Gemeinde Ammerbuch

Entwicklung von Neubaugebieten in Ammerbuch

Gemeinde Ammerbuch

INFOVERANSTALTUNG FÜR DIE EIGENTÜMER

am 18.10.2016 in der Turnhalle Altingen

am 27.10.2016 in der Turnhalle Pfäffingen

Das erwartet Sie heute:

- Baulandentwicklung in Ammerbuch:
  Rückblick und heutiger Stand

- Das künftige Ankauf- und Rückerwerbsmodell:
  Erläuterung der wesentlichen Punkte

- Von heute bis zum Neubaugebiet:
  Weitere Vorgehensweise und Zeitschiene

- Wir beantworten Ihre Fragen

Vom Acker/Wiese zum Bauplatz

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bodenordnung
- Bauplatz

Neubaugebiet im Jahr 2000: „Herdweg-Ost I“

„Herdweg-Ost I“ heute…

„Herdweg-Ost I“ heute…

… 37 % der Baugrundstücke sind unbebaut.

Ergebnis der bisherigen Baulandentwicklung:

- Fast 200 ungenutzte Bauplätze in den Neubaugebieten
- Bedarf kann nicht gedeckt werden – obgleich das Angebot an Bauland von der Gemeinde dereinst geschaffen wurde
- Allgemeinheit trägt Kosten der Infrastruktur
- Keine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur

Fazit aus der Rückschau:

„Wir müssen eine veränderte Form der Baulandentwicklung betreiben!“

Grundsatzbeschluss Gemeinderat 2009:

„Die Gemeinde Ammerbuch erwirbt – wie schon bisher in Gewerbe- und Schuppengebieten – sämtliche Flächen innerhalb eines künftigen Plangebiets“.

Die Gemeinde Ammerbuch weist also Neubaugebiete nur noch dort aus, wo sie Eigentümerin aller betroffenen Grundstücke wird.

Ziele unserer künftigen Baulandentwicklung im Ankauf- und Rückerwerbsmodell:

- Flächen schaffen für Wohnraum
- eine zeitnahe Bebauung sicherstellen
- hohe Verfahrenssicherheit
- „Win- Win“ für Eigentümer und Gemeinde

Das Ergebnis stellen wir Ihnen heute vor:

Das Ankauf- und Rückerwerbsmodell der Gemeinde Ammerbuch zur Entwicklung von Neubaugebieten.

Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?

- **Geld:**

  - Bauerwartungslandpreis

  - die Hälfte des Wertzuwachses

- **Evtl. Anspruch auf Erwerb eines Bauplatzes:**

  - Möglichkeit, überhaupt einen Bauplatz zu erwerben

  - Sicherheit, den Bauplatz zu einem verbindlichen und realistischen Preis zu erwerben

Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?

- **Geld:**

  - Bauerwartungslandpreis

  - die Hälfte des Wertzuwachses

- **Evtl. Anspruch auf Erwerb eines Bauplatzes:**

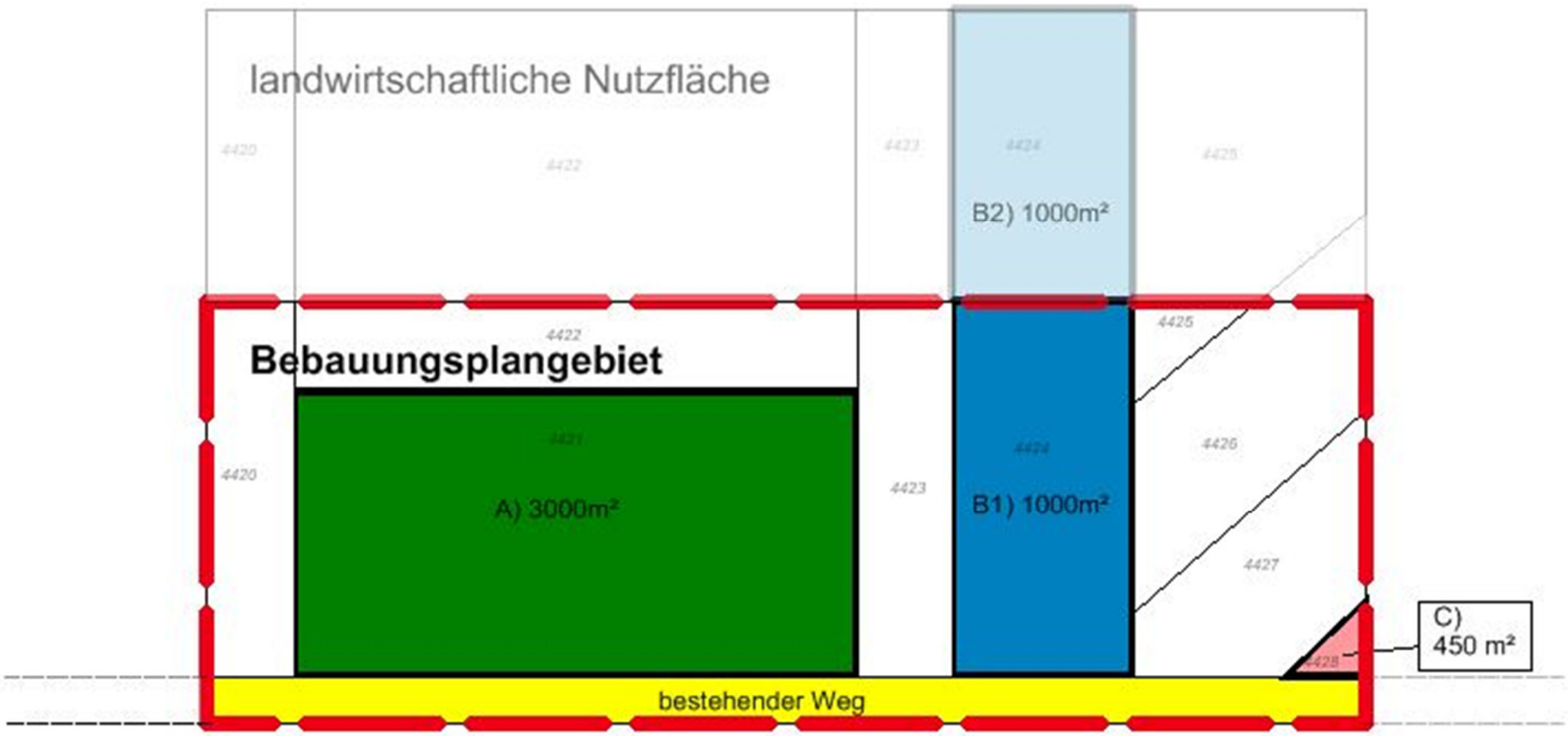
  - Möglichkeit, überhaupt einen Bauplatz zu erwerben

