

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0644
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	

Neufestsetzung der Grundstückspreise
a) für gewerbliches Rohbauland in der Stadt Rheinau
b) Grundstücke innerhalb der beabsichtigten "Rheinau-Mitte"

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	07.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und stimmt

- a) der Anhebung des Ankaufpreises für gewerbliches Rohbauland von 5,20 €/qm auf 8,50 €/qm und
- b) der Kaufpreisbildung „Rheinau-Mitte“ zu.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	x	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	
Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen						
Haushaltsmittel sind im Haushalt 2019 eingeplant.						

Sachverhalt und Erläuterungen:

Zu a)

Die Verwaltung hat bezüglich des im Verfahren befindlichen Gewerbegebietes „Süd“ im Stadtteil Memprechtshofen und für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebietserweiterung „Kirchkopf“ im Stadtteil Freistett im zurückliegenden Zeitraum 2017/2018 Grunderwerbsverhandlungen geführt.

Im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen hat sich herausgestellt, dass nur noch ein geringer Teil von Grundstückseigentümern bereit ist, ihre Grundstücke für 5,20 €/qm zur Ausweisung von Gewerbegebieten zu veräußern.

Ein Teil der Grundstückseigentümer war grundsätzlich nicht bereit ihre Grundstücke zu veräußern. Hier wird die Verwaltung versuchen, die erforderlichen Grundstücke durch

einen Tausch von Gelände im Verhältnis 1:1 zu erwerben und den Mehrwert finanziell auszugleichen.

Sollte diese beabsichtigte Vorgehensweise von den betroffenen Grundstückseigentümern nicht akzeptiert werden, so wäre eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB einzuleiten.

Ein Teil der Grundstückseigentümer gab gegenüber der Verwaltung an, das Grundstück bei einem höheren Ankaufspreis als 5,20 €/qm an die Stadt zu veräußern.

Aus den Gesprächen hat die Verwaltung die Tendenz mitgenommen, dass ein Ankaufspreis von 8,50 €/qm von den Grundstückseigentümern akzeptiert werden würde.

Die Verwaltung ist daher der Meinung, dass eine Anhebung des gewerblichen Rohbaulandpreises aus dem Jahre 2000 von 5,20 €/qm auf 8,50 €/qm angebracht ist.

Zu b)

In der beabsichtigten „Rheinau-Mitte“ ist eine Fläche von 28,5 ha mit 66 Eigentümern betroffen.

Da in der „Rheinau-Mitte“ verschiedene Nutzungseinheiten beabsichtigt sind, wurde von der Verwaltung das Gebiet in 5 Nutzungszonen aufgeteilt:

- Zone 1: Wohngebiet
- Zone 2: Sondergebiet öffentlich und privat
- Zone 3: Gewerbegebiet
- Zone 3a: Sondergebiet „Reserve“
- Zone 4: Öffentliche Grünflächen.

Durch die verschiedenen Nutzungszonen ist auch eine unterschiedliche Wertigkeit der Grundstücke gegeben.

Da die Verwaltung Anfang 2019 mit den Grunderwerbsverhandlungen beginnen möchte, sollte eine Kaufpreisbildung für die verschiedenen Nutzungszonen erfolgen.

Von der Verwaltung werden folgende Bodenpreise diesbezüglich vorgeschlagen:

- Zone 1: Wohngebiet = 12,50 €/qm (derzeitiger Bodenrichtwert 12,50 €
entsprechend „Neuland II“ des Stadtteil Freistett)
- Zone 2: Sondergebiet öffentlich und privat = 12,50 €/qm
- Zone 3: Gewerbegebiet = 8,50 €/qm
- Zone 3a: Sondergebiet „Reserve“ = 1,80 € aktueller Bodenpreis für Ackerland
mit dem Zusatz einer Nachzahlungsverpflichtung bei einer Bebauung
innerhalb von 20 Jahren
- Zone 4: Öffentliche Grünfläche = 5,00 €/qm

Anlagen:

"Rheinau-Mitte" verschiedene Preiszonen