

## **Richtlinien für die Bodenpolitik der Gemeinde Ihringen**

Nach etlichen Beratungen im Gemeinderat konnten Grundsätze für eine aktive Bodenpolitik und ein entsprechender Kriterienkatalog entwickelt werden, die im Rahmen der Bürgerversammlung vom 14. Februar 1997 auch mit der Bevölkerung öffentlich diskutiert und dargelegt wurden.

Wesentliche Anregungen aus der Bürgerversammlung waren dabei nicht erkennbar gewesen.

In zahlreichen Gesprächen im Anschluss an die Bürgerversammlung war deutlich zu Tage getreten, dass die vorgestellten Richtlinien für die aktive Bodenpolitik auf einen breiten Konsens in der Bevölkerung stoßen und auch von Seiten der Grundstückseigentümer großteils mitgetragen werden.

In seiner öffentlichen Sitzung vom 3. März 1997 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen sodann die folgenden Richtlinien für die Bodenpolitik der Gemeinde Ihringen endgültig verabschiedet:

### 1.

Die Gemeinde Ihringen strebt für die beiden Ortsteile Ihringen und Wasenweiler ein organisches Wachstum an, das dem natürlichen Zuwachs der Bevölkerung entspricht. Unter natürlichem Zuwachs wird ein ausgewogenes Verhältnis aus dem Zuwachs an Geburten und dem Wanderungsgewinn verstanden.

Die Entwicklung orientiert sich daher an einer maßvollen Baulandpolitik. Neues Bauland wird ausgewiesen, sobald sich hierfür ein öffentliches Bedürfnis ergibt. Die Gemeinde versucht, ein Baulandangebot bereitzuhalten, sofern ein Zuwachs nach der Raumplanung möglich ist und die Gemeinde ohne größere Schwierigkeiten eine Baulandumlegung durchführen, und die Erschließung finanzieren kann. Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Eigentumbildung ihrer Bürger. Die im Gemeindebesitz stehenden Bauplätze werden gegen einen angemessenen Grundstückspreis vorrangig an ortsansässige Bauinteressenten abgegeben.

### 2.

Die Gemeinde wird erst dann einen Bebauungsplan in einem bestimmten Gebiet erstellen und genehmigen lassen, wenn sie zuvor das betreffende Gelände zu 100 % in Eigentum erworben hat. Dies hat zur Folge, dass alle Eigentümer in einem zu erstellenden Bebauungsgebiet ihre Grundstücke zu einem vom Gemeinderat festgesetzten Preis an die Gemeinde zu veräußern bereit sind.

Sobald der betreffende Bebauungsplan festgestellt ist, folgt die Vermessung und Erschließung. Die baureifen Grundstücke werden sodann an die bauwilligen Bewerber veräußert. Bei der Preisfestsetzung wird differenziert zwischen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser einerseits sowie für Geschloßwohnungsbau andererseits. Der Verkaufspreis richtet sich nach der Höhe der Kaufkosten für das Rohbauland, den Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der Vermessung, der Freilegung und der Erschließung des Baugebiets sowie den Kosten für den Kapitaldienst bei einer evtl. Zwischenfinanzierung. Bei Bedarf kann ein Zuschlag für die Schaffung der gesetzlichen Infrastruktur erhoben werden.

Den verbindlichen Verkaufspreis setzt der Gemeinderat fest.

Mit dieser Baulandpolitik beabsichtigt die Gemeinde keine Gewinnerzielung. Die Gestehungskosten für das jeweilige Baugebiet müssen aber voll abgedeckt werden.

### 3.

Die zu veräußernden Baugrundstücke werden öffentlich ausgeschrieben.

Erwerber dieser Grundstücke können sein:

1. Bewerber, die der Gemeinde Rohbauland veräußert haben. Hierzu gehören auch deren Ehegatten, Eltern, Abkömmlinge (Kinder, Enkel und Urenkel) oder Geschwister.
2. Personen, die seit mindestens 5 Jahren in Ihringen mit Hauptwohnsitz wohnen.
3. Bewerber, die seit mindestens 5 Jahren in Ihringen arbeiten.
4. Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz nach Ihringen zurückverlegen wollen und vorher mindestens 10 Jahre in Ihringen wohnten.

Die Bewerber entsprechend den Ziffern 1-4 mit Kindern bis zu 18 Lebensjahren werden entsprechend ihrer Kinderzahl bevorzugt.

Die Bewerber nach Ziffer 1 können statt eines Baugrundstücks auch eine Anwartschaft für ein Baugrundstück erwerben, die jedoch auf längstens 20 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages gilt. Mit Erwerb eines Baugrundstücks erlischt diese Anwartschaft.

Als Bewerber zu Ziffer 1 gelten Grundstückseigentümer, die nach den umlegungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches auch einen Anspruch auf einen Bauplatz aus der Umlegungsmasse hätten.

Bewerber, die schon über Baugrundstücke oder Wohngebäude verfügen bzw. im Eigentum haben, können ebenfalls wie Bewerber zu Ziffer 1 berücksichtigt werden, wenn sie ihr Eigentum an den Bewerberkreis nach Ziffer 1- 4 veräußern.

### 4.

Mit der Veräußerung der Baugrundstücke an die Bewerber zu Ziffer 1-4 des 3. Abschnitts wird durch die Gemeinde den Bewerbern eine Bauverpflichtung auferlegt. Diese Bauverpflichtung beginnt mit dem Erwerb und bezieht sich auf die Erstellung eines Wohngebäudes mit mindestens 75 qm Wohnfläche. Ansonsten gelten die Vorschriften des Bebauungsplanes.

Die Bauverpflichtung beinhaltet:

für Bewerber nach Ziffer 1: 8 Jahre nach Kauf, Erstellung eines Wohngebäudes bis zum abnahmefähigen Zustand nach Landesbauordnung

für Bewerber nach Ziff. 2-4: 3 Jahre nach Kauf, Erstellung eines Wohngebäudes bis zum abnahmefähigen Zustand nach Landesbauordnung

Wird diese Verpflichtung durch den Erwerber nicht erfüllt, dann fällt das Baugrundstück an die Gemeinde zurück, und zwar zum Erwerbspreis ohne Ersatz von Zinsen.

Alle Erwerber müssen mindestens 15 Jahre lang ab Erwerb das Grundstück bzw. das

Wohnhaus selber nutzen. Bei vorzeitiger Veräußerung ist die Gemeinde berechtigt, den Mehrwert des Grund und Bodens abzuschöpfen. Kann der Erwerber das Gebäude aufgrund persönlicher Umstände nicht selber nutzen, ist mit Zustimmung der Gemeinde die Vermietung an den Personenkreis aus Abschnitt 3 Ziffer 1-4 möglich; hierbei sind vor allem Familien mit Kindern zu bevorzugen. Jede Abweichung hiervon bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Gemeinde. Auf die Genehmigung besteht aber kein Rechtsanspruch.

5.

Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von diesen Richtlinien beschließen, wenn dies das öffentliche Wohl oder unbeabsichtigte Härtefälle gebieten.

Durch diese Richtlinien werden keine Rechtsansprüche ausgelöst; ausschließlich durch die notariellen Kaufverträge entstehen rechtliche Vereinbarungen und Rechtsansprüche.

Ihringen, den 12. März 1997

Obert, Bürgermeister