

| Beschlussvorlage | |
|-------------------------|-----------------|
| VL-183/2022 | |
| Datum | 28.10.2022 |
| Aktenzeichen | 60 I |
| Sachbearbeiter/-in | Frau Luboeinski |

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|---|------------|-----------------|
| Sozial-, Kultur- und Sportausschuss | 28.11.2022 | vorberatend |
| Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss | 28.11.2022 | vorberatend |
| Haupt - und Finanzausschuss | 28.11.2022 | vorberatend |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen | 01.12.2022 | beschließend |

Betreff:

Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken zur Eigennutzung (erneute Beratung)

Sachdarstellung:

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.09.2022 wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt, da zunächst noch offenen Fragen aus den Ausschüssen geklärt werden sollten.

Vergaberegeln und Bauverpflichtung für Alteigentümer (bisheriges Verfahren im Rahmen der Baulandumlegung) und Käufer von Baugrundstücken:

Die Vergaberichtlinien finden auf Alteigentümer („Landeinbringer“) keine Anwendung. Alteigentümer haben grundsätzlich einen Anspruch auf einen Bauplatz, sofern nach Abzug des Flächenbeitrages (in der Regel 30 % des eingebrachten Grundstücks), eine Restfläche von mindestens 500 m² verbleibt. Das Baugrundstück wird mit einer **fünfjährigen** Bebauungsverpflichtung und einer Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch belegt. Eingetragene Vorkaufsrechte für Alteigentümer gibt es nicht. Sie müssen sich im Umlegungsverfahren entscheiden, ob Sie die Zuteilung eines Baugrundstückes wünschen oder die Geldleistung in Anspruch nehmen möchten. Bei gewünschter Zuteilung eines Baugrundstückes ist je nach Größe des Grundstückes die Mehr- und Minderzuteilung in Geld auszugleichen (Erhalt oder Nachzahlung der Geldleistung). Sofern kein Baugrundstück gewünscht wird, erfolgt der Wert des ungeordneten Rohbaulandes vollständig durch Geldausgleich. Mit Alteigentümern werden keine Kaufverträge abgeschlossen, sondern die Zuteilung eines Baugrundstückes erfolgt im Rahmen der Baulandumlegung. Der Vorteil ist, dass bei diesem Verfahren für die Alteigentümer keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Beispiel Baugebiet Dreisbach

1.) Alteigentümer (Landeinbringer):

- a) : Alteigentümer bringt ein Grundstück mit einer Größe von 1000 m² ein und wünscht Geldausgleich. Nach dem festgestellten Wert des Gutachterausschusses beträgt der Wert für ungeordnetes Rohbauland 23,00 €/m². Er erhält also einen Betrag in Höhe von 23.000,00 €.
- b) : Alteigentümer bringt 1000 m² ein und wünscht ein Baugrundstück. Nach Abzug des Flächenbeitrages von 30 % ergibt sich ein Grundstück von 700 m². Da das Baugrundstück eine Größe von 633 m² aufweist, ergibt sich folgende Berechnung:

1000 m² x 23,00 €/m² (ungeordnetes Rohbauland) = 23.000,00 €

633 m² x 33,00 €/m² (baureif, ohne Erschließung) = 20.889,00 €.

Alteigentümer erhält einen Geldausgleich für Minderzuteilung an Bauland von 2.111,00 €.

c) : Alteigentümer bringt 500 m² ein und wünscht ein Baugrundstück, welches eine Größe von 633 m² aufweist. Hier ergibt sich folgende Berechnung:

500 m² x 23,00 €/m² (ungeordnetes Rohbauland) = 11.500,00 €

633 m² x 33,00 €/ m² (baureif, ohne Erschließung) = 20.889,00 €

Alteigentümer bezahlt einen Geldausgleich für Mehrzuteilung an Bauland von 9.389,00 €.

Hinzu kommen die Erschließungskosten (Straße, Wasser Kanal, Hausanschlüsse), die bei den Alteigentümern durch Ablöseverträge erhoben werden.

