Mailverkehr zu den Leitlinien/Richtlinien des Einheimischenmodell

Gesendet: Dienstag, 31. Mai 2016 um 16:40 Uhr
Von: Irmgard Kandler
An: Ute Guckes-Westenberger, Andreas Demmer, Horst Jeckel, Jannis Kempf, Helmut Urban, Winfried Urban, Erhard Walter
Cc: Axel Wilz
Betreff: Bericht zum Antrag der FW im Ortsbeirat Heftrich

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie den o. g. Bericht des Bau- und Planungsamtes vom 30. Mai 2016 betr. „Vorstellung Einheimichenmodell; Baugebiet Apfelgarten“ zu TOP 4 der 2. Sitzung des Ortsbeirates am 7. Juni 2016.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Irmgard Kandler
Verw.-Ang.
Büro der städt. Körperschaften
Hauptamt
Magistrat der
Stadt Idstein
König-Adolf-Platz 2
65510 Idstein
Tel. +49 6126 78-151
Fax +49 6126 78-815
Email: irmgard.kandler@idstein.de

Gesendet: Donnerstag, 02. Juni 2016 um 15:55 Uhr
Von: Heindorf, Sabine
An: Erhard Walter
Cc: Ute Guckes-Westenberger, Andreas Demmer, Horst Jeckel, Jannis Kempf, Helmut Urban, Winfried Urban, Axel Wilz
Betreff: Leitlinien Einheimischenmodell

Sehr geehrter Herr Walter,
Herr Schmidt hat mich darum gebeten, Ihnen die Leitlinien für die Mobilisierung von Bauland für einheimische Bauwillige zu senden.

Ich darf jedoch darauf hinweisen, dass die Leitlinien durch die entsprechenden Beschlussfassungen sowohl für die Realisierung des Einheimischenmodells in Walsdorf als auch in Kröftel auf die jeweiligen Bedürfnisse des Stadtteils angepasst wurden. So wurde beispielsweise für Walsdorf der Bewerberkreis auf das Idsteiner Land ausgedehnt. Für Kröftel wurde beschlossen, dass die Grundstücke, die nicht an die Erwerbsberechtigten im Sinne der Leitlinien vermarktet werden konnten, auch Bewerbern aus den Nachbarkommunen angeboten werden können. Hierdurch konnte eine zügige

Bebauung des Gebietes erreicht werden, ohne dass die Zielsetzung des Einheimischenmodells verfehlt wurde.
Abschließend möchte ich klarstellen, dass die in den Leitlinien genannten Bedingungen hinsichtlich der Frist zur Bebauung des Grundstückes sowie des eingeschränkten Käuferkreises nicht für die an die Rohlandeigentümer zurückübertragenen Flächen gelten. Diese Grundstücke unterliegen auch nicht dem von der Stadtverordnetenversammlung festgesetzten Verkaufspreis sondern sind von den Eigentümern frei verkäuflich.

Ihr Einverständnis voraussetzend gehen diese Informationen an alle Mitglieder des Ortsbeirates, für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sabine Heindorf
Sachbearbeitung
Bau- und Planungsamt
Liegenschaftsverwaltung
Magistrat der Stadt Idstein
König-Adolf-Platz 2
65510 Idstein
Telefon: +49 6126 78-423
Telefax: +49 6126 78-9423
e-Mail: sabine.heindorf@idstein.de

Gesendet: Donnerstag, 02. Juni 2016 um 17:52 Uhr
Von: Erhard Walter
An: Heindorf, Sabine
Cc: Ute Guckes-Westenberger, Andreas Demmer, Horst Jeckel, Jannis Kempf, Helmut Urban, Winfried Urban, Axel Wilz
Betreff: Leitlinien Einheimischenmodell

Sehr geehrte Frau Heindorf,
vielen Dank an Sie und den Kollegen Schmidt für die Übersendung der Leitlinien, die der Ortsbeirat jetzt zur Vervollständigung der Antworten von Herrn Wilz, dem ich ebenfalls danken möchte, verwenden kann.
Für die Information des gesamten OBR bin ich dankbar, da Sie mir diese Arbeit abgenommen haben. Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.