  - Sicherheit, den Bauplatz zu einem verbindlichen und realistischen Preis zu erwerben

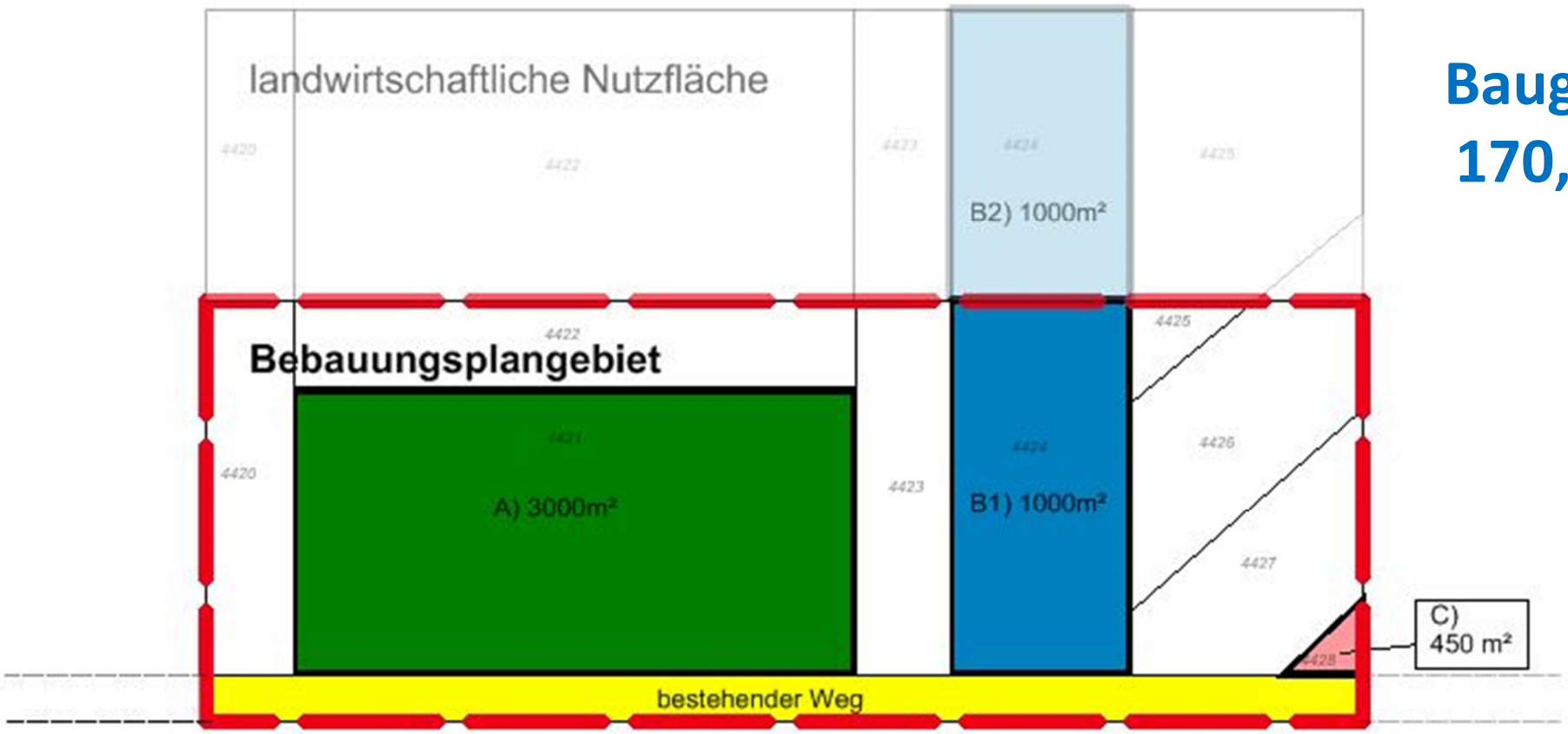
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

		Beispielzahlen!
	Verkehrswert pro m² Baugrundstück	200,- €
–	monetär bewerteter Flächenabzug (30%)	60,- €
–	Kosten für die Baureifmachung (pauschal)	18,- €
=	bereinigter Wert pro m² Baugebietsfläche	122,- €
–	Bauerwartungslandpreis	20,- €
=	Wertzuwachs	102,- €
	davon hälftiger Anteil Gemeinde	51,- €
	hälftiger Anteil Eigentümer	51,- €
	Gesamt Eigentümer (Bauerwartungslandpreis + hälftiger Anteil am Wertzuwachs)	71,- €

Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?



Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?



