

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Beyer
Datum:	08.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	22.02.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	11.03.2021	

**Erwerb der gemeindlichen Grundstücke Flur 5 Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2****Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung genehmigt den Verkauf der Grundstücke Flur 5, Flurstück 474 (Teilgrundstück) und 249/2.

**Sachdarstellung:**

Der Gemeindevorstand hat sich im Jahr 2020 mit dem Antrag von Herrn [REDACTED] befasst, zwei Grundstücke der Gemeinde in unmittelbarer Nähe seines neu erworbenen Gewerbegrundstücks im Gebiet „Am Ohlenberg“ zu erwerben. Nach Klärung von Kaufpreis und Erschließung kam es am 15.12.2020 zu einem Beschluss des Gemeindevorstands und am 11.1.2021 zur Beurkundung des Kaufvertrages über die nachfolgend beschriebenen Parzellen. Wegen der Höhe des Kaufpreises muss dieser Vorgang der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Das dies nicht vor der Beurkundung geschehen ist, ist ein operatives Versehen. Gerade wegen des Verkaufs von Kompensationsflächen und der politischen Brisanz aufgrund aktueller ähnlich gelagerter Vorgänge in der politischen Beratung wäre eine Beratung in der Gemeindevertretung und ihren Ausschüssen sinnvoll und wünschenswert gewesen. Dies ist leider schlicht übersehen worden.

Der Gemeindevorstand stellt der Gemeindevertretung den Vorgang nun folgendermaßen vor:

Nach dem Erwerb des Grundstückes am westlichen Ende des Bebauungsplanes (B-Plan) „Gewerbegebiet Am Ohlenberg“ Flur 5 Flurstück 202 von Herrn [REDACTED] ist dieser auf die Gemeinde zugekommen und hat erfragt, ob es möglich wäre das Grundstück Flur 5 Flurstück 249/2, welches sich östlich seines Neuerwerbs befindet, zu erwerben.

Dieses Grundstück war als Wegeparzelle gewidmet, kann aber, wie im B-Plan festgesetzt, als Gewerbeland genutzt werden. Die Gemeinde hat diese Fläche brachliegen gelassen und durch Pflegearbeiten noch die Kosten der Unterhaltung gehabt.

Um eine bessere Andienung zwischen dem Betrieb (Südliche Ringstraße [REDACTED]) und der neuen Fläche zu schaffen, hat er zudem Interesse bekundet einen Teil des Grundstückes Flur 5, Flurstück 474 zu erwerben. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Kompensationsfläche, die zwischen der landwirtschaftlich genutzten Sandwanderdüne und der Bebauung festgesetzt wurde. Herr [REDACTED] hat Interesse an einer Umwidmung dieser Kompensationsfläche und würde als Ausgleich eine Kompensationsfläche im Süden der Grundstücke Flur 5, Flurstück 202 und 249/2 nachweisen. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wäre dies ein gangbarer Weg dem sie folgen würde.

Zur Ermittlung des Bodenrichtwertes für die Grundstücke Flurstück 474 und 249/2 hat Herr Wannemacher den Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement angesprochen. Dort werden die Bodenrichtwerte festgelegt, welche dann alle zwei Jahre auf deren Homepage veröffentlicht werden und uns als Grundlage dienen. Man teilte ihm mit, dass in Gebieten, die Baurecht haben, lediglich Werte für

enderschlossene Grundstücke ermittelt werden. Für das Grundstück 474 (die Kompensationsfläche) liegt dieser bei 3,20€ pro m<sup>2</sup> und für das Grundstück 249/2 bei 170,00€ (Enderschlossen) pro m<sup>2</sup>.

Der Buchwert der Grundstücke liegt bei jeweils 3,30€ pro m<sup>2</sup>.

Im Idealfall könnte die Gemeinde für den Verkauf rund 155.600€ ( $3,3€ \times 482m^2 = 1.594€ + 170€ \times 906m^2 = 154.020€$ ) verlangen, müsste das Grundstück (Flurstück 202) aber nichtsdestotrotz erschließen. Die Kosten dafür würden sich auf rund 207.000€ belaufen. Hier wird für die Erschließung ein Preis von 230€ pro m<sup>2</sup> veranschlagt was in der Summe 160.000€ beträgt. Dazu kämen Planungskosten (ca. 20% der Erschließungskosten – 32.000€) und Ausgaben für die Neukalkulation des Abwasserbeitrages (s.u.). Der Grund für die hohen Kosten ist die geringe Fläche, ein notwendiger Kanalanschluss und die Herstellung einer Straße. Der Verwaltungsaufwand ist hier auch noch nicht mit aufgenommen worden. Allerdings müssten die Leistungen für die Vermessung, Planung, Bauausführung und Umlegung ausgeschrieben, koordiniert und geprüft werden. Hier wären nicht unerhebliche Aufwendungen vonnöten, die, sofern Herr [REDACTED] diese Leistungen übernimmt und fachlich den Vorgaben der Gemeinde entsprechend ausführt, zum großen Teil entfielen. Der Antragsteller ist bereit die Grundstücke selbst zu erschließen, was sich aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich darstellen würde. Mit Herr Wannemacher habe ich mich bzgl. des Preises unterhalten welchen die Gemeinde pro m<sup>2</sup> für die unerschlossenen Grundstücke verlangen könnte. Da das Grundstück 474 zukünftig nicht mehr als Kompensationsfläche genutzt wird sondern eine Erweiterung des Firmengeländes darstellt und das Grundstück 249/2 in die gleiche Nutzung wie das Grundstück 474 übergeführt wird, ist ein Preis von 50€ pro m<sup>2</sup> (nicht erschlossen) angebracht. Damit würde die Gemeinde rund 69.550€ einnehmen ohne für die Erschließung zahlen zu müssen.

Für die Umlegung der Erschließungskosten würden alle Anlieger auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung herangezogen werden. Hier könnten lediglich die Straßenbaukosten berücksichtigt werden. Diese würden sich überschläglich auf 83.500€ (120€ pro m<sup>2</sup>) summieren und würden auf Grundlage der im B-Plan maximal möglichen Geschossflächen (zulässig bebaubare Grundfläche x die zulässige Anzahl an Etagen) zu 90 % umgelegt. Die Kosten für die Kanalarbeiten (rund 76.500€ + 20 % Planungskosten von 15.300€) könnten erst umgelegt werden, wenn eine Neukalkulation des Abwasserbeitrages durchgeführt wurde. Diese kostet etwa 15.000€. Die Entwässerungssatzung deckt dies nicht ab, wie Herr Bauer (Planungsbüro für Städtebau) mir auf Nachfrage mitgeteilt hat. Von den Baukosten könnten wohl ca. 20.000€ umgelegt werden. Der verbleibenden Kosten von etwa 56.500€ würde die Gemeinde tragen.

Die Erschließungsplanung wird Herr [REDACTED] mit der Gemeinde abstimmen und diese wird Teil des Städtebaulichen Vertrages werden, der nach Abschluss der Planung zwischen Herrn [REDACTED] und der Gemeinde Erzhausen geschlossen wird. Diese und alle weiteren Kosten für Planung und Bau trägt Herr [REDACTED].

Die beigelegten Planunterlagen dienen als Information zum aktuellen Stand der Planung.

### **Finanzierung:**

Anlage(n):

1. Anlage - Planunterlagen