Viele Grüße

Erhard Walter

Gesendet: Montag, 06. Juni 2016 um 15:21 Uhr
Von: Ute Guckes-Westenberger
An: Erhard Walter, Andreas Demmer, Horst Jeckel, Jannis Kempf, Helmut Urban, Winfried Urban
Betreff: Bericht zum Antrag der FW im Ortsbeirat Heftrich

Hallo Erhard,
liebe Kollegen des Ortsbeirats,

im Anhang die von Erhard an mich herangetragenen Fragen, die ich beantwortet habe.
Wir sehen uns heute Abend.

Grüße Ute

Hallo Ute,
könntest Du bitte einmal abklären, ob die Anlage "Bericht zum Antrag.....", die ich begrüße und gut finde, auch auf dem Portal "Mandatsinfo" abgelegt wird bzw. dann als Anlage nach der Sitzung zur Niederschrift in der Mandatsinfo, d.h. nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, wieder zu finden ist. Oder ist sie nicht geheim, denn eine Kennzeichnung diesbezüglich hat sie nicht und müßte dann auch unter der BürgerInfo zu finden sein?
Zusätzlich hätte ich zur Beantwortung der Frage 1 bezüglich der Interessentenliste noch Zusatzfragen zum 1. Absatz.

- Wer vom OBR hat verlangt, das die Liste öffentlich behandelt wird? Auch der Heftricher Ortsbeirat handelt und behandelt vom Grundsatz her sämtliche Angelegenheiten öffentlich, es sei denn, es wird aus begründeten Anlass die Nicht-Öffentlichkeit beschlossen. Vor diesem Hintergrund ist zunächst grundsätzlich davon auszugehen, dass eine dem Ortsbeirat übermittelte Liste öffentlich behandelt wird. Allerdings haben wir im alten OBR mündlich vereinbart, dass die Liste seitens der Ortsvorsteherin geführt wird. Ich persönlich halte es auch nicht für notwendig und richtig, die Bauwilligen in unseren Sitzungen zu verlesen. Nach wie vor besteht für jeden von Euch jederzeit die Möglichkeit, die Liste einzusehen. Entweder während unserer Sitzungen oder nach Absprache auch bei mir zuhause, Du hast ja bereits Gebrauch davon gemacht. Das Wichtigste in dieser Angelegenheit ist doch in erster Linie, dass wir so viele Bauwillige beisammen haben und nicht vordergründig, wer genau sich dahinter verbirgt.
- Wenn gegen die Einsichtnahme in die Liste durch OBR-Mitglieder keine Bedenken bestehen, dann heißt dies im Umkehrschluß, das den Ortsbeiratsmitgliedern **nicht vertraut** wird, ist dies so? Gegen die Einsichtnahme durch Ortsbeiratsmitglieder bestehen keine Bedenken. Ich gehe davon aus, dass jeder von uns vertraulich mit den dort gemachten Angaben umgeht. Es ist ja nicht unsere Aufgabe, die jeweilige Bonität zu prüfen oder gar in Frage zu stellen …
- Wer in der Verwaltung hat dies angeordnet und unterstellt den OBR-Mitgliedern, die eine ehrenamtliche Tätigkeit übernommen haben und in der Pflicht stehen, das sie ihre übertragenen Aufgaben **nicht** gewissenhaft, uneigennützig, verantwortungsbewusst und **VERTRAULICH** erfüllen? Meines Wissens hat die Verwaltungsspitze angeordnet, dass vertrauliche Daten von Grundstücksinteressenten nicht öffentlich diskutiert und behandelt werden sollen, weil dies rechtlich sehr bedenklich ist und Regressansprüche Einzelner

ausgeschlossen werden müssen. Die grundsätzlich vorgeschriebene öffentliche Behandlung im Ortsbeirat wird diesem Grundsatz nicht gerecht.