Baugebiet 1:
170,- € / m²

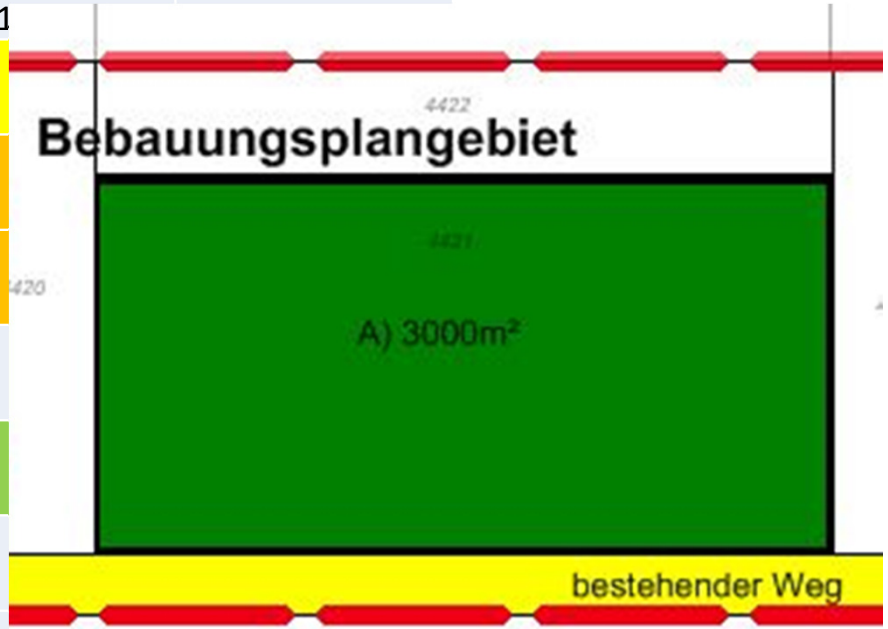
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	450 m²
	Verkehrswert €/m²	170 €	510.000 €	170.000 €	76.500 €
–	Flächenabzug (30%)	51 €	153.000 €	51.000 €	22.950 €
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	8.100 €
=	bereinigter Wert	101 €	303.000 €	101.000 €	45.450 €
–	Bauerwartungslandpreis	17 €	51.000 €	17.000 €	7.650 €
=	Wertzuwachs	84 €	252.000 €	84.000 €	37.800 €
	½ Gemeinde	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	½ Eigentümer	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	Gesamt Eigentümer	**59 €**	**177.000 €**	**59.000 €**	**26.550 €**

Baugebiet 1:
170,- € / m²

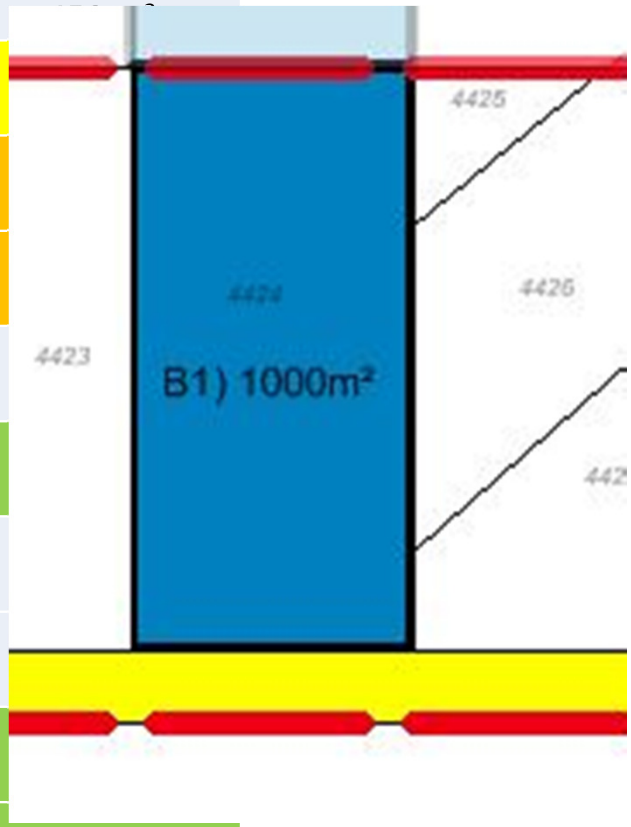
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1	
	Verkehrswert €/m²	170 €	510.000 €		
–	Flächenabzug (30%)	51 €	153.000 €		
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €		
=	bereinigter Wert	101 €	303.000 €		
–	Bauerwartungslandpreis	17 €	51.000 €		
=	Wertzuwachs	84 €	252.000 €		
	½ Gemeinde	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	½ Eigentümer	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	Gesamt Eigentümer	**59 €**	**177.000 €**	**59.000 €**	**26.550 €**



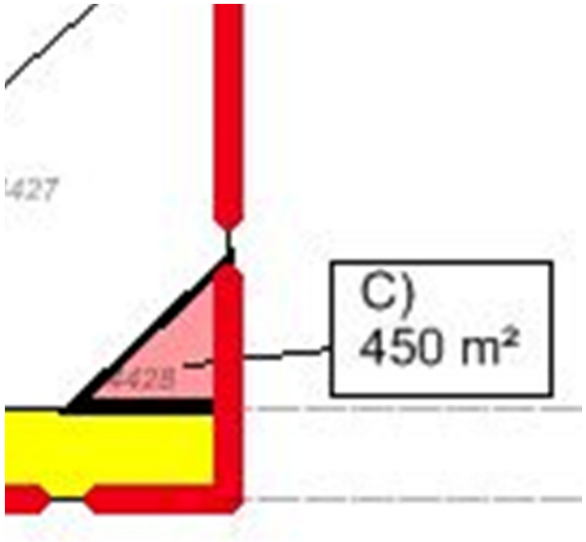
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	
	Verkehrswert €/m²	170 €	510.000 €	170.000 €	
–	Flächenabzug (30%)	51 €	153.000 €	51.000 €	
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	
=	bereinigter Wert	101 €	303.000 €	101.000 €	
–	Bauerwartungslandpreis	17 €	51.000 €	17.000 €	
=	Wertzuwachs	84 €	252.000 €	84.000 €	
	½ Gemeinde	42 €	126.000 €	42.000 €	
	½ Eigentümer	42 €	126.000 €	42.000 €	
	Gesamt Eigentümer	**59 €**	**177.000 €**	**59.000 €**	**26.550 €**

