



Tagesordnungspunkt:

Vorgehen beim Grunderwerb mit dem Ziel der Wohnbaulandentwicklung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt folgendes standardmäßiges Vorgehen beim Grunderwerb mit dem Ziel der Wohnbaulandentwicklung vor:

1. Residuale Ermittlung des Ankaufspreises:
Bodenrichtwert – Flächenabzüge – Folgekosten – Erschließung – Ausgleich/Ersatz – Risikopuffer = Ankaufspreis
2. Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für das Plangebiet
3. Grunderwerbsverhandlungen zum fixen Ankaufspreis; ggf. auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs, aber ohne Aufstellungsbeschluss
4. „Beschleunigungszuschlag“ für diejenigen, die sich zügig zum Verkauf an die Gemeinde entschließen
5. Option für die Verkäufer, nach Abschluss der Bauleitplanung im Wege eines Vorkaufsrechts Baugrundstücke (auch Eigentumswohnungen) von der Gemeinde (zurück) zu erwerben
6. Bauleitplanverfahren, wenn mindestens 70 % der Planfläche im Eigentum der Gemeinde liegen; bei Änderungen von Bestandsbebauungsplänen können Einzelfallentscheidungen notwendig sein
7. Einführung von Bauverpflichtungen über Kaufverträge
8. Auswahl der Käufer:innen über Vergabekriterien und/oder Konzeptvergabe z.B. bei MFH
9. Option für Grundstückskäufer:innen, den Ankaufspreis z.B. durch Sicherstellung eines bestimmten KfW-Standards am Bau zu senken (Punktesystem o.ä.)

Die Verwaltung wird beauftragt dieses Vorgehen bei zukünftigen Grundstückskäufen zu berücksichtigen.

Vorlage Nr. 013/2022

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimatische Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungstermin | Behandlung | | |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|------|-----------|
| Ausschuss Planen und Bauen | 01.02.2022 | öffentlich | | |
| | Beratungsergebnis | | | |
| | einstimmig | ja | nein | enthalten |
| | | | | |
| Rat | 22.02.2022 | öffentlich | | |
| | Beratungsergebnis | | | |
| | einstimmig | ja | nein | enthalten |
| | | | | |

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Die Gemeinde Nottuln steht mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümer:innen und Landwirt:innen im Gespräch, um gezielt Ackerflächen zu erwerben, um die Flächen in der Folge in kommunaler Hand zu Wohnbauland weiter zu entwickeln. Die Verkaufsbereitschaft und insbesondere auch die vertraglichen Konditionen, zu denen ein Ankauf an unterschiedlichen Stellen im Gemeindegebiet bislang zumindest vorstellbar war bzw. ist, variieren von Vertragspartner:in zu Vertragspartner:in mitunter stark. Nicht selten wird ein möglicher Verkauf seitens der Verkäufer:innen aber auch von Anfang an ausgeschlossen, nur im Tausch gegen Baugrundstücke oder Ackerland an anderer Stelle in unterschiedlichen Tauschverhältnissen (1:1, 1:2, 1:3 etc.) oder aber nur zu Preisen ermöglicht, die marktfern sind. Letztes gelegentlich auch mit dem Verweis auf Kaufpreisangebote von privaten Investor:innen.

Insgesamt also gestaltet sich der Grunderwerb regelmäßig schwierig, wobei sich die Verhandlungen vornehmlich auf die Preisgestaltung konzentrieren. Die Verwaltung gelangt in den Verhandlungen insofern immer wieder in die Situation, auf Grundlage eigener Kalkulationen insbesondere von An- und späteren Verkaufspreisen mitunter gewichtige Kaufentscheidungen vorzubereiten. Um diese Verhandlungen und die Preisbildung künftig im Hinblick auf das zugrundeliegende Prozedere stärker auch politisch rück zu koppeln, soll mit dieser Vorlage ein Vorschlag zu einem standardmäßigen Vorgehen beim Grunderwerb mit dem Ziel der Wohnbaulandentwicklung eingeführt werden.

1. Residuale Ermittlung des Ankaufspreises:
Bodenrichtwert – Flächenabzüge – Folgekosten – Erschließung – Ausgleich/Ersatz – Risikopuffer = Ankaufspreis
2. Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für das Plangebiet
3. Grunderwerbsverhandlungen zum fixen Ankaufspreis; ggf. auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs, aber ohne Aufstellungsbeschluss
4. „Beschleunigungszuschlag“ für diejenigen, die sich zügig zum Verkauf an die Gemeinde entschließen
5. Option für die Verkäufer, nach Abschluss der Bauleitplanung im Wege eines Vorkaufsrechts Baugrundstücke (auch Eigentumswohnungen) von der Gemeinde (zurück) zu erwerben
6. Bauleitplanverfahren, wenn mindestens 70 % der Planfläche im Eigentum der Gemeinde liegen; bei Änderungen von Bestandsbebauungsplänen können Einzelfallentscheidungen notwendig sein
7. Einführung von Bauverpflichtungen über Kaufverträge
8. Auswahl der Käufer:innen über Vergabekriterien und/oder Konzeptvergabe z.B. bei MFH
9. Option für Grundstückskäufer:innen, den Ankaufspreis z.B. durch Sicherstellung eines bestimmten KfW-Standards am Bau zu senken (Punktesystem o.ä.)

Vorlage Nr. 013/2022

Verfasst:
gez. Breuksch

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch