

Aktenzeichen:	I/Wie
federführendes Amt:	100 Hauptamt
Bearbeiter:	A. Wiewrodt / H. Harms
Datum:	22.11.2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	28.11.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2017	
Gemeindevertretung	15.12.2017	

Beratung und Beschlussfassung zum Ankauf von Grundstücken für das neue Wohnbaugebiet "Mühlberg I"

Vorbemerkung

Die Gemeinde Wehrheim hat bis zum Jahr 2014 das Baugebiet „Feldbergblick“ in Obernhain mit seinem 3. Bauabschnitt und das kleine Baugebiet „West I“, Am Heselsweg in Wehrheim zuletzt verkauft. Ebenso sind inzwischen alle Grundstücke im Baugebiet „Sperlingswiese“ im OT Friedrichsthal veräußert.

Im Hinblick auf die stetige große Nachfrage nach Baugrundstücken - auch von Wehrheimer Bürgern - und um dem Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden, hat die Verwaltung entsprechende Verhandlungen zum Ankauf von Grundstücken aufgenommen. Mit der heutigen Beschlussvorlage zum Ankauf der Flächen wird die Möglichkeit eröffnet, den erforderlichen Wohnbedarf der Zielgruppen „junge Familien“ und „seniorengerechtes Wohnen im Bereich sozialer Wohnungsbau“ zu decken. Dies spiegelt sich in einem erstmals geplanten Baugebiet wider, welches nicht nur Einfamilien- und Doppelhäuser vorsieht, sondern auch die Möglichkeiten zum Bau von Mehrfamilienhäusern (auch sozialer Wohnungsbau) und ebenso die Möglichkeiten nach dem „Wehrheimer Modell“ bietet.

Im Rahmen der Bauleitplanung und des Bebauungsplans sowie der späteren Vorlage zum Verkauf werden auch energetische Konzepte für das Baugebiet sowie die Modalitäten zum Wehrheimer Modell zur Beratung vorgelegt. Ebenso hat die Verwaltung bereits die Anfrage aus dem Parlament aufgegriffen und ist bestrebt, die innerörtliche Verdichtung von Freiflächen voranzutreiben. Es wird angestrebt, dass in Pfaffenwiesbach Wohnraum geschaffen wird, als ersten Schritt innerörtlich im Bereich des alten Bauhofes. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, steht auch die Beplanung des rückwärtigen Teils des Försterhausgrundstücks in der Pfaffenwiesbacher Straße in Wehrheim sowie die zukunftsorientierte Bebauung des jetzigen Bauhofgeländes, in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis mittelfristig, dann auch im Bereich des Geländes der ehemaligen Heinrich-Kielhorn-Schule an.

Alle Maßnahmen dienen der zukunftsorientierten, aber weiterhin maßvollen Entwicklung von Wehrheim. Dies würde sich auch darin niederschlagen, dass das neue Baugebiet „Am Mühlberg“ in mindestens 4 Bauabschnitten entwickelt und erschlossen wird.

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt,

- 1) die nachstehend genannten Grundstücke

Flur	Flurstück	Größe ca.	Bezeichnung / Lage
101	43 (Teilfläche)	ca. 4.900 m ²	Große Lache
101	40 (Teilfläche)	ca. 2.490 m ²	Große Lache
101	50	3.134 m ²	Mühlberg
101	51 (Teilfläche)	ca. 8.718 m ²	Mühlberg
101	67/1 (Teilfläche)	ca. 4.400 m ²	An der Toten- hohle, Mühlberg
92	75/1	1.736 m ²	Mühlberg
92	39/1 (Teilfläche)	ca. 1.750 m ²	Mühlberg
92	38/1	1.000 m ²	Mühlberg
92	37/2 (Teilfläche)	ca. 250 m ²	Mühlberg
92	36 (Teilfläche + Grünfläche)	ca. 3.550 m ² ca. 3.778 m ²	Mühlberg
Gesamt	Baufläche	31.928 m²	
	Grünfläche	3.778 m²	

für das geplante Wohnbaugebiet „Mühlberg I“ zu einem Preis von € 95,00 pro m² (31.928 m² x € 95,00 = € 3.033.160,00) und die Grünfläche zu einem Preis von

€ 2,00 pro m² (3.778 m² x € 2,00 = € 7.556,00) - unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplans - zu erwerben (siehe Planskizze).

2. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die Kaufverträge (Ankauf) abzuschließen

II. Sachdarstellung:

Der Gemeinde Wehrheim stehen derzeit keine Bauflächen für ansiedlungswillige – einheimische und/oder zuzugswillige - Bürger zur Verfügung. Dem Gemeindevorstand liegen bereits Anfragen vor, durch die Interessenten ihren Bedarf angemeldet haben. So haben sich bereits 152 Kaufinteressenten auf der Interessentenliste für den Kauf eines Baugrundstückes vermerken lassen.

Zum Ankauf und zur Entwicklung eines neuen Baugebietes wurden mit den Grundstückseigentümern entsprechende Ankaufsverhandlungen mit dem Ziel, wieder Wohnbaulächen ausweisen und anbieten zu können, geführt.

Aufgrund der nunmehr abgeschlossenen Verhandlungen könnten Grundstücke mit einer verwertbaren Gesamtfläche von 31.928 m² angekauft werden. Hinzu kommen noch die gemeindlichen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.496 m² und die gemeindlichen Feldwege mit einer Fläche von ca. 3.945 m².

Damit beziffert sich die Gesamtfläche auf ca. 39.369 m².

Die Grundstückseigentümer sind bereit, ihre Grundstücksflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen werden, zu einem Preis von € 95,00 pro m² zu veräußern.

Es bestehen folgende Besonderheiten:

- 1) Die Eigentümerin des Flurstücks 40 begehrt die Erfüllung der Kaufpreiszahlung wie folgt:
 - a) 20% des Kaufpreises durch Zahlung und
 - b) 80% des Kaufpreises durch Übertragung eines wertgleichen Baugrundstücks.
- 2) Die Eigentümerin des Flurstücks 51 macht Eigenbedarf für ihre beiden Kinder geltend und hält eine Fläche von ca. 1.260 m² zurück.
- 3) Die Eigentümer der Flurstücke 75/1 und 67/1 machen Eigenbedarf an einer erschlossenen Fläche von 1.000 m² auf dem Flurstück 51 geltend.
- 4) Der Eigentümer des Flurstücks 37/2 macht Eigenbedarf für seine drei Kinder, die in unserer Kommune leben, geltend. Er ist jedoch bereit, für die Erschließungsmaßnahmen die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen.
- 5) Die Eigentümerin des Flurstücks 36 ist daran interessiert, dass über die von der Gemeinde Wehrheim begehrte Fläche eine weitere Baufläche von ca. 1.000 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird, sofern im Planverfahren hiergegen keine Bedenken (wie z.B. einzuhaltender Abstand zur Bahn)

bestehen bzw. auftreten.

Die Grundstücke werden unter Beachtung folgender Bedingungen angekauft:

1. Die abzuschließenden Kaufverträge werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.
2. Der Kaufpreis wird erst fällig, wenn im Grundbuch die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, die Fortführungsmitteilung des Amtes für Bodenmanagement und das Negativ-Attest des Amtes für den ländlichen Raum beim Landrat des Hochtaunuskreises in Bad Homburg v. d. H. vorliegen.
3. Die Grundbuchänderung bzw. die Eigentumsumschreibung der Grundstücke auf die Gemeinde Wehrheim erfolgt erst, wenn der Kaufpreis nach Fälligkeit entrichtet worden ist.
4. Die Kosten der Verträge und ihrer Durchführung trägt die Gemeinde.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung des anfallenden Kaufpreises für die vorgenannten Ankaufsflächen und der anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten) sind im Investitionsprogramm 2018 (I 100150004 / Kostenstelle 1001500) berücksichtigt.

Es wird daher um Zustimmung gebeten.

ANLAGE: Planskizze Ankaufsfläche

Gregor Sommer
Bürgermeister

