

BauA-Sitzung 04.10.2021

Tagesordnung Punkt 2: Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 249/2 und 474 (Teilgrundstück)

Antrag zur weiteren Vorgehensweise CDU-Fraktion in Abstimmung mit den anderen Fraktionen

Antrag zur weiteren Vorgehensweise

In Vorgesprächen mit allen Fraktionen besteht Einigkeit darüber, dass wir vor einer endgültigen Entscheidung über den Verkauf der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 249/2 und 474 (Teilgrundstück) zunächst alle möglichen Varianten eines Verkaufs im Vorfeld prüfen sollten. Insbesondere sollte die Frage beantwortet werden, welche der Varianten für die Gemeinde Erzhausen die wirtschaftlich attraktivste ist.

Variante 1 Kaufvertrag vom 11.01.2021 wird “wirksam” gesetzt

Voraussetzungen:

- B-Planänderung für Grundstück 474, Ausgleichsfläche wird als Gewerbefläche ausgewiesen.
- B-Planänderung Grundstück 202 /249/2. Teilumwandlung von Gewerbefläche in Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche 482 qm)
- Erstellung Erschließungsvertrag
- Ggf. weitere vertragliche Regelungen bzgl. Einigung mit Fam. Breidert, Überplanung der restlichen Ausgleichsflächen etc.

Erzielbarer Verkaufspreis:

EUR 69.950,-

abzüglich Kosten für B-Planänderungen und ggf. Aufwendungen für Überplanung Ausgleichsflächen. Kosten sind noch zu ermitteln.

Variante 2 Verkauf “nur” Grundstück 249/2

Rahmenbedingung: Die notwendige Überarbeitung / Anpassung der Erschließungs- und Entwässerungssatzung ist im Vorfeld erfolgt.

Verkauf erfolgt meistbietend, mindestens aber zum Bodenrichtwert in Höhe von EUR 170,-(?)

Erzielbarer Verkaufspreis:

mindestens EUR 154.020,-

Laut Gutachten von Herrn Dr. Berg besteht keine Erschließungsverpflichtung der Gemeinde Erzhausen. Für den Fall, dass ggf. doch eine Erschließung durch die Gemeinde Erzhausen erfolgen muss, sind diese Kosten (Gemeindeanteil) zu ermitteln, unter der Annahme, dass wir eine rechtssichere Entwässerungs- und Erschließungssatzung haben. Weiterhin ist zu prüfen, welche Kosten der Gemeinde Erzhausen entstehen könnten, sollte der Kaufvertrag vom 11.01.2021 “rückabgewickelt” werden. Sollte der Erwerber/in des Grundstücks 249/2 nicht der Eigentümer von Grundstück 202 sein, so ist zu prüfen, ob die Gemeinde ggf. eine Erschließungspflicht für das privat gekaufte Grundstück 202 haben könnte. Eine Prüfung durch RA Klinkel kommt zu dem Schluss, dass eine Erschließungspflicht der Gemeinde Erzhausen für das Grundstück 202 nicht besteht.

Variante 3 Verkauf Grundstück 249/2 und 474

Rahmenbedingung: Die notwendige Überarbeitung / Anpassung der Erschließungs- und Entwässerungssatzung ist im Vorfeld erfolgt. Grundstücksfläche 474 wird durch B-Planänderung als "Gewerbefläche" ausgewiesen. Kompensation der Ausgleichsfläche erfolgt durch die Gemeinde

Verkauf erfolgt meistbietend, mindestens aber zum Bodenrichtwert in Höhe von EUR 170,-(?)

Erzielbarer Verkaufspreis:

mindestens EUR 235.960,-

Laut Gutachten von Herrn Dr. Berg besteht keine Erschließungsverpflichtung der Gemeinde Erzhausen. Für den Fall, dass ggf. doch eine Erschließung durch die Gemeinde Erzhausen erfolgen muss, sind diese Kosten (Gemeindeanteil) zu ermitteln, unter der Annahme, dass wir eine rechtssichere Entwässerungs- und Erschließungssatzung haben. Zur Kompensation der Ausgleichsfläche (482qm) kauft die Gemeinde eine entsprechende Grünfläche an. Die Kosten für den Erwerb sind zu ermitteln. Ebenfalls die Kosten für eine B-Planänderung.

Siehe Variante 2:

(Weiterhin ist zu prüfen, welche Kosten der Gemeinde Erzhausen entstehen könnten, sollte der Kaufvertrag vom 11.01.2021 "rückabgewickelt" werden. Sollte der Erwerber/in des Grundstücks 249/2 nicht der Eigentümer von Grundstück 202 sein, so ist zu prüfen, ob die Gemeinde ggf. eine Erschließungspflicht für das privat gekaufte Grundstück 202 haben könnte. Eine Prüfung durch RA Klinkel kommt zu dem Schluss, dass eine Erschließungspflicht der Gemeinde Erzhausen für das Grundstück 202 nicht besteht.)

Variante 4 Kein Verkauf der Grundstücke

Es erfolgt kein Verkauf der Grundstücke. Bei dieser Variante fallen für die Gemeinde Erzhausen ggf. Kosten für die “Rückabwicklung” des Kaufvertrags an. Diese potenziellen Kosten sind zu ermitteln (siehe Variante 2 und 3).

(Weiterhin ist zu prüfen, welche Kosten der Gemeinde Erzhausen entstehen könnten, sollte der Kaufvertrag vom 11.01.2021 “rückabgewickelt” werden. Es ist zu prüfen, ob die Gemeinde ggf. eine Erschließungspflicht für das privat gekaufte Grundstück 202 haben könnte. Eine Prüfung durch RA Klinkel kommt zu dem Schluss, dass eine Erschließungspflicht der Gemeinde Erzhausen für das Grundstück 202 nicht besteht.)