

Beschlussvorlage

zu Punkt 21. für die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 17. März 2016

Beratung und Beschlussfassung über die zukünftige bauliche Nutzung der Grundstücke Rader Weg 5 und 7

1. Darstellung des Sachverhaltes

Gemäß Beschluss des Landgerichtes Kiel vom 11.10.2011 wurde mit den Mietern des Grundstücks Rader Weg 7 ein Vergleich geschlossen, wonach das Mietverhältnis zum 30.04.2016 endet und das Gebäude dann geräumt sein muss. Sollten sich die Mieter nicht an den Vergleich halten, müsste zunächst eine zwangsweise Vollziehung der Räumung durch einen Gerichtsvollzieher erfolgen. Auch wenn die tatsächliche Räumung der Wohnung abgewartet werden muss, sollen bereits jetzt grundsätzliche Überlegungen zur weiteren Nutzung und Entwicklung des Grundstücks angestellt werden.

Der vorhandene Gebäudebestand wird mit Blick auf eine wirtschaftliche Nutzung im Ergebnis als abgängig eingestuft. Nach der o. g. Räumung könnten sämtliche Gebäude (Wohnhäuser und Schuppen) auf den beiden gemeindeeigenen Grundstücken Rader Weg 5 (Flurstück 9/81 der Flur 6, Größe 1.022 m²) und Rader Weg 7 (Flurstück 9/80 der Flur 6, Größe 832 m²) abgerissen und damit die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nachnutzung geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang sind nachfolgende Grundsatzfragen zu klären:

- a) Entwicklung und Bebauung des Grundstücks durch die Gemeinde Schacht-Audorf
- b) Verkauf des Grundstücks an - oder Bestellung und Ausgabe eines Erbbaurechtes für einen Dritten

Mit der Bestellung eines Erbbaurechtes könnten langfristige Einnahmen geschaffen werden. Der Erbbaurechtsvertrag gibt der Gemeinde gleichzeitig eine privatrechtliche Möglichkeit der Einflussnahme auf die Nutzungsart und den Nutzungsumfang des Grundstücks.

Mit Blick auf eine künftige Nutzung wurde verwaltungsseitig auch der öffentlich-rechtliche Rahmen durch eine Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt Rendsburg anhand von zwei Bebauungsskizzen beleuchtet. Dabei wurde deutlich, dass sich etwaige Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch im Bereich der Grundstücke Rader Weg 5 – 7 nur genehmigungsrechtlich einfügen, wenn sie ungefähr in gleicher Größe wie der bisherige Bestand neu geschaffen werden.

Eine Bebauung in der Art des anliegenden Vorentwurfes (2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten) fügt sich in keiner Weise ein. Die Alternative (2 Doppel-Bungalows und eine Stadtvilla) könnte sich einfügen, wenn die beiden vorderen Gebäude eingeschossig bleiben und das dritte hintere Gebäude nur ein Vollgeschoss besitzt, die Gebäudehöhe des bisherigen Bestandes nicht übersteigt, die Grundflächenzahl der Umgebung entspricht und die Bebauungsgrundstückstiefe des Altbestandes (Wohnhäuser, keine Schuppen) nicht überschritten wird.

Auch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erscheint im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes, die nicht vorhandene Abgrenzbarkeit zur Umgebung und die Gleichartigkeit der Bebauung im näheren Umfeld städtebaulich wenig geeignet, um eine deutlich massivere Bebauung als in der Nachbarschaft zu realisieren.

Der Hauptausschuss sprach sich in seiner Sitzung am 24.02.2016 für die Veräußerung der Grundstücke Rader Weg 5 und 7 entsprechend eines Verkaufserlöses nach ortsüblichen Erträgen aus. Ferner empfahl er, dass dem Bürgermeister bei Bedarf das Mandat für die Option der Bestellung und Ausgabe eines Erbbaurechtes an einen Dritten erteilt werde.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Bei einer Veräußerung der Grundstücke wäre eine einmalige Einnahme in Höhe des Verkaufserlöses zu erzielen (unverbindliche Schätzung: $1.854 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 166.860,- \text{ €}$). Etwaige Abbruchkosten wären ggfs. zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Grundstückswertes ergäbe sich bei der Bestellung und Ausgabe eines Erbbaurechtes zu einem Erbbauzins von 4 % (für eine wohnwirtschaftliche Nutzung) eine jährliche Einnahme von 6.674,40 €. Auch in diesem Fall wären etwaige Abbruchkosten ggfs. zu berücksichtigen.

3. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Rader Weg 5 (Flurstück 9/81 der Flur 6, Größe 1.022 m^2) und Rader Weg 7 (Flurstück 9/80 der Flur 6, Größe 832 m^2) zu ortsüblichen Erträgen veräußert werden sollen.

Optional soll im Falle der Bestellung und Ausgabe eines Erbbaurechtes für einen Dritten der Bürgermeister entsprechende Handlungsbefugnisse erhalten.

Im Auftrage

gez.
Marc Nadolny