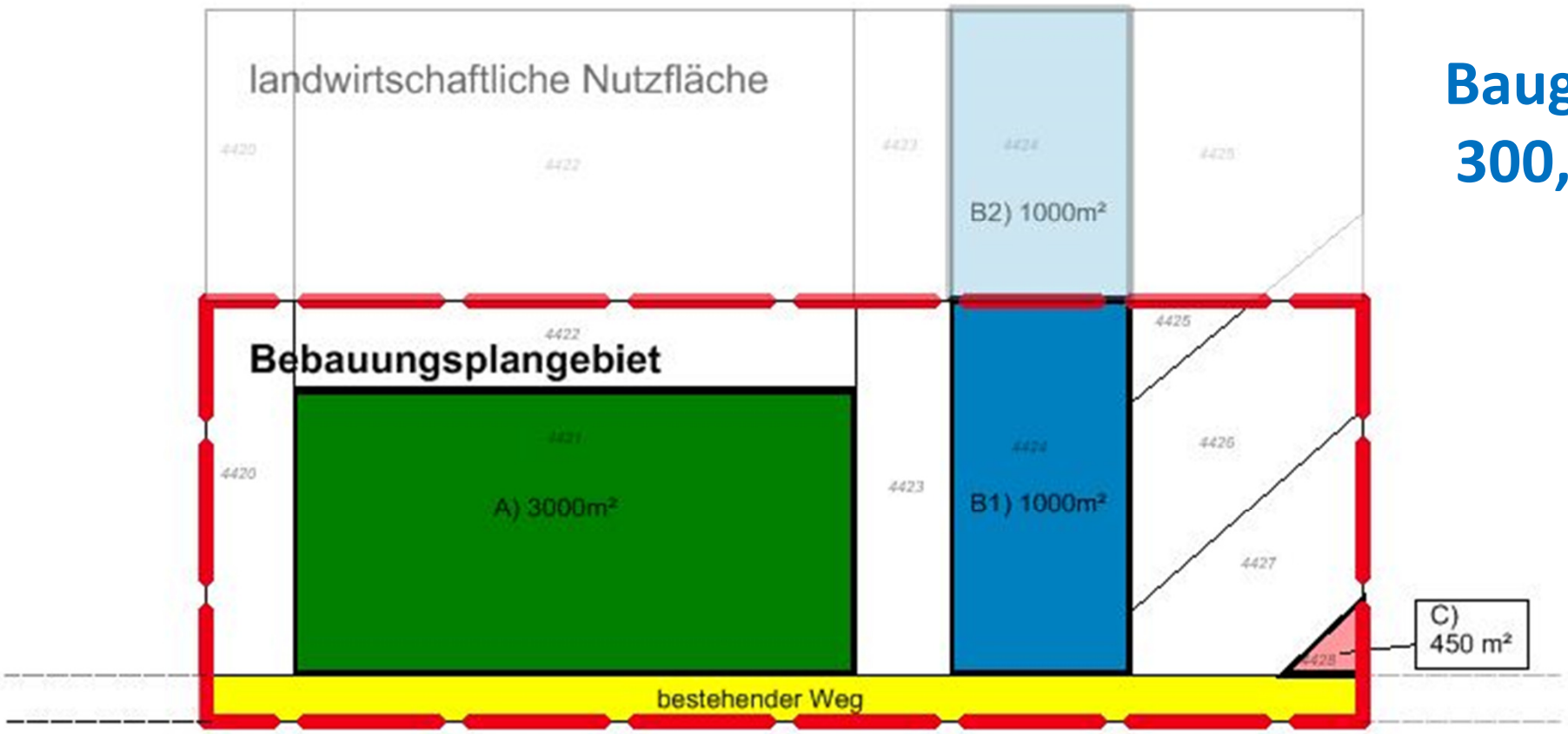


Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	450 m²
	Verkehrswert €/m²	170 €	510.000 €	170.000 €	76.500 €
–	Flächenabzug (30%)	51 €	153.000 €	51.000 €	22.950 €
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	8.100 €
=	bereinigter Wert	101 €	303.000 €	101.000 €	45.450 €
–	Bauerwartungslandpreis	17 €	51.000 €	17.000 €	7.650 €
=	Wertzuwachs	84 €	252.000 €	84.000 €	37.800 €
	½ Gemeinde	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	½ Eigentümer	42 €	126.000 €	42.000 €	18.900 €
	Gesamt Eigentümer	**59 €**	**177.000 €**	**59.000 €**	**26.550 €**



Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?



