

Sitzung	<b>Ortschaftsrat</b>	<b>14.10.2019</b>	öffentlich vorberatend
	<b>Gemeinderat</b>	<b>15.10.2019</b>	öffentlich Beschlussfassung

Amt/Sachgeb.:	<b>Bauverwaltung</b>	Vorlagen Nr.:	<b>2019/0092</b>	<b>TOP</b>
Verfasser:	<b>Herr Völlm</b>	AZ:	<b>880.61 630</b>	
Datum:	<b>30.09.2019</b>			
<b>HH-Auswirkung</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>überplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>außerplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>NachtragsHH notwendig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Wohnbauflächenentwicklung "Halde III"**  
**- Verfahrensstand**  
**- Weiteres Vorgehen**

**B E S C H L U S S V O R S C H L A G :**

1. Trotz der fehlenden Verkaufsbereitschaft eines Miteigentümers wird eine Realisierung weiterer Wohnbauflächen im Bereich „**Halde III**“ als möglich angesehen.
2. Mit den Grundstückseigentümern sind rechtssichere Verträge bzgl. der Verkaufsbereitschaft und Eigennutzung abzuschließen.

Johannes Züfle  
Bürgermeister

**Anlage(n):**  
Lageplan

## A Vorgang

Sitzung des Gemeinderates vom 19.06.2018

## B Sach- und Rechtslage

Der Gemeinderat hat beschlossen, zur Sicherung der Eigenentwicklung und zur Schaffung von Wohnungseigentum weitere Wohnbauflächen auszuweisen und durch Aufkauf zu sichern. Die Ausweisung und Realisierung von neuen Wohngebieten soll nur erfolgen, wenn die Stadt alle Grundstücke erwerben kann.

### Klärung Verkaufsbereitschaft:

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die Eigentümer im Bereich „Halde III“ von den Planungsabsichten der Stadt informiert. Gleichzeitig wurden die Eigentümer - mittels Fragebogen - gebeten, Aussagen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft und „Eigennutzung“ zu machen.

Im Rahmen von weiteren Gesprächen konnte die Verkaufsbereitschaft von nahezu allen Beteiligten (Ausnahme ein Miteigentümer einer Erbengemeinschaft) erreicht werden.

Eine Zustimmung/Erklärung der Miteigentümerin zum Verkauf soll nur unter der Maßgabe erfolgen, daß ein eventueller „Mehrerlös“ der Stadt (beim Verkauf der Baugrundstücke) an den Verkäufer ausgeglichen wird.

### Hinweis/Erklärung:

Der Aufkaufpreis - welcher vom Gemeinderat mit 60,-- €/qm beschlossen wurde - basiert auf einem Verkaufspreis abzgl. Erschließungskosten Ausgleichsmaßnahmen, Verfahrenskosten, Verkehrsflächenanteil (Umlegung), sowie Auswirkungen der Wartezeit (Zinslast). **Ausgegangen wurde von einem Verkaufspreis von 260,-- €/qm.** Der derzeitige Bodenrichtwert für Neubaugebiete in Hepsisau beträgt 225,-- €/qm.

Einer gewünschten „Mehrerlösklausel“ im Kaufvertrag kann nicht zugestimmt werden, da eine ständige Nachberechnung des Mehrerlöses (bei jedem Verkauf der Baugrundstücke) und bei Berücksichtigung der Familienförderung (bis 5 Jahre nach Kauf des Baugrundstücks) zu einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand führt.

### Zusammenfassung:

1. An dem Grundsatzbeschuß des Gemeinderates auf Erwerb aller Flächen im Plangebiet wird festgehalten. Der Einstieg in konkrete Planungen ist von der Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer abhängig.
2. Sollte mit dem Miteigentümer von Flst. Nr. 206 keine Einigung erzielt werden, so wäre auch - ohne Einbeziehung des Grundstücks - eine Planung und Erschließung des Bereichs „Halde III“ möglich.

## C Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Erschließung ist durch Beschlüsse des Gemeinderates (Finanzierung Kommunalfinanz) gesichert.