

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 20/0903/2020

Verantwortung: Becker, Hans-Georg

Information und Kaufpreisfestlegung zum Ankauf von Grundstücken im zukünftigen Baugebiet "Holderäcker II" in Karlsbad-Spielberg

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	01.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung zum Ankauf von Grundflächen für die Baulandumlegung „Holderäcker II“ zum Bauerwartungsland-Preis von 40 €/m² im Bereich des Abgrenzungsplans, mit der Option zur Nachzahlung der Differenz zum Preis des Einwurfswertes, zu ermächtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ob und in welcher Höhe Grundstücksflächen zum Ankauf für das zukünftige Baugebiet Holderäcker II angeboten werden, kann zurzeit noch nicht beantwortet werden. Für den Eintrittsfall sollten jedoch Regelungen vorab festgelegt werden. Unter der Invest.-Nr. IRA0-20012, Grunderwerbsmaßnahme Nr. 18, sind für den allgemeinen Flächenankauf in Karlsbad jährlich 250.000 € im Haushalt eingestellt.

ja <input checked="" type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
		250.000 € p. a.	
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
IRA0-20012			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Siedlungsentwicklung 4.3.	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Zu Beginn des Umlegungsverfahrens für das zukünftige Baugebiet „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg, sind von dem beauftragten Erschließungsträger Firma KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern der Einwurfsgrundstücke abzuschließen.

Die bisher von der Gemeinde im Eigentum gehaltenen Grundstücke im Verfahrensbereich setzen sich zusammen aus ca. 71,9 Ar an vorhandenen öffentlichen Wegen und aus ca. 26,8 Ar fiskalischen Grundstücksflächen, zusammen also ca. 98,7 Ar.

Es soll versucht werden, von denjenigen Grundstückseigentümern, die zu einem Vertragsabschluss mit KiB nicht bereit sind, die betreffenden Grundstücke seitens der Gemeinde Karlsbad zu erwerben. Auch diejenigen Grundstücke, deren Eigentümer keinerlei Interesse an einem zukünftigen Bauplatz zeigen und somit von vorne herein zum Verkauf oder Tausch ihrer Grundstücke bereit sind, sollen im Vorfeld nach Möglichkeit von der Gemeinde Karlsbad erworben werden. Der Erwerb von Flächen fördert die Umsetzung des Baugebietes. Beigefügt ist ein Abgrenzungsplan mit den Umfangsgrenzen der geplanten Umlegung. Umgrenzt sind die einzubeziehenden Flächen und Teilflächen der betroffenen Einwurfsgrundstücke. Die einzelnen Baugrundstücke sind nach derzeitigem Verfahrensstand noch nicht real gebildet.

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses ist das Gelände in der Wertzone Nummer 205 als Bauerwartungsland ausgewiesen. Falls für entsprechende Flächen keine aktuellen Erschließungsabsichten anstehen, bezahlt die Gemeinde Karlsbad im Allgemeinen beim Erwerb von Bauerwartungsland ca. 20 €/m² Grundstücksfläche. Anders verhält es sich im vorliegenden Fall. Hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von der Realisierung eines Baugebietes auszugehen, so dass ein Preis von 40 €/m² zum Erwerb der Flächen gerechtfertigt erscheint.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 dem Umlegungsausschuss der Gemeinde Karlsbad empfohlen, den Wertbeitrag im Baulandumlegungsverfahren auf 43 % Flächenabzug festzulegen. Er stütze sich dabei auf das Wertgutachten des von KiB beauftragten Sachverständigenbüros Pölit. Der im Gutachten aus dem Flächenabzug generierte Einwurfswert für das Rohbauland beläuft sich auf 129 €/m² Grundstücksfläche. Analog dem Ankaufswert im geplanten Baugebiet „Fröschgärten“ in Langensteinbach empfiehlt die Verwaltung, für den Ankauf von Grundstücksflächen im geplanten Baugebiet „Holderäcker II“ in Spielberg einen Preis von 40 €/m² zu bezahlen. Sollte die Gemeinde Karlsbad bis zum 31.12.2035 die Aufstellung des Umlegungsplanes beschließen, erfolgt die Nachzahlung der Differenz zu den dann zu diesem Zeitpunkt vom Umlegungsausschuss festgelegten Einwurfswerten, Sollte wider Erwarten kein Baugebiet entstehen, bleibt die Gemeinde Karlsbad Eigentümerin der erworbenen Flächen. Auf besonderen Wunsch kann ein Rückkauf erfolgen. Bei einem Tausch von Grundstücken erfolgt je nach Grundstückswert eine Mehr- oder Minderzahlung.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzungsplan Holderäcker I