- Wenn es die Aufgabe des Ortsbeirates ist, den "Bedarfsnachweis" mit der entsprechenden Sorgfalt zu führen, warum wird dieser nur bei dir geführt? Wäre es nicht möglich, das Du den Bedarfsnachweis führst und bei jedem Update, die Liste lebt ja, den neusten Stand der Liste den OBR-Mitgliedern mit der Kennzeichenung "VERTRAULICH" zur Verfügung stellst? Die Verwaltung hat gemäss der Anlage diesbezüglich kein Statement abgegeben! Von Seiten des Magistrats werden meines Wissens keine Auflagen bezüglich des Bedarfsnachweises gemacht. Ich handle bisher nach den mündlichen Vereinbarungen des alten Ortsbeirates. Falls die Mehrheit im neuen OBR die Notwendigkeit sieht, etwas an der bisherigen Vorgehensweise zu ändern, werde ich mich natürlich daran halten. Ansonsten gilt natürlich meine o.s. beschriebene Vorgehensweise. Änderungen/Ergänzungen werden meinerseits natürlich aktuell berücksichtigt. Insofern ist der Bedarfsnachweis bei einer Einsichtnahme – von wem auch immer und wann auch immer – immer aktuell.
- Inwieweit weicht der Bedarfsnachweis von der eigentlichen Interessentenliste ab und gibt es Änderungen/Zusätze nach dem Stand 20.04.2016? Ein weiterer Interessent ist seit dem 20.4.2016 hinzu gekommen und in der Liste ergänzt.

Abschliessend eine generelle Frage: Liest Du die Antworten aus dem Bericht von der Verwaltung alle in der Sitzung vor, oder ist Herr Wilz anwesend und gibt zusätzliche Eräuterungen, wenn Fragen sein sollten? Ich gehe mal davon aus, dass "Bauwillige" an der Sitzung teilnehmen, zumal es ein offizieller TOP ist. Um die Heftricher Bauwilligen auf den aktuellen Stand zu bringen, habe ich die Verwaltung gebeten, alle auf der Liste eingetragenen Interessenten zeitnah anzuschreiben bzw. zu informieren. Inwiefern daher die Notwendigkeit besteht die umfangreichen Informationen zu verlesen, können wir ja heute Abend besprechen. Schließlich besteht die Vielzahl an Sitzungsteilnehmern in der Regel nicht aus Bauwilligen, sondern eher aus „Allgemein-Interessierten“. Ob es erneut nochmals zu einer so hohem Zahl an „Schaulustigen“ kommt, wie zu unserer konstituierenden Sitzung - bleibt abzuwarten. Ich unterstelle aber keinem unserer Besucher, nicht wirklich interessiert zu sein. Wir sollten unserer Sitzung grundsätzlich und gerade auch im Interesse unserer Besucher immer möglichst kompakt informativ, effektiv und sachlich durchführen. Andernfalls kann das Allgemeininteresse – das wir uns ja wünschen – auch recht schnell wieder nachlassen.

Freundliche Grüße
Ute

Anlagen:

Bau- und Planungsamt
4-AL

Idstein, den 30. Mai 2016
WZ-mk

Bericht zum Antrag der FW Heftrich betr. "Vorstellung Einheimischenmodell; Baugebiet Am Apfelgarten"

1. Warum kann/darf die Liste der bauwilligen Interessenten nicht an die OBR-Mitglieder ausgehändigt werden?

2. Gibt es neben dem ersten möglichen Bauabschnitt, der nur ca. 14 Bauplätze zulässt, weitere Bauabschnitte, die in der Planung sind?

3. Gibt es neben dem verkündetem Ranking "ohne Eigentum im Ort, ohne Eigentum in Idstein, ohne Eigentum im Idsteiner Land" weitere Kriterien?

4. Welche Form des Einheimischenmodell wird angewandt und was versteht man unter dem Begriff "modifizierte Form des Einheimischenmodells"?

5. Wer oder was blockiert die Umsetzung des Modells?

6. Gibt es Alternativen, wenn es keine Einigung zwischen Stadt und Grundstückseigentümern gibt?

7. Kommen andere Bereiche in Heftrich für ein Einheimischenmodell in Frage?

8. Sollen die Kosten wirklich bei 190 €/m² liegen und warum heißt es dann noch Einheimischenmodell, wenn einheimische Interessenten preisgünstig Bauland angeboten werden soll?

9. Wenn der Kanal-/Wasseranschluß im Tennweg noch dieses Jahr gemacht werden soll, sind die Planungen des neuen Baugebietes hinsichtlich der Dimension des Abwasserkanal berücksichtigt und wann soll diese Maßnahme im Tennweg umgesetzt werden?

