

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 4/002/2015

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2015	öffentlich

Vermarktung von Bauflächen auf Teilflächen der städt. Grundstücke FINr. 897 und 897/2 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz (Am Kehr)

Der Bauausschuss hatte bereits im Jahr 2010 darüber diskutiert und die Verwaltung beauftragt, für diese Teilflächen die Möglichkeit einer Bebauung einzuleiten.

Deshalb wurde unter anderem in 2012 das Grundstück FINr. 897/0 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz für diese Zwecke erworben, um in Verbindung mit dem städtischen Flurstück 897/1 eine bebaubare Fläche zu erhalten.

Das Stadtbauamt hat gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung überlegt, wie auf den beiden Grundstücken eine Wohnbebauung realisiert werden könnte. Inzwischen wurden diese Planungen im Zusammenhang mit der Planung für eine Freizeitanlage „Am Kehr“ weiter konkretisiert.

Nach den Vorstellungen der Stadtplanung könnten auf einer Teilfläche von ca. 900 m² entweder Doppelhäuser oder Reihenhäuser entstehen. Ein Bebauungsplan existiert für diese Flächen nicht, so dass sich hier die Bebauung nach § 34 BauGB richtet.

Die beiden Grundstücke schließen an das bestehende Baugebiet Am Kehr an, für das es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt. Die vorhandene Wohnbebauung besteht dort zum größten Teil aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und auch Reihenhäusern. Die geplante Bebauung für die neu entstehenden Bauflächen dürfte sich hier eigentlich problemlos in die Umgebung einfügen.

Für eine Vermarktung der neu entstehenden Baufläche schlägt die Liegenschaftsverwaltung vor, dies in Zusammenarbeit mit einem Investor bzw. Bauträger zu tätigen. Dazu sollen die Interessenten aufgefordert werden, Vorschläge für eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern abzugeben (ähnlich wie beim Areal Galgenbühl). Eine andere Möglichkeit sieht die Verwaltung derzeit leider nicht, da die tatsächliche Baufläche erst noch aus den Muttergrundstücken herausgemessen werden muss. Eine Aufteilung auf Einzelgrundstücke für Doppelhäuser oder Reihenhäuser ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht zweckmäßig, da die konkrete Bebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB derzeit nicht eindeutig definiert werden kann (soll).

Aus diesem Grund würde die Verwaltung gerne eine Ausschreibung ausarbeiten, in der insbesondere Investoren bzw. Bauträger aufgefordert werden, einen Vorschlag für die Bebauung einzureichen, der dann zusammen mit dem Stadtbauamt geprüft werden soll.

Um im Falle eines Verkaufes die Flächen zügig einer Bebauung zuzuführen, wird vorgeschlagen, im Rahmen des Kaufvertrages eine Bauverpflichtung mit aufzunehmen. Darauf sollte bereits in der Ausschreibung ebenfalls hingewiesen werden.

Als Kaufpreis schlägt die Verwaltung einen Betrag von 260,-- €/m² vor. Dies entspricht dem Betrag, der für gleichwertige Grundstücke in diesem Bereich nach dem derzeit gültigen Bodenrichtwert angezeigt wird. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Fläche erst noch vermessen werden muss und hierfür Kosten entstehen, die evtl. vom Interessenten noch zu bezahlen wären. In diesem Fall wäre dann unter Umständen noch ein geringer Abschlag denkbar.

Die Verwaltung unterbreitet dem Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die beiden städtischen Grundstücke FINr. 897/0 und 897/1 Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz für eine Teilfläche von rund 900 m² eine Ausschreibung für den Verkauf auszuarbeiten.
2. Die Ausschreibung soll sich vorrangig an Investoren bzw. Bauträger zur Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern richten.
3. Die entstehende Baufläche soll mit einem Kaufpreis von 260,-- €/m² angeboten werden.
4. In der Ausschreibung soll darauf hingewiesen werden, dass die Baufläche innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung mit Wohnhäusern zu bebauen ist. Dabei genügt es, wenn innerhalb dieser Frist der Rohbau fertig gestellt ist. Innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung müssen die Gebäude bezugsfertig sein.
Im Falle eines Verstoßes dagegen behält sich die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ein Rücktritts- bzw. Rückkaufsrecht vor, welches als Rückkaufassungsvormerkung zugunsten der Stadt Lauf a.d. Pegnitz im Grundbuch eingetragen wird.

Lauf a.d. Pegnitz, 17.03.2015
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 4
i.A.

Kurzendörfer