Baugebiet 2:
300,- € / m²

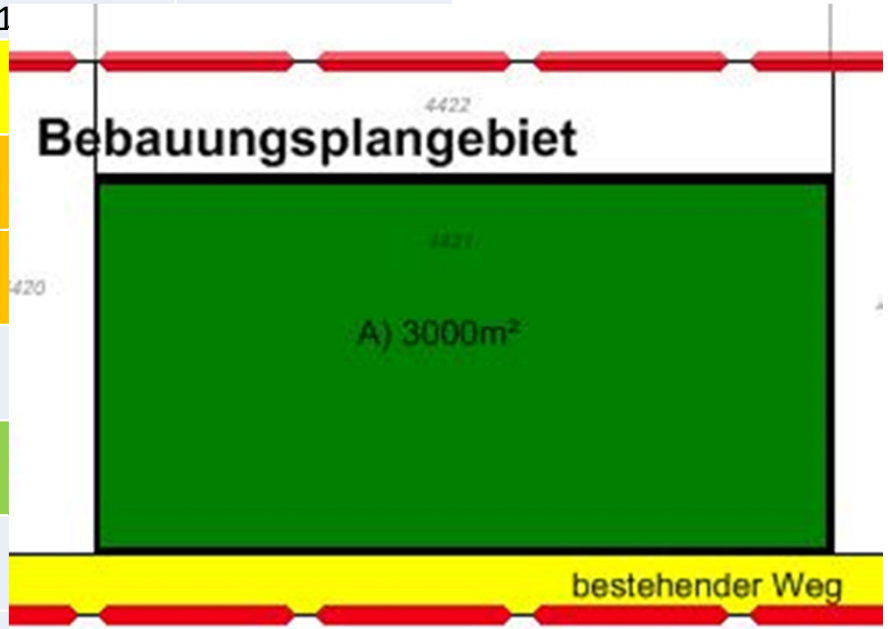
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	450 m²
	Verkehrswert €/m²	300 €	900.000 €	300.000 €	135.000 €
–	Flächenabzug (30%)	90 €	270.000 €	90.000 €	40.500 €
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	8.100 €
=	bereinigter Wert	192 €	576.000 €	192.000 €	86.400 €
–	Bauerwartungslandpreis	30 €	90.000 €	30.000 €	13.500 €
=	Wertzuwachs	162 €	486.000 €	162.000 €	72.900 €
	½ Gemeinde	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	½ Eigentümer	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	Gesamt Eigentümer	**111 €**	**333.000 €**	**111.000 €**	**49.950 €**

Baugebiet 2:
300,- € / m²

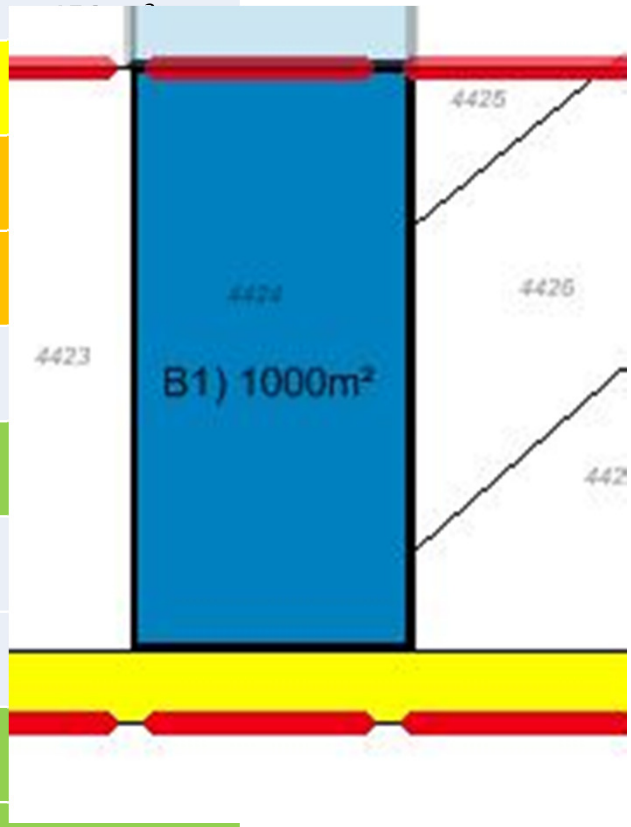
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1	
	Verkehrswert €/m²	300 €	900.000 €		
–	Flächenabzug (30%)	90 €	270.000 €		
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €		
=	bereinigter Wert	192 €	576.000 €		
–	Bauerwartungslandpreis	30 €	90.000 €		
=	Wertzuwachs	162 €	486.000 €		
	½ Gemeinde	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	½ Eigentümer	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	Gesamt Eigentümer	**111 €**	**333.000 €**	**111.000 €**	**49.950 €**



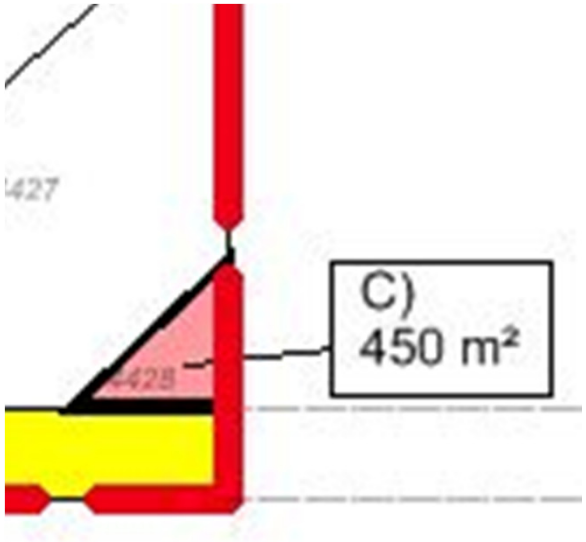
Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	
	Verkehrswert €/m²	300 €	900.000 €	300.000 €	
–	Flächenabzug (30%)	90 €	270.000 €	90.000 €	
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	
=	bereinigter Wert	192 €	576.000 €	192.000 €	
–	Bauerwartungslandpreis	30 €	90.000 €	30.000 €	
=	Wertzuwachs	162 €	486.000 €	162.000 €	
	½ Gemeinde	81 €	243.000 €	81.000 €	
	½ Eigentümer	81 €	243.000 €	81.000 €	
	Gesamt Eigentümer	**111 €**	**333.000 €**	**111.000 €**	**49.950 €**