Zu Punkt 1:
In den bisherigen Einheimischenmodellen wurden die bestehenden Interessentenlisten bewusst nie öffentlich behandelt. Aus Sicht der Verwaltung genießt diese Liste mit zum Teil vertraulichen Daten einen gewissen Vertrauensschutz. Gegen die Einsichtnahme in die Liste durch Ortsbeirat-Mitglieder bestehen, wie von der Verwaltung angeboten, keine Bedenken.

Die Leitlinien für das Einheimischenmodell sehen vor, dass dem Ortsbeirat die Aufgabe obliegt, den Bedarf an Bauland im Sinne der Leitlinien zu erkunden. Die Stadtverwaltung leistet hierbei lediglich bei Bedarf Hilfestellung. Somit ist das Führen eines Bedarfsnachweises, z.B. einer Auflistung von lokalen Bauinteressenten, in Ergänzung zur Interessentenliste der Verwaltung, Aufgabe des Ortsbeirates, die er mit der entsprechenden Sorgfalt im Hinblick auf personenbezogene Daten und ggf. Informationen besonderer persönlichen Lebensverhältnisse vertraulich behandeln sollte.

Nach Vorlage des städtischen Beschluss, dass der Bedarf auf Grund der lokalen Nachfrage als gesichert angesehen werden kann, wurde dann in den vorangegangenen Projekten die Interessentenliste in Gänze vertraulich von der Stadtverwaltung weitergeführt. Die konkreten Zuteilungsbeschlüsse für die Grundstücke an die einzelnen Bauinteressenten wurden dabei in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat vorbereitet.

Zu Punkt 2:
Das im Flächennutzungsplan für Heftrich dargestellte Gebiet „Wohnbauliche Planung" erfasst den östlichen Ortsrand von der "Kröfteler Straße" bis zum Feldweg "Tennweg" mit einer überschlägigen Bruttogröße von ca. 3 ha. Der potentiell erste Abschnitt im Süden hat brutto ca. 1,4 ha. Die Bauverwaltung hat Testentwürfe zur Vorbereitung der städtebaulichen Kalkulation über das gesamte Gebiet erarbeiten lassen. Das Gesamtgebiet lässt sich dabei im aktuell unbebauten Außenbereich am besten in 2 Hauptabschnitte jeweils nördlich bzw. südlich Röderweg gliedern.

Zu Punkt 3:
Die Leitlinien für das Einheimischenmodell sehen als Erwerbsberechtigten die „Eigentümer der Rohlandgrundstücke" sowie „Einheimische" gemäß der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinie. Als „Einheimische" gemäß städtischer Richtlinie gelten Bauwillige, die in dem jeweiligen Stadtteil ihren Lebensmittelpunkt haben und/oder eine besondere Beziehung zu dem Stadtteil besitzen. Hierzu müssen sie drei Jahre oder länger in dem Stadtteil wohnen, dort geboren/aufgewachsen sein, oder mindestens fünf Jahre dort gewohnt und innerhalb von drei Jahren wieder zurückziehen wollen.

Darüber hinaus ist für die „Einheimischen" der Eigenbedarf (Grundstück für ein eigengenutztes Wohnhaus) nachzuweisen. Zudem darf der „Einheimische" in dem Stadtteil keine Rechte an Grundstücken oder Gebäuden besitzen und muss glaubhaft machen, innerhalb von 7 Jahren nach Baureife des Grundstücks mit dem Bau begonnen zu haben.

Nach den Erfahrungen aus den vorangegangenen Einheimischenmodellen konnten letztendlich ein 1/3 der Grundstücke an „Einheimische" aus dem jeweiligen Stadtteil verkauft werden. Da eine Bevorratung für spätere Bauwillige aus dem jeweiligen Stadtteil mit einem verzögerten Rückfluss der bereits geleisteten Ausgaben einhergegangen wäre, hat die Stadtverordnetenversammlung durch ergänzende Beschlüsse eine Öffnung für Bewerber aus den übrigen Stadtteilen sowie aus den Kommunen des Idsteiner Landes geschaffen wurde. In Kröftel wurde diese zudem auf Bauwillige aus der Nachbarkommune Glashütten ausgedehnt.

Weitere Kriterien sehen die Leitlinien nicht vor, allerdings gibt es die Möglichkeit, zur Beförderung des Verfahrensfortgangs und zur Lösung atypischer Fälle Ausnahmen von den Leitlinien zuzulassen, sofern die allgemeinen Zielsetzungen des Einheimischenmodells beachtet werden. Diese Ausnahmen sind gemäß Leitlinie vom Magistrat zu beschließen.

