

VERMERK

Zuschlag auf den Verkaufspreis bei Gewerbegrundstücken beim Bau einer Betriebsleiterwohnung

1. Bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Gewerbegebiet Metjendorf, Karl-Fischer-Straße) ist in Gewerbegebieten der Gemeinde Wiefelstede das Errichten einer Betriebsleiterwohnung grundsätzlich erlaubt. Von dieser Möglichkeit wird in der Praxis häufig Gebrauch gemacht. Positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung ist, dass die Anwohner auf ihr Umfeld achten und somit für Sicherheit und Sauberkeit in den Gewerbegebieten sorgen. Auf der anderen Seite gibt es aber auch Beschwerden der Anwohner, wenn die gewerbliche Nutzung mit der Wohnnutzung kollidiert, beispielsweise beim Lärm und beim ruhenden Verkehr. Hier wird häufig vergessen, dass die Bewohner eines Gewerbegebietes einen geringeren Schutzanspruch haben als die Bewohner eines allgemeinen Wohngebietes. Dies wird beispielsweise beim Thema Lärm an den erheblich voneinander abweichenden Immissionsrichtwerten deutlich:

Allgemeines Wohngebiet: tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)
Gewerbegebiet: tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)

Nachteilig für die Bewohner einer Betriebsleiterwohnung ist außerdem der baurechtlich zwingend vorgeschriebene Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung, die zudem überwiegen muss. Wenn diese Verbindung verloren geht (z. B. durch Aufgabe des Gewerbes im Alter) muss grundsätzlich auch die Betriebsleiterwohnung aufgegeben werden.

Dieser Nachteil wird durch den günstigeren Kaufpreis mehr als aufgewogen, weshalb in vielen Gemeinden beim Bau einer Betriebsleiterwohnung ein Zuschlag verlangt wird. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.06.2014 ist von Ausschussmitglied Schneider angeregt worden, ebenfalls einen höheren Kaufpreis zu veranschlagen, wenn Betriebsleiterwohnungen auf Gewerbegrundstücken errichtet werden sollen.

In Unterschied zum Verkauf von Wohnbaugrundstücken wird beim Verkauf von Gewerbegrundstücken kein Infrastrukturzuschlag erhoben. Verwaltungsseitig wird daher folgendes Berechnungsmodell für einen (Infrastruktur-)Zuschlag vorgeschlagen, das die geringere Durchschnittsgröße eines Wohnbaugrundstücks von 600 m² berücksichtigt:

Grundstücksgröße x 50 % (max. jedoch 600 m²) x Zuschlag

Für ein Wohnbaugrundstück im Baugebiet Hörne-West wurde vom Gemeinderat am 17.12.2012 ein Grundstückspreis in Höhe von 45,72 €/m² beschlossen (ohne Ablösung der Erschließungs- und Abwasserbeseitigungsbeiträge). Im Gewerbegebiet Wiefelstede, Erweiterung Eisenstraße (Bebauungsplan Nr. 118 I), lag der Grundstückspreis gemäß Ratsbeschluss vom 24.06.2013 bei 12,92 €/m². Der Zuschlag sollte die genannten Vor- und Nachteile eines Wohnens im Gewerbegebiet berücksichtigen und daher nach Auffassung des Unterzeichnenden zwischen 15,00 € und 20,00 € liegen. Die Mehrkosten würden dann maximal 12.000,00 € betragen.

Die Erhebung des Zuschlages muss im Kaufvertrag so geregelt und abgesichert werden, dass auch bei einem späteren Bau einer Betriebsleiterwohnung eine Nacherhebung möglich ist. Die Regelung sollte auch für Rechtsnachfolger verbindlich festgelegt werden (z. B. Vertragsstrafe inkl. Sicherungshypothek).

Über die Erhebung eines Zuschlages auf den Verkaufspreis bei Gewerbegrundstücken beim Bau einer Betriebsleiterwohnung, dessen Berechnungsgrundlage und dessen Höhe ist ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 20.07.2015 herbeizuführen, da nach der Sommerpause mit der Vermarktung der Grundstücke im Gewerbegebiet Wiefelstede, Eisenstraße - Erweiterung (Bebauungsplan Nr. 118 II) begonnen werden soll.

Quathamer

2. III-1 z. K u. w. V.. Bitte auf der nächsten FBL mit BM Pieper besprechen und evtl. bereits die Höhe des Zuschlages vorschlagen. Die Angelegenheit sollte auf die Tagesordnung der VA-Sitzung am 13.07.2015 gesetzt werden.
3. Kopie an BM Pieper z. K.
4. Wv. 01.07.2015