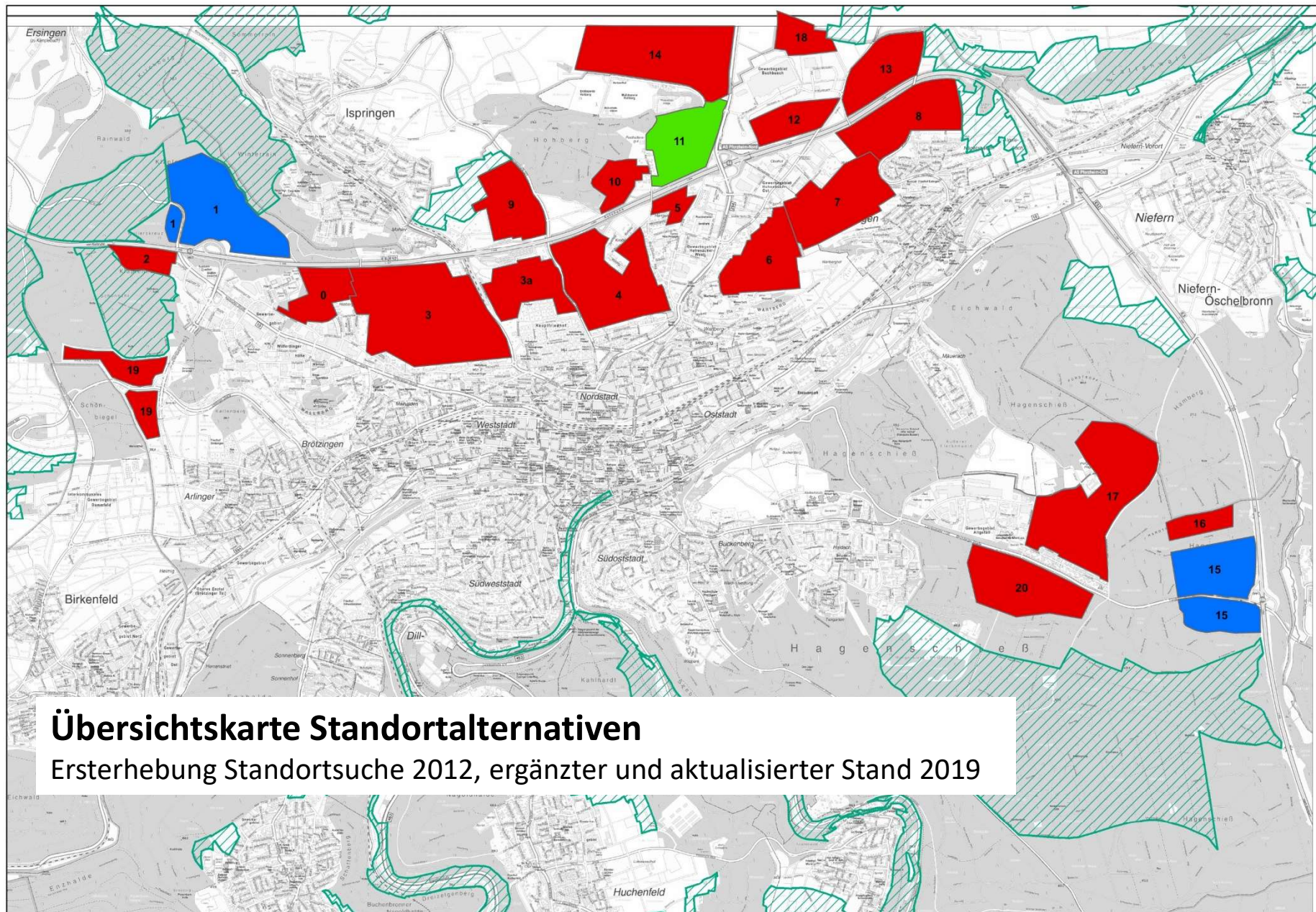
d) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

Abklärung Genehmigungsfähigkeit artenschutzrechtliche Ausnahme

- 2) Falls Eintreten von Verbotstatbeständen nicht vermeidbar
- Ausnahmegenehmigung gemäß BNatSchG erforderlich

Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigung:

- a) keine zumutbaren Alternativen gegeben
 - Nachweis durch vertiefte Alternativenprüfung (Artenschutz)
- b) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher ... wirtschaftlicher Art
 - Die Voraussetzungen liegen unseres Erachtens vor. Dies wäre im weiteren Verfahren zu begründen bzw. zu belegen
- c) Erhaltungszustand der Population verschlechtert sich nicht
 - Suche und Festlegung von geeigneten FCS-Maßnahmen



d) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

Abklärung Genehmigungsfähigkeit artenschutzrechtliche Ausnahme

- c) Erhaltungszustand der Population verschlechtert sich nicht
 - Suche und Festlegung von geeigneten FCS-Maßnahmen im zugehörigen Naturraum
 - = **F**avorable **C**onservation **S**tatus
 - = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Problem: Es besteht aus heutiger Sicht eine große Unsicherheit, ob

1. überhaupt geeignete Flächen im erforderlichen Umfang zur Realisierung der FCS-Maßnahmen gefunden werden können und
2. die gefundenen Flächen und die vorgesehenen FCS-Maßnahmen von der Genehmigungsbehörde als geeignet und ausreichend akzeptiert werden.

Hier besteht sowohl für Klapfenhardt als auch für Ochsenwäldle ein hohes Risiko eines Scheiterns!

d) Ablauf weiteres Verfahren nach der Grundsatzentscheidung

- Abklärung Genehmigungsfähigkeit artenschutzrechtliche Ausnahme
- FFH-Ausnahmeprüfung?
- UVP/UVS einschl. Waldausgleichskonzept/Waldumwandlungsgen.
- Verfahren zur Herausnahme aus LSG und regionalem Grünzug
- Entwurfs-/Ausführungsplanung äußere Entwässerung
- Entwurfs-/Ausführungsplanung Straßenanbindung einschl. notwendiger externer Abstimmungen/Genehmigungen
- Abklärung interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden
- Konzept für eine nachhaltige Entwicklung und Betreibung des Gewerbegebietes