



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Finanzmanagement und Liegenschaften
Aktenzeichen: 23 20 01

Niederkrüchten, den 09.10.2017

Vorlagen-Nr. 725-2014/2020

Sachbearbeiter: Britta Baier

öffentlich

Beratungsweg

Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr,
Forst- und Liegenschaften 19.10.2017

Rat der Gemeinde Niederkrüchten 21.11.2017

Richtlinien für die Vergabe der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Elm-83 "Overhetfelder Straße/Heineland"

Sachverhalt:

In der Zeit vom 03. Juli 2017 bis 04. August 2017 hat für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm – 83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (voraussichtlich im Frühjahr 2018) soll das Baugebiet durch die öffentlichen Abwasserleitungen und eine Baustraße erschlossen sowie die Grundstücke zeitnah unter Berücksichtigung des Zeitplanes für die Erschließung vermarktet werden. Hierfür wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Aufteilungsplan erstellt und die Grundstücke werden seitens der Gemeinde entsprechend vermessen.

Aus den Flächen der Gemeinde werden etwa 70 Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (freistehend bzw. Doppelhäuser) gebildet; hiervon liegen 19 Grundstücke in Feldrandlage.

Die derzeitigen Richtwerte für Bauland (Stand 2017) in Elmpt liegen bei 135,00 €/m².

Dieser Wert ist jedoch nicht repräsentativ, da er aus den eigenen Verkäufen der Gemeinde aus dem Baugebiet „Malerviertel“ herrührt, für das der Richtpreis vor über 12 Jahren festgelegt worden ist.

Die gemeindlichen Grundstücke im Bereich der Montessoristraße und Pestalozzistraße in Niederkrüchten werden zum Preis von 170,00 €/m² angeboten.

Im Vergleich des Baugebietes Heineland mit dem Baugebiet in Niederkrüchten dürfte aufgrund der Lage mindestens die gleiche Attraktivität vorliegen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Nach den im Malerviertel von der Verwaltung bei der Vermarktung gemachten Erfahrungen sind die Baugrundstücke in der Feldrandlage als erstes gefragt und somit höher zu bewerten, als die Grundstücke im inneren Baugebiet.

Die Bereiche für die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten sind im beigefügten Plan gekennzeichnet mit:

- A: Einfamilienhäuser in Feldrandlage,
- B: Einfamilienhäuser im inneren Baugebiet
- C: Einfamilienhäuser im inneren Baugebiet, wobei sich diese Grundstücke aufgrund ihrer Größe bevorzugt für eine Bebauung für Senioren eignen
- D: Bereiche für Mehrfamilienhäuser
- E: Bereiche in denen öffentlich geförderter Wohnungsbau angestrebt wird.
-

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke

- im Bereich A für 190,00 €/m²
- in den Bereichen B und C für 170,00 €/m²
- in den Bereichen D für 170,00 €/m² als Mindestgebot im Bieterverfahren
- in den Bereichen E für 170,00 €/m²

zu veräußern.

Die o.a. Kaufpreise enthalten die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der neuen Straßen und die einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG). Die Kosten für die Herstellung von Grundstücksanschlüssen an den öffentlichen Kanal sind vom Käufer nach den Vorschriften der Ortssatzung zu tragen. Nicht enthalten im Kaufpreis sind die Kosten für die Anschlüsse der Versorger.

Es liegen bereits jetzt Bewerbungen für das Baugebiet vor. Die Vergabe soll, wie bei den Baugrundstücken an der Pestalozzistraße / Montessoristraße, nach festgelegten Kriterien erfolgen.

Der Entwurf der Richtlinien zur Vergabe der Grundstücke, der die Kaufpreise für die einzelnen Grundstücke und die Art des Angebotes sowie die Vergabekriterien enthält, ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Zur Prüfung der Vergabekriterien erhalten die Bewerber zu gegebener Zeit einen entsprechenden Fragebogen. Diesem wird dann auch der Aufteilungsplan, bzw. nach Vermessung der Lageplan beigefügt, aufgrund dessen die Interessenten Wünsche bezüglich der Lage des zu erwerbenden Grundstückes angeben können.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Elm - 83 eigenständig entsprechend den vorgelegten Richtlinien für die Vergabe der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Elm – 83 „Overhelfelder Straße/Heineland“ in Verbindung mit dem Punkte-katalog für die Auswahlkriterien sowie dem hierzu erstellten Fragebogen für die Bewerber, zu veräußern. Die Verwaltung soll halbjährlich über den Stand der Verkäufe berichten.

Finanzielle Auswirkungen:			Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:			7.000.206 / 68210000 /			
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Entwurf - Richtlinien zur Vermarktung Elm - 83 "Overhetfelder Straße/Heineland"
2. Plan zu den Richtlinien Vermarktung Elm - 83 "Overhetfelder Straße/Heineland"
3. Punktekatalog
4. Fragebogen

Gez. Wassong