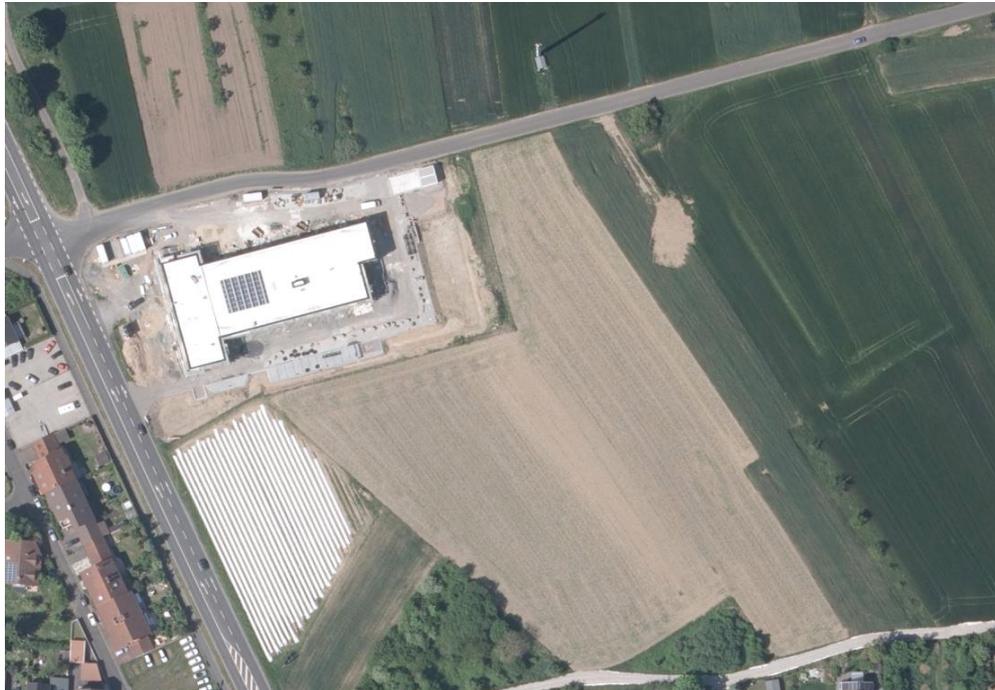
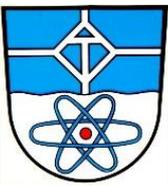