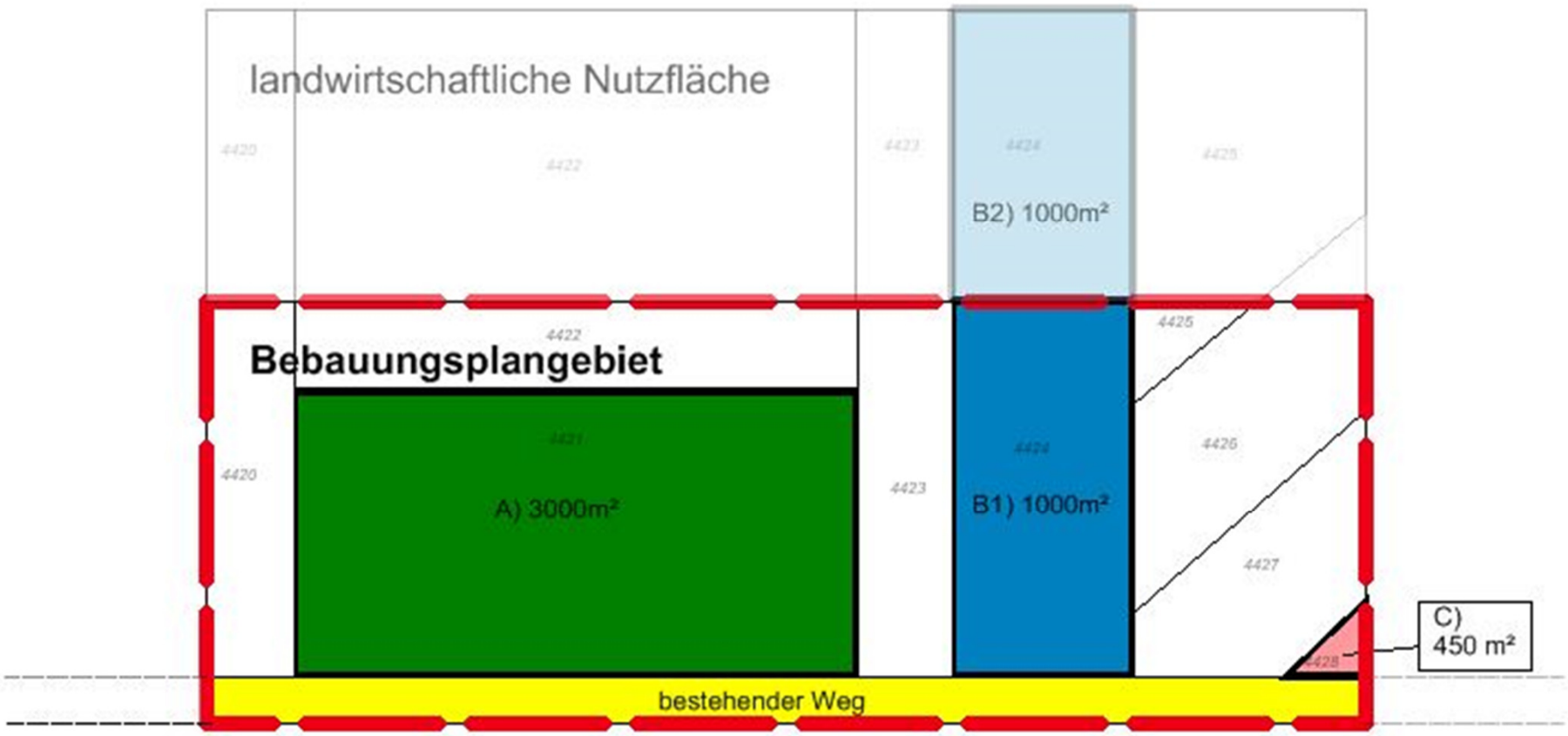


Bauerwartungslandpreis und Wertzuwachs

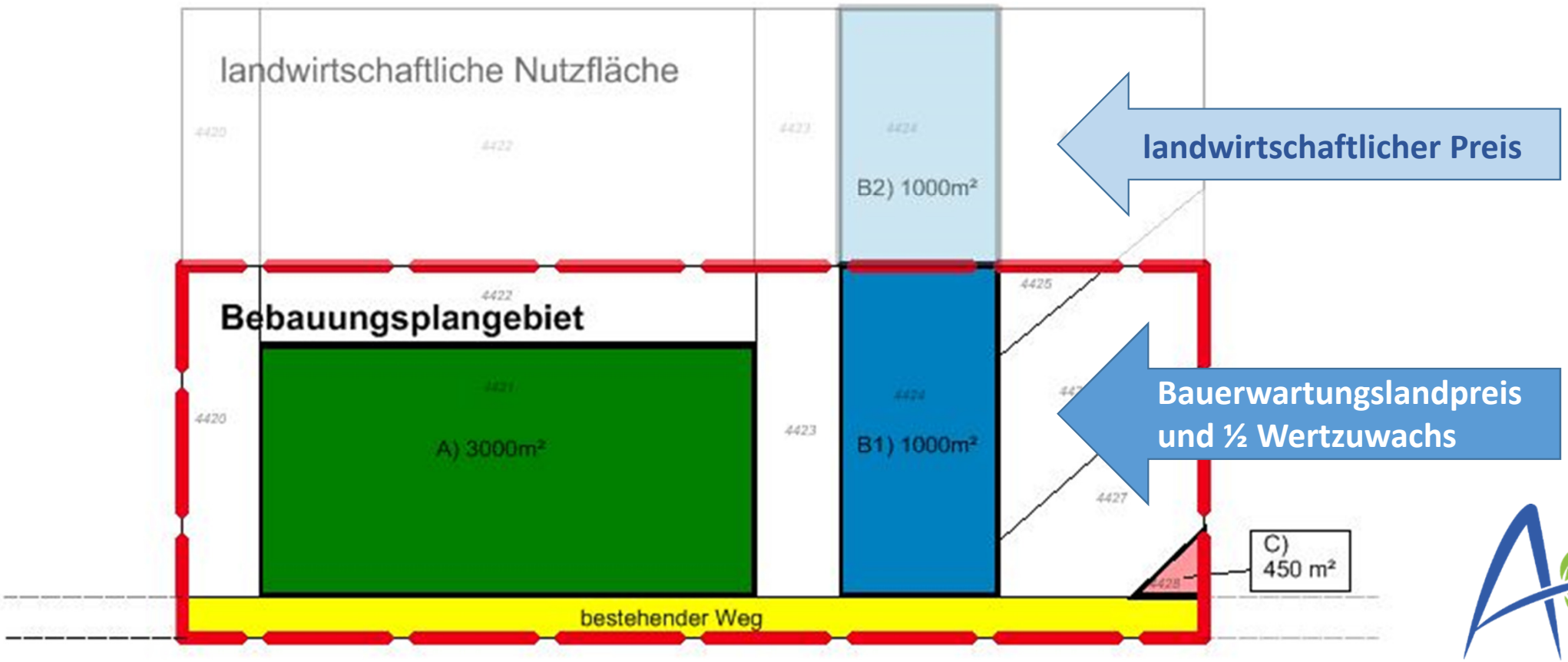
			Eigentümer A	Eigentümer B	Eigentümer C
		€ / m²	3.000 m²	1.000 m²	450 m²
	Verkehrswert €/m²	300 €	900.000 €	300.000 €	135.000 €
–	Flächenabzug (30%)	90 €	270.000 €	90.000 €	40.500 €
–	Baureifmachung (pauschal)	18 €	54.000 €	18.000 €	8.100 €
=	bereinigter Wert	192 €	576.000 €	192.000 €	86.400 €
–	Bauerwartungslandpreis	30 €	90.000 €	30.000 €	13.500 €
=	Wertzuwachs	162 €	486.000 €	162.000 €	72.900 €
	½ Gemeinde	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	½ Eigentümer	81 €	243.000 €	81.000 €	36.450 €
	Gesamt Eigentümer	**111 €**	**333.000 €**	**111.000 €**	**49.950 €**



Was passiert mit dem restlichen Acker?

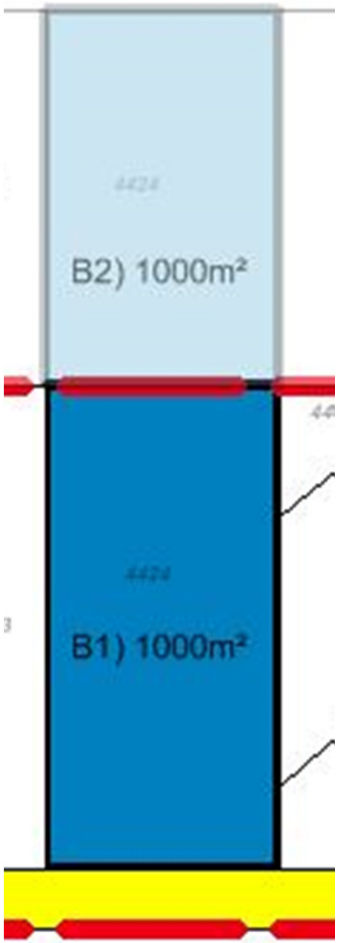


Was passiert mit dem restlichen Acker?



Zusätzlich Verkauf der Landwirtschaftsfläche

Verkehrswert	170 €/m²	300 €/m²
landwirtschaftlicher Preis (z.B. 1,50 € / m²)	1.500 €	1.500 €
Bauerwartungslandpreis	17.000 €	30.000 €
1/2 Wertzuwachs	42.000 €	81.000 €
insgesamt	60.500 €	112.500 €



Was erhalten wir, wenn wir mitmachen?

- **Geld:**

  - Bauerwartungslandpreis

  - die Hälfte des Wertzuwachses

- **Evtl. Anspruch auf Erwerb eines Bauplatzes:**

  - Möglichkeit, überhaupt einen Bauplatz zu erwerben

  - Sicherheit, den Bauplatz zu einem verbindlichen und realistischen Preis zu erwerben

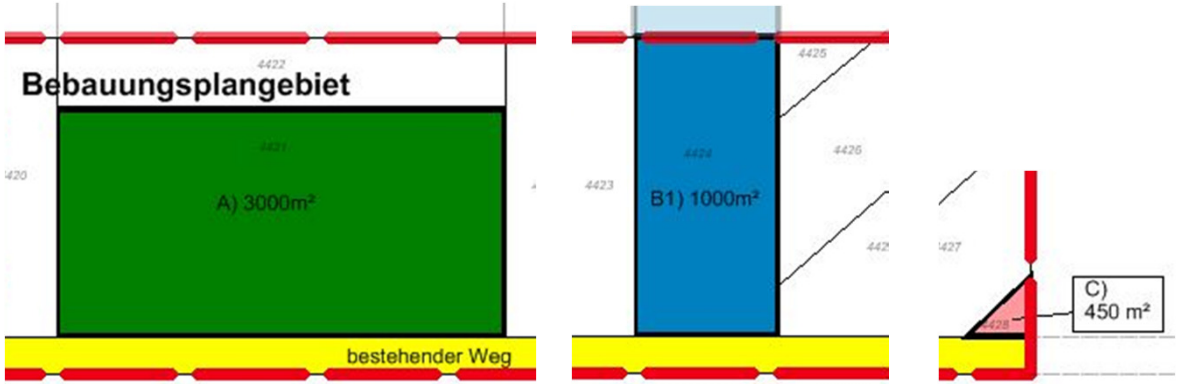
Rückerwerb von Bauplätzen:

- Möglichkeit zum Erwerb eines Bauplatzes im jeweiligen Neubaugebiet
- Anspruch ist abhängig von der Größe des Einwurfgrundstücks
- keine Verpflichtung zum Erwerb
- Erwerb als regulärer Grundstückskauf
- Bauverpflichtung
- Weiterveräußerung möglich

Rückerwerb je nach Größe des Einwurfgrundstücks:

Größe der Einwurffläche	max. Zahl der Bauplätze im Zuge des Rückerwerbs
bis zu 499 m²	0 Bauplätze
500 – 1.199 m²	1 Bauplatz
1.200 – 1.899 m²	2 Bauplätze
mehr als 1.900 m²	3 Bauplätze

