



II - Stadt- und Raumplanung

**Abweichung von der Preisbindung gemäß Bodenmanagement bei Erbbau-  
grundstücken**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	25.04.2017	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Bei dem Neubaugebiet Agathaberg – Stationsweg (Bebauungsplan Nr. 102) kann die Erschließungsträgerin als Erbbaugeberin bei der Festsetzung des Verkaufspreises zur Ermittlung des Erbbauzins von den Vorgaben des städtischen Bodenmanagements abweichen. Der maximale Grundstückswert pro Quadratmeter wird auf 149,- Euro festgelegt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth durch die Abweichung von der Preisbindung nicht.

**Demografische Auswirkungen:**

Das städtische Bodenmanagement hat als Ziel die Schaffung von finanzierbaren Wohnbaugrundstücken, um Familien mit Kindern nach Wipperfürth zu holen, bzw. sie in der Stadt zu halten. Durch eine Abweichung von den festgesetzten Verkaufspreisen, im speziellen Fall der Erbpacht, wird nicht auf den demografischen Wandel unmittelbar Einfluss genommen.

**Begründung:**

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat am 14.12.2005 unter dem Tagesordnungspunkt 1.5.6 einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Dieser Beschluss wurde durch eine ca. einjährige Erarbeitungsphase eines Arbeitskreises unter der Moderation des Institutes für Bodenmanagement aus Dortmund (Herr Dr. –Ing. Egbert Drahnfeld) vorbereitet. Wesentliches Ziel war und ist es, preiswertes Wohnbauland – an sozialen Kriterien orientiert – insbesondere für junge Familien mit Kindern, die über ein geringes bis mittleres Einkommen verfügen, in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dieser Grundsatzbeschluss soll auf alle neu entwickelten Baugebiete angewandt werden. Als maximale Verkaufspreise je Quadratmeter Nettowohnbaufläche wurden 149,- Euro bzw. maximal 129,- Euro in Außenortslagen kalkuliert und festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg – Stationsweg ist am 07.02.2017 vom Rat der Hansestadt Wipperfürth als Satzung beschlossen worden. Die Antragstellerin zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist Grundstückseigentümerin und gleichzeitig Erschließungsträgerin für das entstehende Neubaugebiet. Nachdem das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden konnte, wurden auf Grund der Ausbau- und Detailplanungen der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen die entstehenden Kosten konkretisiert.

Die Erschließungsträgerin möchte die neu entstandenen Baugrundstücke als Erbbaugrundstücke veräußern. Um das Gebiet wirtschaftlich zu entwickeln, möchte die Erbbaurechtgeberin die Kosten wie folgt für potentielle Käufer splitten:

- Bei Kauf eines Grundstückes sollen 100,- Euro / qm direkt als Erschließungsaufwand bezahlt werden.
- Für das Grundstück sollen darüber hinaus 49,- Euro / qm als Erbbaupacht mit 4 % Verzinsung über 99 Jahre im Erbbaurechtsvertrag festgelegt werden.

Entsprechend würde dem maximal festgelegten Verkaufspreis von 129,- Euro je Quadratmeter Nettowohnbaufläche für Außenortslagen nicht entsprochen werden, bzw. der Verkaufspreis entspräche dem maximal festgelegten Wert von 149,- Euro für Baugrundstücke in Innenstadtnähe.