

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.31; 640.311:3-10.10
Sachbearbeiter: Stephan Bohr
Telefon: 0761 40161-49
E-Mail: bohr@merzhausen.de
Datum: 09.01.2018



TOP 5

Baugebiet Brunnacker;

- Vorstellung der Ergebnisse der Leistungsphase 3
- Sachstandsbericht Bauleitplanung
- Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Klausurtagung	nichtöffentlich	25.06.2015
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2015
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	14.01.2016
Gemeinderat	öffentlich	28.01.2016
Informationsveranstaltung	öffentlich	07.04.2016
Klausurtagung	nichtöffentlich	02.07.2016
Gemeinderat	öffentlich	14.07.2016
Technischer Ausschuss	öffentlich	07.11.2016
Gemeinderat	öffentlich	17.11.2016
Informationsveranstaltung	nichtöffentlich	09.03.2017
Klausurtagung	nichtöffentlich	06.04.2017
Gemeinderat	öffentlich	11.05.2017
Gemeinderat	öffentlich	20.07.2017
Gemeinderat	nichtöffentlich	12.10.2017
Gemeinderat	öffentlich	18.01.2018

Sachverhalt:

Die Realisierung von Baumöglichkeiten für Einheimische ist in Merzhausen aufgrund kaum vorhandener Entwicklungsmöglichkeiten besonders anspruchsvoll. So dauerte der Erwerb der beiden Grundstücke für den ersten Bauabschnitt zu akzeptablen Preisen allein sechs Jahre (von 2009 bis 2015). Das Baugebiet sollte nach den Vorgaben des Gemeinderates sowohl gehobenen städtebaulichen Ansprüchen genügen als auch wirtschaftlich gut umsetzbar sein.

Dem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb im Herbst 2016 schlossen sich Anfang 2017 Abstimmungen mit den Bauinteressenten und nach einer Klausurtagung des Gemeinderates eine Anpassung der Planung an, deren Ergebnisse in der Mai-Sitzung des Gemeinderates in die Beauftragung der Leistungsphase (LPH) 3 einfließen. Vor Abschluss dieser Leistungsphase sollte ein Zwischenbericht erfolgen. Dementsprechend wurde die Leistungsphase 3 fertiggestellt und die Ergebnisse werden nun ausführlich von den Planern in der Sitzung vorgestellt (s. Anlage 5.1). Die Kostenberechnung wird dem Gemeinderat nichtöffentlich vorgestellt, um keinen Einfluss auf die noch einzuholenden Angebote zu nehmen. Den Bauinteressierten soll für ihre Kalkulation eine Preisspanne genannt werden, die der Gemeinderat bestimmt.

Parallel wurden durch die Beauftragung von Fachplanern für Tragwerksplanung, Elektroarbeiten, Heizung/Lüftung/Sanitär, Energiekonzept und Schallschutz, Vermessung sowie Bodengutachten die Vorbereitungen für die Bauleitplanung getroffen und auf Wunsch der Anlieger im Brunnacker eine Baustraße Richtung Grämeracker geprüft. Für die Bauleitplanung sind nach ersten Vorarbeiten aus dem Jahr 2009 neue Untersuchungen notwendig. Die artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen haben bereits begonnen und werden voraussichtlich erst im August

2018 abgeschlossen werden können. Derzeit findet die Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bezüglich des Gewässerrandstreifens im östlichen Planungsbereich sowie der Entwässerung statt.

Die Prüfung einer Baustraße hat ergeben, dass der Grundstückseigentümer zu akzeptablen Konditionen die Fläche zur Verfügung stellen würde. Allerdings wären die Baukosten von geschätzten rund 80.000 Euro verloren und würden das Bauvorhaben verteuern. Der Gemeinderat wünschte daher die Prüfung der endgültigen Erschließung eines weiteren Bauabschnitts mit einem verbundenen endgültigen Ringschluss zwischen der Dorfstraße und dem Grämeracker (s. Anlage 5.2). Hierfür müsste die Gemeinde Grunderwerb tätigen. Offen ist noch, ob der Grundstückseigentümer Flächen zu akzeptablen Konditionen abgeben würde. Gegebenenfalls kann in der Sitzung berichtet werden.

Weiter hat die Verwaltung die Vergabemodalitäten konkretisiert und im Gemeinderat im Oktober 2017 vorgestellt. Da die Gemeinde Merzhausen die besonders knappen Bauflächen nicht auf dem freien Markt anbieten, sondern Personen mit einem ausgeprägten Ortsbezug privilegiert Zugang verschaffen will, muss sie nach europarechtlichen Vorgaben eine Einkommens- und Vermögensprüfung durchführen. Neben der über mehrere Familienmitglieder verteilbaren Mindestwohndauer von zehn Jahren in Merzhausen darf das jährliche Einkommen bzw. verfügbare Vermögen bestimmte Höchstbeträge nicht überschreiten. Will der Gemeinderat Nachlässe auf die Grundstückskosten geben, gilt die Hälfte der genannten Höchstbeträge. Die Werte ermittelt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg, zuletzt für das Jahr 2013. Der Gemeinderat kann niedrigere Werte festsetzen, muss jedoch dabei bedenken, dass Einkommen und Vermögen noch ausreichen müssen, um das Bauvorhaben finanzieren zu können.

	Jahreseinkommen	Vermögensverhältnisse
Zulassung zum Vergabeverfahren	≤ 2 x 49.481 Euro je Erwachsener und 7.000 Euro pro Kind	kein bebaubares Grundstück vorhanden
Einräumung von Nachlässen	≤ 49.481 Euro je Erwachsener und 7.000 Euro pro Kind	Vermögen darf Grundstückswert nicht übersteigen

Sofern sich der Gemeinderat in der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung bereits festlegen kann, ist es möglich, mit dem Vergabeverfahren zu beginnen. Vorgesehen ist die Verlosung (ein Los je Paar, je weiteres Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr ein weiteres Los) und die Bildung einer Rangfolge von den gut 70 Interessenten für die 32 Wohneinheiten. Die 32 Bewerber, welche einen Zuschlag erhalten, müssen dann zur Prüfung ihrer Verhältnisse verbindliche Nachweise vorlegen. Scheidet aus welchen Gründen auch immer ein Bewerber mit Zuschlag aus, rutscht der nächste auf der Warteliste nach.

Beschlussvorschlag:

1. Die Leistungsphase 3 HOAI ist wie vorgestellt abgeschlossen.
2. Auf Basis der Ergebnisse aus der Leistungsphase 3 HOAI wird die Bauleitplanung vorangetrieben.
3. Mit dem Vergabeverfahren für die Bauinteressenten wird begonnen.

Anlagen:

- 5.1 Präsentation Planungsstand LPH 3
- 5.2 Lageplan Variante Ringschluss