Zu Punkt 4:
Für die Entwicklung eines Baugebietes in Heftrich im Rahmen des Einheimischenmodells gibt es noch keine Beschlussfassung des Magistrats oder der Stadtverordnetenversammlung. Bislang wurden lediglich Haushaltsmittel für die laufenden Voruntersuchungen eingestellt. In den bisherigen Einheimischenmodellen wurde gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung die Baugebietsentwicklung vollständig, einschließlich aller Infrastrukturen und Investitionen, über den städtischen Haushalt vorfinanziert. Ein modifiziertes Einheimischenmodell könnte z. B. durch eine stärkere Einbeziehung von Alteigentümern in die investive Umsetzung und als Gegenleistung hierfür mit einer umfangreicheren Rückübertragung wie sonst üblich erfolgen.

Zu Punkt 5:
Aktuell wird die Umsetzung von neuen städtischen Baugebietsentwicklungen maßgeblich durch die nicht vorhandenen investiven Spielräume zur Vorfinanzierung der Maßnahmen blockiert. Auch vor diesem Hintergrund wird auf Verwaltungsebene über alternative Entwicklungsfinanzierung, wie z. B. auch die angesprochene stärkere Einbeziehung von Alteigentümern, nachgedacht. Als nicht unproblematisch sind zudem die absehbar vergleichsweise hohen Erschließungsaufwendungen zu sehen. Die generelle Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Alteigentümer ist hingegen grundsätzlich vorhanden.

Zu Punkt 6:
Bislang wurde ohne Einigung bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Alteigentümer keine Baugebietsentwicklung nach dem Einheimischenmodell vollzogen. Wenn keine Einigung mit Alteigentümer erzielt werden konnte, wurden von der Stadtverwaltung alternative Entwicklungsflächen vor Ort untersucht um so ggf. eine Entwicklung doch noch zu befördern.

Zu Punkt 7:
Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Flächen als Baugebietspotenziale ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund müsste zunächst neu nach weiteren Potenzialen in Heftrich gesucht werden.

Zu Punkt 8:
Die Leitlinien zum Einheimischenmodell sehen vor, dass das Bauland zu einem angemessenen Verkehrswert verkauft wird, der sich nicht an den höchsten erzielbaren Marktpreisen, sondern an den vom Gutachterausschuss ermittelten Richtwerten orientiert. Der vergleichbare ortsübliche Bodenrichtwert für Wohngebiete (Am Pfarrberg / Im Hain / Im Exboden) liegt in Heftrich bei 200 € je m² erschließungsbeitragsfreies Bauland

Die Stadt wird aus dem Verfahren keine Überschüsse erwirtschaften. Im Gegenzug ist es den Kommunen verboten, ihre Vermögensgegenstände unter Wert zu veräußern. Neben den Kosten für den Ankauf der Rohlandflächen sind daher zumindest die Erschließungskosten (Straßen, Kanal, Wasser usw.), die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, sowie die Planungs- und Verfahrenskosten etc. durch die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu decken.

Zu Punkt 9:
Die Stadtwerke der Stadt Idstein werden im Herbst 2016 die Wasserleitung Tennweg erneuern. Die Wasserleitung soll dabei aus der Straßenmitte in den breiten westlichen Gehweg verlegt werden. Ein Neubau des Kanals im Tennweg ist in diesem Zusammenhang nicht geplant. Der Kanal liegt mit einer sehr geringen Tiefe von unter einem Meter innerhalb des östlichen Gehwegs. Der Kanal ist im Bestand zudem mit einem Durchmesser DN 300 hydraulisch ausreichend dimensioniert. Die Stadtwerke gehen aktuell davon aus, dass dieser Kanal kurz- bis mittelfristig im sogenannten Inliner-Verfahren unter weitest gehender Beibehaltung des Bestandes saniert werden wird.

