

Sitzungsvorlage Nr. 40/2018
Sitzung: Gemeinderat
Anlage(n):

Sitzung am 20.03.2018

AZ: I-022.31/Jö-Ke
Erstellt: 14.02.2018



SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Entwicklung von neuen Baugebieten in Eutingen, Göttelfingen und Rohrdorf; Festlegung der Umlegungsbedingungen

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.10.2017 entschieden, mit einem Erschließungsträger zeitnah die neuen Baugebiete „Täle“ in Göttelfingen, „Horber Weg“ in Rohrdorf und „Vollmaringer Weg“ in Eutingen zu entwickeln (vgl. Vorlage 138/2017). Es werden derzeit Angebote von Erschließungsträgern eingeholt.

Für die Gespräche mit den Eigentümern sind noch die Umlegungsbedingungen festzulegen. Die Frage des Flächenabzugs wurde am 24.10.2017 vorberaten. Bislang sind freiwillige Umlegungen mit einem unentgeltlichen Flächenabzug von 30 % und einem entgeltlichen Abzug mit 15 % erfolgt. Der Zuteilungsanspruch betrug für die Eigentümer 55 % der Entwurfsfläche. Mehr- und Minderzuteilungen waren auszugleichen. Eine Begrenzung bei der Anzahl der zugeteilten Bauplätze gab es nicht. Ebenso auch keine Bauverpflichtung. Dies führte in den letzten Baugebieten immer wieder zu Baulücken, die oft über Jahrzehnte hinweg bestehen bleiben.

Alternativ zu einem Umlegungsverfahren gibt es Gemeinden, die alle Grundstücke zum Rohbaulandpreis aufkaufen. Nach der Umlegung und Erschließung können sich auch „Alteigentümer“ einen erschlossenen Bauplatz zurückkaufen.

Die Umlegung und Erschließung mit einem Erschließungsträger entlastet die Verwaltung und es ermöglicht die Kosten für Kanal und Wasser zu 100 % auf die Bauplätze umzulegen. Nachteilig sind die Honorarleistungen für den Erschließungsträger. Für ein schnelleres Vorankommen sollte aus Sicht der Verwaltung ein Erschließungsträgermodell gewählt werden. Zur Reduzierung von Baulücken sollte der Umlegungsbeitrag erhöht und die Zuteilung von Bauplätzen begrenzt werden. Gleichzeitig könnte auch für die zugeteilten Bauplätze ein Bauzwang festgesetzt werden. Ob ein „Aufkaufmodell“ von den Eigentümern mitgetragen wird, kann die Verwaltung nicht beurteilen. Damit das Ziel, Reduzierung der Baulücken, erreicht werden kann, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, den Flächenbeitrag von 30 % + 15 % auf 30 % + 25 % zu erhöhen. Dies würde bedeuten, dass der Eigentümer 45 % seiner Entwurfsfläche als Bauplatzfläche erhalten kann. Im Interesse von Bauwilligen, die nicht Grundstücksbesitzer sind, könnte die Zahl der Bauplatzzuteilungen begrenzt werden. Dies könnte bei 2 oder 3 Bauplätzen liegen. Es gilt weiter zu entscheiden, ob zur Reduzierung von Baulücken auch für Bauplatzzuteilungen ein Bauzwang festgelegt wird. Die Stadt Horb ermöglicht seit kurzem nur noch den Rückkauf eines Bauplatzes

ohne Bauzwang vom Alteigentümer. Es gibt für Alteigentümer max. 2 Bauplätze. Der 2. Bauplatz wird mit Bauzwang verkauft.

Festlegung von Preisen für Rohbauland, Mehr- und Minderzuteilungen

Rohbauland wurde zuletzt für 38 €/m² erworben. Mehr- und Minderzuteilungen mit 56 €/m² ausgeglichen. Diese Preise werden seit rund 15 Jahren angewendet. Aufgrund der Bauplatzpreisentwicklung der letzten Jahre sollten die Preise für Rohbauland in Neubaugebieten ebenfalls angepasst werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine mögliche Entwicklung der Preise und den Zusammenhang von Rohbaulandpreis und Mehr- und Minderzuteilungen.

Rohbauland	Mehr- /Minderzuteilung
38 €/m ²	56 €/m ²
45 €/m ²	65 €/m ²
50 €/m ²	72 €/m ²

Wegen der unterschiedlichen Preisentwicklung und Infrastruktur in Eutingen und den Ortsteilen werden folgende Preise vorgeschlagen. Der Preis von Mehr- und Minderzuteilungen ergibt sich durch die Berücksichtigung des Wertes durch den 30%igen Flächenabzug.

	Rohbauland	Mehr- /Minderzuteilung
Seither für alle	38 €/m ²	56 €/m ²
Eutingen	50 €/m ²	72 €/m ²
Göttelfingen, Rohrdorf, Weitingen	45 €/m ²	65 €/m ²

Beschluss:

1. Die geplanten Neubaugebiete in Göttelfingen (Täle), Rohrdorf (Horber Weg) und Eutingen (Vollmaringer Weg) sollen mit einer freiwilligen Umlegung mit folgenden Umlegungsbedingungen entwickelt werden:

Unentgeltlicher Flächenabzug:	30 %
Entgeltlicher Flächenabzug:	25 %
Rohbaulandpreis Eutingen:	50 €/m ²
Rohbaulandpreis Göttelfingen/Rohrdorf:	45 €/m ²
Ausgleichsbetrag Mehr- und Minderzuteilung:	
Eutingen:	72 €/m ²
Göttelfingen/Rohrdorf:	65 €/m ²

2. Die Zuteilung von Bauplätzen erfolgt mit einem Bauzwang von 10 Jahren
3. Die Zuteilung wird auf max. 3 Bauplätze begrenzt.
4. Mehrzuteilungen sind nur in Ausnahmefällen vorzusehen.