2.) Käufer von Baugrundstücken

Für den Verkauf von Gemeindegrundstücken an Interessenten, die nicht Alteigentümer sind, gilt die Bauverpflichtung von 2 Jahren nach Fertigstellung der Erschließung. Die Kosten der Erschließung (Straße, Wasser, Kanal und Hausanschlusskosten) werden beim Verkauf der Grundstücke im Kaufvertrag abschließend berechnet und beinhalten auch die Kosten der endausgebauten Straße. Die Gemeinde Ehringshausen tritt also nicht mit den Erschließungskosten in Vorleistung.

Zu Pkt. 7 aus der Sitzung des Haupt-und Finanzausschusses (Art und Weise der Bebauung, beispielsweise Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus, als weiteres Kriterium)

Die Vergaberichtlinie findet keine Anwendung auf die Baugrundstücke, für die im jeweiligen Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Entsprechende Baufenster für Mehrfamilienhäuser sind im zukünftigen Baugebiet Borngraben/Zehnetfrei berücksichtigt und explizit für verdichtetes Bauen vorgesehen. Über die Vergabe dieser Baugrundstücke entscheiden die gemeindlichen Gremien also außerhalb der Richtlinie.

Nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der Baufenster unterschiedliche Nutzungen für die Art und Weise der Bebauung festgesetzt. Außerhalb des Baufensters für Mehrfamilienhäuser gelten als Wohngebäude jeweils ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte. Pro Wohngebäude sind hier bis zu 3 Wohnungen zulässig. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass sowohl einer Großfamilie mit separaten Wohnungen eine eigenständige Lebensführung ermöglicht wird und auch eine teilweise Vermietung vorgenommen werden kann. Da eine Doppelhaushälfte hier als „ein Wohngebäude“ zählt, ist eine Aufsummierung bei gemeinsamen Bewerbungen auf einen Bauplatz zur Errichtung eines Doppelhauses daher nicht beabsichtigt. Gemeinsame Bewerbungen zur Errichtung eines Doppelhauses auf 2 nebeneinanderliegenden Baugrundstücken werden nach Möglichkeit berücksichtigt, sofern sich nach dem Punktestand ein Bauplatzanspruch ergibt. Für das Baugebiet liegen der Verwaltung im Übrigen über 200 Bauplatzinteressenten vor, die überwiegend ein Einfamilienhaus (teilweise mit Einliegerwohnung) planen.

Im zukünftigen Baugebiet Kirchenacker im Ortsteil Dreisbach ist nach dem Bebauungsplan eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Zu Pkt. 11 aus der Sitzung des Haupt-und Finanzausschusses (Addition von Punkten)

Die Richtlinie sieht vor, dass die Bewerber gem. Ziffer III nur einmal mit der höchst erreichbaren Punktzahl nach Ziffer IV.1 a) berücksichtigt werden. Treffen auf die Bewerber mehrere Voraussetzungen (Hauptwohnung/Arbeitsstätte, Ehrenamt, Feuerwehr) zu, findet eine Addition der Punkte statt. Dies wird (gewollt) dazu führen, dass eine Familie mit Kindern, die ihren Wohnsitz und auch die Arbeitsstätte in Ehringshausen hat, die meisten Punkte erhält. Zur Klarstellung wird die Richtlinie aber dahingehend ergänzt, dass bei Bewerbern gem. Ziffer III die

Wohnsituation/Arbeitsstätte (Ziffer IV. 1c bis 1f) nur einmal mit der höchst erreichbaren Punktzahl gewertet wird.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 24.10.2022 wurde empfohlen, unter Pkt. IV 1.a) die Gewichtung ab dem 1. Kind um jeweils einen Punkt zu senken.

Der Entwurf der angepassten Richtlinie ist beigefügt.

Da die Richtlinie nicht alle möglichen Sonderfälle abdecken kann wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall und in begründeten Fällen von den Richtlinien abgewichen werden kann. Einzelfallentscheidungen sind dabei grundsätzlich durch die gemeindlichen Gremien herbeizuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs die Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken zur Eigennutzung.

Anlage(n):

1. 60 I-Anlage zu Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken (Stand 24.10.2022)