Bezüglich des Kanalnetzes in Heftrich ist anzumerken, dass der Kanal im Tennweg und der Kanal im Röderweg/Langgasse nicht miteinander verbunden sind. Für eine Verbindung müsste der Kanal im Tennweg um gut 20 m verlängert und auf seiner gesamten Länge um ein vielfaches tiefer gelegt werden. Dies würde neben dem eigentlichen Neubau der Kanalhauptleitung auch zu einem erheblichen Eingriff in die bestehenden Kanalhausanschlüsse der im Tennweg angeschlossenen Anwesen führen. Für den Kanal im Tennweg kommt erschwerend hinzu, dass bislang nur die östlich liegenden Anwesen an diesen Kanal angeschlossen sind. Die westlich liegenden Anwesen entwässern bislang in einen zusätzlichen Kanal, der „hinter den Gebäuden" über die privaten Gartengrundstücke in Richtung „unterer" Pfarrberg läuft. Aus Sicht der Stadtwerke wäre ein umfangreicher Neubau der Kanalhauptleitung im Tennweg nur bei Konzentration auf eine neue zentrale Hauptleitung im Tennweg und Aufgabe des parallelen Kanals entlang des Schlabachs zu rechtfertigen gewesen. Auf Grund des immensen Eingriffs in die Bestandsstrukturen und den damit verbundenen Kostenbeteiligungen der Anwohner wurde jedoch von diesem Ansatz Abstand genommen.

Für die infrastrukturellen Überlegen zum Neubaugebiet hatte dies zur Folge, dass alleine die Kanalstränge Röderweg/Langgasse sowie Tennweg/Pfarrberg als Einbindungspunkte in das Kanalbestandsnetz in Varianten untersucht wurden.

Wilz

Leitlinien für die Mobilisierung von Bauland für einheimische Bauwillige in den Idsteiner Stadtteilen außerhalb Idstein-Kern und Idstein-Wörsdorf ("Einheimischenmodell")

1. Zielsetzung

Ziel ist die Bereitstellung von Bauland in den äußeren Idsteiner Stadtteilen für Bauwillige, die in dem jeweiligen Stadtteil ihren Lebensmittelpunkt haben und/oder eine besondere Beziehung zu dem Stadtteil besitzen ("Einheimische") unter folgenden Voraussetzungen:

1.1 Bauland für Zuzüge aus dem Ballungsraum wird weiterhin mit Priorität in der Kernstadt entwickelt, da hier für städtisch orientierte Klientel die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, deren optimale Nutzung im kommunalen Interesse liegt.

1.2 Bauland wird in den Idsteiner Stadtteilen ebenso wie in der Kernstadt auch künftig nach dem Grundsatz entwickelt, dass der finanzielle Aufwand hierfür aus der Wertschöpfung der entstehenden Baugrundstücke zu decken ist. Die Stadt Idstein wird weiterhin mit Ausnahme der erforderlichen Verwaltungsleistungen keine Mittel in die Verfahren investieren und die Entwicklung von Baugebieten nicht mit Steuermitteln subventionieren.

1.3 Den Eigentümern des Rohlandes wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen der Wertzuwachs, der sich aus der Entwicklung ihrer Grundstücke zu erschlossenem Bauland ergibt, im Ankaufspreis erstattet. Deshalb wird der Ankaufspreis für die Rohlandgrundstücke anhand der Kalkulation der voraussichtlichen Kosten und des vorgesehenen Verkaufspreises gebildet. Die Stadt wird die Kostenrechnung transparent darlegen und auf Wunsch der Verkäufer des Rohlandes entsprechende Nachzahlungsmodalitäten bei Abweichungen von der Ursprungskalkulation vereinbaren.

1.4 Das Bauland wird an einheimische Bauwillige zu einem angemessenen Verkehrswert verkauft, der sich nicht an den höchsten erzielbaren Marktpreisen, sondern an den vom Gutachterausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises ermittelten Richtwerten orientiert, d.h., die Verkaufspreise der Baugrundstücke werden nicht kommunal gefördert und verschaffen Erwerbern keinen Vermögensvorteil zu Lasten der Ursprungseigentümer oder des kommunalen Haushaltes.

1.5 Die Stadt wird aus den Verfahren nach diesem Einheimischenmodell keine Überschüsse für den städtischen Haushalt zu Lasten der übrigen Beteiligten erwirtschaften, sondern im Verfahrensablauf einen ausgeglichenen Saldo der Einnahmen und Ausgaben sicherstellen; städtische Flächen, z.B. Wegeparzellen, werden im Verfahren nach den gleichen Modalitäten behandelt, wie sie für die Privatgrundstücke gelten.

