

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 12.08.2016
BV-0062/2016
öffentlich

Amt:	Unternehmerbüro
Bearbeiter:	Ute Schlee

Datum:	12.08.2016
Aktenzeichen:	23-01106

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	05.09.2016							
Finanzausschuss	06.09.2016							
Ortschaftsrat Barleben	15.09.2016							
Hauptausschuss	21.09.2016							
Gemeinderat	29.09.2016							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Vorbereitung einer Grundstücksveräußerung in Barleben Alte Kirchstraße/Zur Pflingstwiese im Rahmen eines Wettbewerbs

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt entsprechend der Anlage 1 das kommunale Grundstück in der Gemarkung Barleben, Flur 5, Flurstück 347 mit 17.970 m² im Rahmen eines Wettbewerbs entsprechend der Grundlagenskizze und den Vorschlägen zur Bebauung zum Kauf anzubieten. Neben dem Kaufpreis ist auch das Nutzungskonzept zu bewerten. Die Auswertung erfolgt entsprechend den Bewertungskriterien: Kaufpreis 40%, Nutzungskonzept 30% und Gestaltung 30 %.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Die Gemeinde Barleben hat mit der BV-0099/2015 den Grundsatzbeschluss zum Verkauf des Grundstückes in der Gemarkung Barleben, Flur 5, Flurstück 347 mit 17.970 m² beschlossen. Damit war verbunden, dass dem Gemeinderat der Ausschreibungstext vorgelegt werden sollte.

Das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Irxleben, hat bei den Vorbereitungen zur Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Barleben (mit Verweis auf die Begründung) sowohl ein Flächenbedarf an Wohnformen des Einfamilienhauses als auch, aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme des Anteils an der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen, ein Bedarf an Sonderwohnformen festgestellt. Im Ergebnis dessen wurde eine Grundlagenskizze erarbeitet (Anlage 1).

Zur Schaffung des Baurechts ist neben der notwendigen Erschließung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Entsprechende Vereinbarungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu regeln. Zur vorbereiteten Bauleitplanung wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) empfohlen und folglich die Zulässigkeit von:

- Wohngebäuden sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Als Ausnahmen könnten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Auf der Grundlage des erarbeiteten Grundlagenskizze zur Aufteilung der im nordöstlichen Ortsrandbereich vorhandenen Freiflächen, wird eine Splittung der Flächen in Wohngebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie die Ausweisung einer Fläche, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, empfohlen. Dabei muss es sich um Personengruppen handeln, die besondere Anforderungen an die Wohngebäude stellen. Hierunter fallen beispielsweise Senioren, Studenten und Behinderte.

Dies würde zum einen ergebnisorientiert der Bedarfsermittlung zum betreuten / seniorenge rechten Wohnen entsprechen und ferner die Möglichkeit eröffnen, alternativ den Wohnraum als Internatsplätze der örtlichen Schulen anzubieten.

Grundsätzlich sollte eine offene Bauweise (Die offene Bebauung ist durch Grenzabstände nach beiden Seiten gekennzeichnet. Die Tiefe des Grenzabstands ergibt sich aus den Abstandsflächenregelungen der Bauordnungen. Ein weiteres Merkmal ist die maximale Gesamtlänge der Bebauung von (jeweils) 50m.) festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Für den Bereich der besonderen Wohnform sollte die Geschossigkeit MIN=MAX=2 betragen, zudem sind Staffelgeschosse / Dachgeschosse erlaubt, die im Zuge der Gesamtermittlung keine Dreigeschossigkeit aufweisen.

Im Geltungsbereich des vorgeschlagenen B-Planes sind auch weitere private Flächen enthalten. Diese Flächen sollen nördlich, südlich und westlich des gemeindlichen Grundstückes vorrangig zur Errichtung von Wohngebäuden als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser genutzt werden. Der östliche Teilbereich bleibt, i.V.m. einer großzügigen Grünzone, der besonderen Wohnform überlassen.

Die in der Grundlagenskizze dargestellte Erschließungsvariante soll als Basis eines Detailkonzeptes dienen.

Zur Bewertung des Grund- und Bodenpreises wurde ein Verkehrswertgutachten beauftragt. Aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalts konnten sich keine Bodenpreise mit dem derzeitigen Planungsstand herleiten. Der Bodenpreis liegt insgesamt bei 393.000,00 € und errechnet sich wie folgt:

angepasster Bodenwert	Entwicklungs--zustand	Anpassungs-faktor	relativer Bodenwert	Fläche m ²	absoluter Bodenwert €
70,00 €/m ²	Bauerwartungsland	0,40	28,00 €/m ²	14.570	407.960,00
70,00 €/m ²	Grünland	0,08	5,60 €/m ²	3.400	19.040,00
				17.970	427.000,00

Die Wartezeit bis zur Baureife wird auf ca. 2 Jahre geschätzt, so dass der Bodenwert mit dem Faktor von 0,92 auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst werden muss:
 $427.000,00 \text{ €} \times 0,92 = 392.840,00 \text{ €}$.

Das Grundstück ist zurzeit noch verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Pachtverhältnis endet zum 30.09.2018. Eine vorzeitige Kündigung wäre möglich.

Als maßgeblicher Aspekt für die Grundstückveräußerung ist im Rahmen eines Wettbewerbes, neben dem Kaufpreis und ein Nutzungskonzept auch die städtebauliche und architektonische Gestaltung zu benennen. Hier soll im Rahmen der Auslobung eine entsprechende Wichtung vorgenommen werden (beispielsweise Kaufpreis = 40%, Nutzungskonzept 30%, Gestaltung = 30%).

Die Veröffentlichung des Angebotes soll im Mittellandkurier, Internetseite der Gemeinde Barleben und im Immobilienportal Scout 24 veröffentlicht werden.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: entfällt

Rechtsgrundlage: KVG LSA § 115

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	100,00
-------------------------------	---------------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Anlage 1- Angebot zum Verkauf eines Grundstückes