Rückerwerb je nach Größe des Einwurfgrundstücks:



Eigentümer	A	B	C
Größe der Einwurffläche	3.000 m²	1.000 m²	450 m²
max. Zahl der Bauplätze im Zuge des Rückerwerbs	3 Bauplätze	1 Bauplatz	0 Bauplätze

Rückerwerb als regulärer Grundstückskauf:

	Beispiel: Bauplatz mit 500 m²	Baugebiet 1	Bauplatz mit 500 m²	Baugebiet 2	Bauplatz mit 500 m²
	Verkehrswert	170,- € / m²	85.000 €	300,- € / m²	150.000 €
+	Erschließung	z.B. 50,- € / m²	25.000 €	z.B. 50,- € / m²	25.000 €
=	Bauplatzpreis gesamt		110.000 €		175.000 €
+	Grunderwerbsteuer	aktuell 5,0 %	5.500 €	aktuell 5,0 %	8.750 €
+	notarielle Beurkundung	aktuell ca. 1,5 %	1.650 €	aktuell ca. 1,5 %	2.625 €
=	Gesamtsumme		117.150 €		186.375 €

Rückerwerb von Bauplätzen:

- **Bauverpflichtung**

  - Frist zur Bebauung von **5 Jahren** für alle Baugrundstücke.

  - Absicherung durch Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch.

- **Aber: Weiterveräußerung möglich,**

  - anders als bei Bauplatzverkauf nach den Vergaberichtlinien,

  - Bauverpflichtung ist weiterzugeben und <u>verlängert sich nicht.</u>

Sicherung durch Optionsverträge

- Inhalt des Kaufvertrags steht fest,
- wird aber noch nicht abgeschlossen,
- sondern der Gemeinde vom Eigentümer als Angebot unterbreitet.
- Kaufvertrag ist verbindlicher Bestandteil des Optionsvertrags,
- Laufzeit von 5 Jahren.
- Gemeinde kann das Angebot innerhalb dieser Frist jederzeit annehmen.
- Ziehen der Optionen erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens,
- dann auch erst Auszahlung des Kaufpreises.

Ziele unserer künftigen Baulandentwicklung im Ankauf- und Rückerwerbsmodell:

- Flächen schaffen für Wohnraum
- eine zeitnahe Bebauung sicherstellen
- hohe Verfahrenssicherheit
- „Win-Win“ für Eigentümer und Gemeinde

Vorgehensweise:

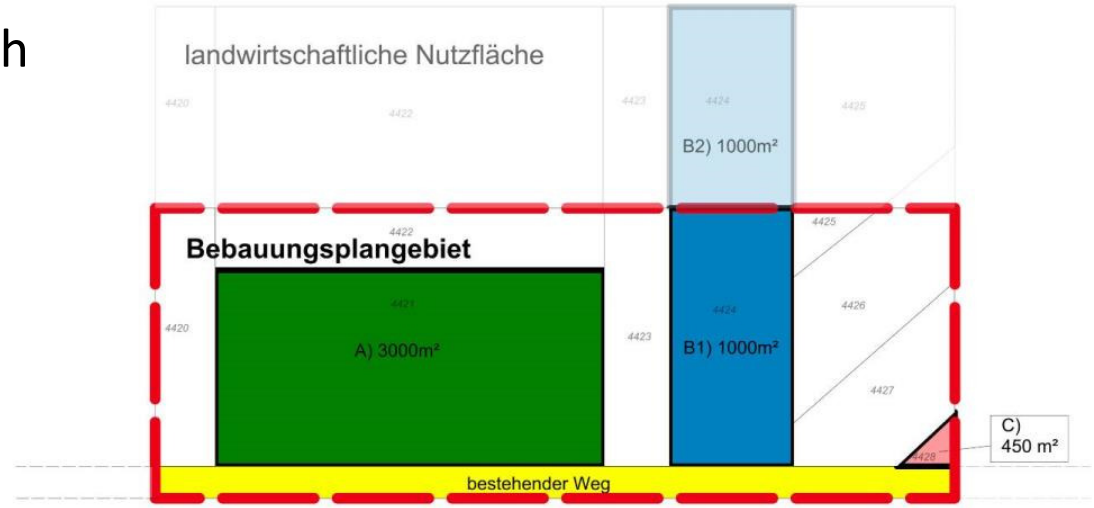
Abfrage der Teilnahmebereitschaft bei Grundstückseigentümern:

- Unterbreitung eines konkreten Angebots für das jeweilige Grundstück
- ausführliches Informationsmaterial
- Rückmeldebogen für Zustimmung oder Ablehnung des Angebots

Vorgehensweise:

- Planerische Überprüfung der Realisierbarkeit von Bauflächen
  - ➢ Auswertung der Rückmeldebögen
  - ➢ Bewertung der Realisierbarkeit

- Vollständig möglich
- Teilweise möglich
- Nicht möglich



Zeitplan:

1. Information und Abfrage der Grundstückseigentümer	Nov./Dez. 2016
2. Rückmeldung der Eigentümer	Mitte Januar 2017
3. Auswertung der Antwortschreiben/ Überprüfung hinsichtlich Realisierbarkeit	Januar-März 2017
4. Empfehlung an den Gemeinderat	März 2017
5. Entscheidung/Beschluss des Gemeinderats	März/April 2017
6. Abschluss der Optionsverträge	Sommer 2017
7. Aufstellung der Bauleitpläne mit Abschluss Satzungsbeschluss	ab Herbst 2017
8. Ziehung der Option	…
9. Auszahlung I	…
10. Gutachterausschuss (Beschluss der Verkehrswerte nach Satzungsbeschluss)	…
11. Auszahlung II	…
12. Möglicher Rückerwerb	…
13. Bauphase	…