

Beschlussvorlage GL/893/2023



Aufgabenbereich
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Pettinger

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
20.06.2023

öffentlich

Betreff

Südliche Haager Straße; Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. Veräußerung der Grundstücke für Geschosswohnungsbau im Wohnbaulandmodell

Sachverhalt:

Wie bereits angesprochen und von der Wohnungsbaugesellschaft auch in der Presse verkündet, baut die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aufgrund der aktuellen Lage derzeit nicht. Dies betrifft nun leider auch den Geschosswohnungsbau mit Vergabe von Wohnungen nach dem Wohnbaulandmodell in der Südlichen Haager Straße, wie uns zwischenzeitlich mitgeteilt wurde. Die Wohnungsbaugesellschaft hat den Markt Isen hierzu informiert, dass sie die Grundstücke nicht erwerben und das geplante Modell nicht umsetzen wird.

Auf die im Frühjahr durchgeführten Bedarfsabfrage hatten sich 38 Interessenten gemeldet, die eine Wohnung nach dem Wohnbaulandmodell erwerben möchten. Es besteht somit durchaus ein Bedarf an der Realisierung.

Aufgrund der Haushaltssituation kann der Markt Isen den Bau von Wohnungen für das Wohnbaulandmodell nicht selbst durchführen, zumal hierfür extra Fachpersonal eigestellt werden müsste. Diese Option scheidet aus.

Folgende Möglichkeiten wurden bisher eruiert:

1.) Anfrage bei anderen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im Umkreis

Hier besteht kein Interesse, Wohnungen werden dort gebaut und vermietet aber nicht verkauft oder es sind auf absehbare Zeit keine Kapazitäten vorhanden.

2.) Anfrage bei anderen Kommunen bzgl. deren Vorgehensweise

Im Landkreis haben zwei weitere Kommunen entsprechende Projekt geplant. Eine der beiden ändert nun den Bebauungsplan um dort andere Wohnformen anzubieten, die zweite Kommune hat noch keine Lösung.

3.) Anfrage bei Dritten

Bei Verkauf der fünf Grundstücke an Dritte ist eine Ausschreibung erforderlich. In die Ausschreibung ist dann aufzunehmen, was an Voraussetzungen für den Verkauf gestellt wird (z.B. Preisbindung und Vergabe nach vom Markt Isen festzulegenden Kriterien). Zur rechtssicheren Formulierung und Klärung des zulässigen Umfangs ist eine anwaltliche Begleitung erforderlich.

Ein Verkauf von Grundstücken ist erforderlich, da die Einnahmen im Haushalt eingeplant sind. Die vier zusammenhängenden Parzellen teilen sich eine Tiefgarage und sollten daher zusammen veräußert werden. Im Haushalt 2023 sind 2.290.000 € für die Grundstücksveräußerung Südl. Haager Straße vorgesehen, das Geld wird zur Finanzierung des Haushalts benötigt.

Der Gemeinderat hatte am 07.02.2023 beschlossen, dass ein Gebäude zum Marktpreis veräußert wird und drei Gebäude für das Wohnbaulandmodell verwendet werden (jeweils Verkauf an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Erding). Offen blieb zunächst die Entscheidung, wie das

fünfte Gebäude verkauft wird. Aufgrund der Haushaltslage schlägt die Verwaltung auf jeden Fall für das fünfte Grundstück einen Verkauf zum Marktpreis vor.

Jedoch muss wegen der angespannten Haushaltslage nochmals überlegt werden, ob nicht mehr bzw. evtl. sogar alle Parzellen auf dem freien Markt angeboten werden sollten.

Denkbar wäre, die 4 zusammenhängenden Grundstücke auf dem freien Markt zu veräußern, z.B. nach dem Meistbietendenprinzip (mit Festsetzung Mindestpreis). Die Fläche beläuft sich auf ca. 3.400 m². Als Mindestverkaufspreis (zzgl. Erschließung) sollte der bereinigte Bodenrichtwert (725 €/m², somit insgesamt 2.465.000 €) angesetzt werden. Gegenüber dem Haushaltsansatz ließe sich damit ein Plus von 175.000 € erzielen.

Sollte dies möglich sein, könnte das fünfte Grundstück (südlich der Blaskapelle) evtl. für das Wohnbaulandmodell zurückbehalten werden; es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbaugesellschaft in den nächsten Jahren wieder bauen wird, wenn die Entwicklung auf dem Bausektor wieder überschaubarer ist.

Alternativ (ggf. auch zusätzlich) könnte das Grundstück, das für das BRK reserviert war aber von diesem zurückgegeben wurde, für das Wohnbaulandmodell vorgehalten werden. Dieses Grundstück wäre 2024 für die Veräußerung eingeplant (eigentlich zum Verkauf auf dem freien Markt).

Da derzeit auch nach Auskunft verschiedener Bauträger ein Grundstücksverkauf eher schwierig ist, wird vorgeschlagen, das Grundstück südlich der Blaskapelle, das 2023 zum Verkauf im Wohnbaulandmodell eingeplant war, zurückzuhalten, und zu den kommenden Haushaltsberatungen 2024 zu überlegen, wie mit den beiden Parzellen weiter vorgegangen wird. Mit der Wohnungsbaugesellschaft sollte der Kontakt aufrecht erhalten werden.

Vorschlag zum Beschluss:

1.

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.02.2023 zum Tagesordnungspunkt „Beratung und Beschlussfassung über die Veräußerung von Grundstücken im Baugebiet Südliche Haager Straße an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises“ wird aufgehoben.

2.

Die vier Parzellen im Baugebiet „Südliche Haager Straße“ zu insgesamt ca. 3.400 m², die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind und sich eine Tiefgarage teilen, werden auf dem freien Markt nach dem Meistbietendenprinzip veräußert. Als Mindestverkaufspreis (zzgl. Erschließung) werden 725 €/m², somit insgesamt 2.465.000 €, angesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung für den Verkauf vorzubereiten.

3.

Das Grundstück südlich der Blaskapelle wird für eine Bebauung nach den Wohnbaulandmodell vorgesehen. Im Zuge der Haushaltsberatungen 2024 wird entschieden, wie hier weiter vorgegangen wird.

4.

Bzgl. des Grundstücks, das ursprünglich für das BRK reserviert war, wird im Zuge der Haushaltsberatungen 2024 entschieden, wie hier weiter vorgegangen wird. Geplant ist ein Verkauf auf dem freien Markt.