2. Begriffsdefinitionen

2.1 Als Einheimische/r im Sinne dieser Leitlinien gilt

2.1.1 der /die Eigentümer der an die Stadt veräußerten Rohlandgrundstücke oder

2.1.2 wer drei Jahre oder länger in dem entsprechendem Stadtteil wohnt oder

2.1.3 wer in dem betreffenden Stadtteil geboren/aufgewachsen ist und nach Wegzug wieder seinen Lebensmittelpunkt in das Heimatdorf zurückverlagern möchte oder

2.1.4 mindestens fünf Jahre in dem betreffenden Stadtteil gewohnt hat und innerhalb von drei Jahren nach Wegzug seinen Lebensmittelpunkt in den Stadtteil zurückverlagern möchte

2.2 Als Eigenbedarf gilt,

2.2.1 ein Baugrundstück für ein eigengenutztes Wohnhaus oder

2.2.2 ein Baugrundstück für ein selbstgeführtes gewerbliches Vorhaben, soweit ein solches Vorhaben bauplanungsrechtlich zugelassen werden kann.

2.3 Erwerbsberechtigt ist,

2.3.1 wer Einheimischer im Sinne von Zf. 1 ist und

2.3.2 Eigenbedarf im Sinne von Zf. 2 nachweist und

2.3.3 in dem betreffenden Stadtteil keine - bei vernünftiger Betrachtung für ein Projekt im Sinne dieses Einheimischenmodells nutzbaren - Rechte an Grundstücken oder Gebäuden besitzt und

Auslegung

2.3.4 glaubhaft macht, innerhalb von sieben Jahren nach Baureife des Grundstückes mit dem Bau begonnen zu haben;

im Sinne einer zweckmäßigen Baulandbereitstellung wird diese Fristsetzung, insbesondere bei Geltendmachung einer Erwerbsberechtigung durch Rohlandeigentümer mit der gebotenen Flexibilität gehandhabt.

3. Besondere Bedingungen in den Kaufverträgen zwischen Rohlandeigentümern und der Stadt Idstein

Den Rohlandeigentümern steht auf Verlangen ein allgemeines Rückerwerbsrecht für maximal 30 % des aus der veräußerten Rohlandfläche entwickelten Baulandes unter folgenden Randbedingungen zu:

3.1 aus der Flächengröße des Rückerwerbsanspruches muss sich mindestens ein komplettes Baugrundstück nach Maßgabe des jeweiligen Bebauungsplanes bilden lassen;

3.2 der Rückerwerbsanspruch ist begrenzt auf vermessene Baugrundstücke, ein Rückerwerbsanspruch auf Eigentumsanteile ist ausgeschlossen;

3.3. Der mit Rückübertragung fällige Kaufpreis bemisst sich aus dem gesamten, auf das Nettobauland im Verhältnis der Flächen zu verteilenden, Aufwand für die Entwicklung des Baugebietes (ohne Aufschläge), der sich aus der Summe der bis zum Zeitpunkt des Rückerwerbs bereits geleisteten Aufwendungen und der durch Kostenberechnung zum Zeitpunkt des Rückerwerbs festgestellten Höhe der noch notwendigen Aufwendungen ergibt.

3.4 Den Veräusserern des Rohlandes wird auf Verlangen das Recht eingeräumt, den Rückerwerbsanspruch auf Dritte zu übertragen.

4. Besondere Bedingungen in den Kaufverträgen zwischen Berechtigten und der Stadt Idstein

Um ungewollter Spekulation mit den Baugrundstücken vorzubeugen, wird in den Kaufverträgen vereinbart, dass

4.1 für die Stadt Idstein auf die Dauer von 7 Jahren bzw. auf die Dauer einer abweichend vereinbarten Baufrist, gerechnet ab Vertragsabschluß, ein Wiederkaufsrecht zusteht, wenn das Grundstück von den Berechtigten ganz oder teilweise veräußert, vertauscht, die Rechte aus diesem Vertrag abgetreten oder einem Dritten eine Stellung eingeräumt wird, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer zu verfügen; ausgeschlossen von dieser Regelung ist die Übertragung von Grundstücken im Wege der Erbauseinandersetzung.

