

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Gemeinde Neuhof</b> 
- öffentlich -		
<b>VL-19/2023</b>		
Federführendes Amt	Finanzabteilung	
Datum	18.01.2023	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	23.01.2023	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	07.02.2023	beschließend
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2023	beschließend

**Betreff:**

**Befristete Verlängerung der Frist für die Bebauung von Gewerbe-Baugrundstücken**

**Sachdarstellung:**

Seit vielen Jahren werden gemeindliche gewerbliche Baugrundstücke nur mit einer sogenannten Bauauflage verkauft. Innerhalb von 3 Jahren seit Vertragsabschluss ist das Baugrundstück mit einem bezugs- bzw. gebrauchsfertigen Betriebsgebäude in einer definierten Mindestgröße zu bebauen. Falls gegen diese Verpflichtung verstoßen wird, steht der Gemeinde das Recht auf Rückwerb des Baugrundstückes zu.

Seit einiger Zeit sind massive Veränderungen in der Bauwirtschaft festzustellen, die auch die Bebauung von gewerblichen Baugrundstücken erheblich beeinträchtigen. Zu nennen sind:

- Liefer- und Materialengpässe
- Fachkräftemangel
- Firmen sind immer schwerer zu „bekommen“
- Firmen geben keine zeitlichen Zusagen mehr
- Sehr hohe Baukosten
- Steigende Finanzierungskosten

Das führt dazu, dass etliche Kaufinteressenten sehr zurückhaltend beim Kauf gewerblicher Baugrundstücke geworden sind.

Der zeitliche Druck das Gebäude fertig stellen zu müssen, wirkt diesbezüglich negativ.

In der Hoffnung, dass sich die vorbeschriebenen Gegebenheiten in absehbarer Zeit wieder entspannen, wird vorgeschlagen, dass die vorbeschriebene zeitliche Baufrist vorübergehend verlängert wird.

Im Einzelnen dazu Folgendes:

1. *Die Frist für die Herstellung der Bezugs-, Gebrauchsfertigkeit der Betriebsgebäude wird von 3 auf 5 Jahre verlängert.*
2. *Wenn von dem einzelnen Bauplatzerwerber glaubhaft gemacht wird, dass die Einhaltung der in Ziffer 1 genannten 5-Jahresfrist für ihn eine besondere Härte darstellen würde, die auf den vorbeschriebenen Gründen oder ähnlichen (z. B. weiterhin sehr hohe Baupreise wegen Materialknappheit oder Schwierigkeiten Bauunternehmen zu finden) beruhen und weiter glaubhaft gemacht wird, dass das Bauvorhaben innerhalb einer unmittelbar anschließenden Fristverlängerung von einem Jahr (Gesamtfrist dann also 6 Jahre) aller Voraussicht nach bezugs-, gebrauchsfertig hergestellt werden kann, soll die Frist in solchen Einzelfällen um ein weiteres Jahr verlängert werden.*
3. *Die hier vorgeschlagenen Zugeständnisse werden für Bauplatzverkäufe zugestanden, die vor dem 01.01.2026 notariell geschlossen werden. Sofern dann noch ein entsprechender*

*Bedarf besteht, kann später entschieden werden, ob die eben genannte Frist dann verlängert wird*

4. *Die vorstehend unter den Ziffern 1 und 2 beschriebenen Zugeständnisse dürfen auch auf bereits getätigte bzw. beschlossene Bauplatzverkäufe angewendet werden, die den Bereich des Gewerbegebietes Neuhof-Nord betreffen, der in der als Anlage 1 beigefügten Planskizze rot umrandet gekennzeichnet ist.*

Weitere Erläuterungen zu Nr. 4: Die Gemeindeverwaltung würde diese Bauplatzeigentümer bzw. Kaufinteressenten auf die Zugeständnisse hinweisen.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, dass die Baufristen, die im Rahmen von Verträgen über den Verkauf von gewerblichen Baugrundstücken vereinbart werden sollen, so verlängert werden dürfen, wie dies vorstehend in der „Sachdarstellung“ kursiv geschrieben ist. Für bereits geschlossene Verträge bzw. beschlossene Grundstücksveräußerungen gilt auch Ziffer 4.

Der Bürgermeister

Anlage(n):

1. 2023-01-23\_Schi\_5\_Anlage 1 Planskizze GG NN.pdf