4.2 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Stadt Idstein eine Vertragsstrafe verlangen, deren Höhe sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem im Kaufvertrag zwischen der Stadt Idstein und dem Berechtigten vereinbarten Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Vertragsstrafe gültigen Richtwert des Gutachterausschusses des Rheingau-Taunus-Kreises bemisst.

5. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Leitlinien sind unter Beachtung der allgemeinen Zielsetzungen insbesondere zur Beförderung des Verfahrensfortgangs und zur Lösung atypischer Fälle möglich; sie bedürfen der Beschlussfassung durch den Magistrat.

6. Verfahren

6.1 Dem Ortsbeirat als dem das den jeweiligen Stadtteil repräsentierende Organ obliegt die Aufgabe, den Bedarf an Bauland im Sinne dieser Leitlinien zu erkunden. Die Stadtverwaltung leistet hierbei durch Zuarbeiten Hilfestellung.

6.2 Der Magistrat stellt aus den eingegangenen Interessenbekundungen die Zahl der Erwerbsberechtigten fest und leitet daraus die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland für Einheimische in dem betreffenden Stadtteil ab.

6.3 Der Magistrat beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs den voraussichtlichen Aufwand zu schätzen und daraus die Höhe eines wirtschaftlich vertretbaren Ankaufspreises zu ermitteln.

6.4 Die Verwaltung klärt nach Ermächtigung durch den Magistrat und in Absprache mit dem Ortsbeirat die Verkaufsbereitschaft der Rohlandeigentümer.

6.5 Die Verwaltung schließt mit den Rohlandeigentümern und den Erwerbsberechtigten konkretisierte Vorvereinbarungen ab. Im Falle der Nichteinigung mit Rohlandeigentümern wird in Absprache mit dem Ortsbeirat vom Magistrat das weitere Vorgehen auf der Grundlage der Ziele dieser Leitlinien bestimmt.

6.6 Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

6.7 Sobald die vorgezogenen Bürger– und Behördenbeteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanentwurfs erkennen lassen, werden die Verträge mit den Rohlandeigentümern und den erwerbsberechtigten Bauwilligen unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

6.8 Nach Unterzeichnung der Verträge werden die restlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung vollzogen.

6.9 Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Kaufpreiszahlungen fällig, die Bodenordnung durch Teilungsmessung durchgeführt und die vorläufige Erschließung vorgenommen.

6.10 Mit dem Zeitpunkt der gesicherten Erschließung wird der voraussichtliche, auf den Quadratmeter Bauland entfallende Aufwand zur Entwicklung des Baugebietes

festgestellt und als Kaufpreis für vereinbarte Rückerwerbe durch den Magistrat festgesetzt.

6.11 Wäre nach dem gem. Zf. 6.10 festgestellten und durch den Magistrat festgesetzten Betrag ein höherer Ankaufspreis für das Rohbauland gerechtfertigt gewesen, so ist diese Differenz den Ursprungseigentümern nachzuzahlen; damit sind alle Kostenansprüche der Ursprungseigentümer abgegolten.

6.12 Die Stadt hält die nicht veräußerten Grundstücke für die Dauer von sieben Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für den Erwerb durch künftige Erwerbsberechtigte im Sinne dieser Leitlinien vor. Nach Ablauf dieser Frist kann die Stadt die nicht veräußerten Grundstücke zur Deckung ihres Vorfinanzierungsaufwandes frei veräußern.

Stand Februar 2008

Anlage zu den Leitlinien bezogen auf das Einheimischenmodell Walsdorf

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Gremium	Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsnummer	STVV/029/2009 öffentlich
Sitzungsdatum	Donnerstag, 05.11.2009
Sitzungsort	Stadthalle, Saal 1

TOP	DS-Nr.	Titel
18	225/2009	Antrag der CDU-Fraktion betr. Realisierung des Einheimischenmodells Walsdorf

Bemerkungen:
Keine

Beschluss:

1. Die seinerzeit von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Mindestbeteiligung von 10 Bauwilligen am Walsdorfer Einheimischenmodell für dessen Realisierung wird auf 8 Bauwillige herabgesetzt.
2. Bei der Zuteilung der Baugrundstücke sollten auch Bewerber aus dem übrigen Idsteiner Land berücksichtigt werden können.