Eigentümerversammlung

Baulandentwicklung zwischen neuer Feuerwehr
und Wohnbebauung Richtung Dettingen

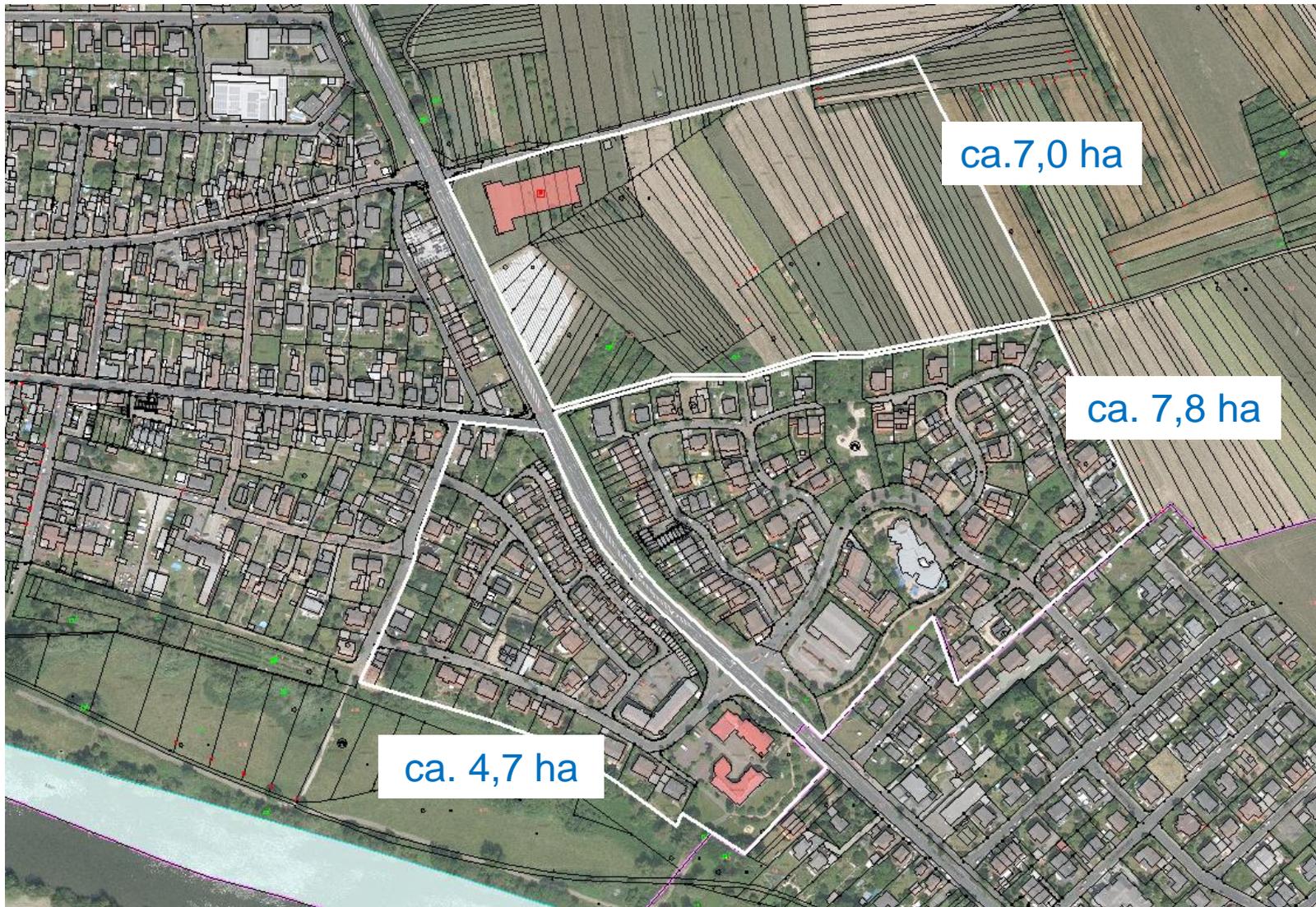


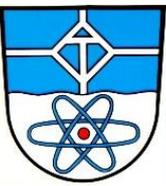
Montag, 07.01.2019 um 19:00 Uhr
im Rudolf-Wöhrl-Pavillon



Flächenentwicklung beim Feuerwehrgerätehaus

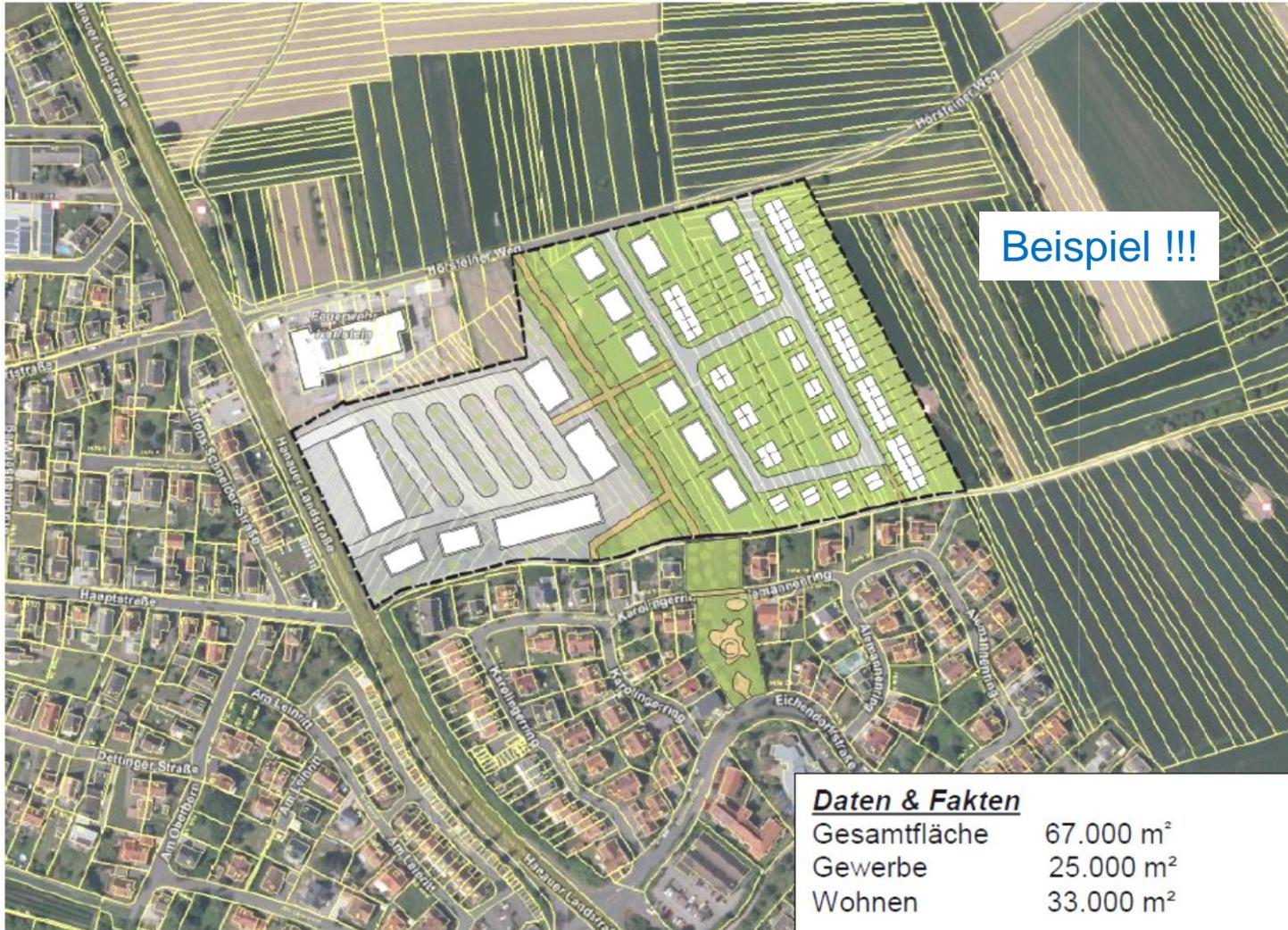
Gemeinde Karlstein a. Main

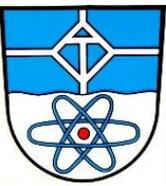


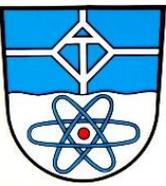


Flächenentwicklung beim Feuerwehrgerätehaus

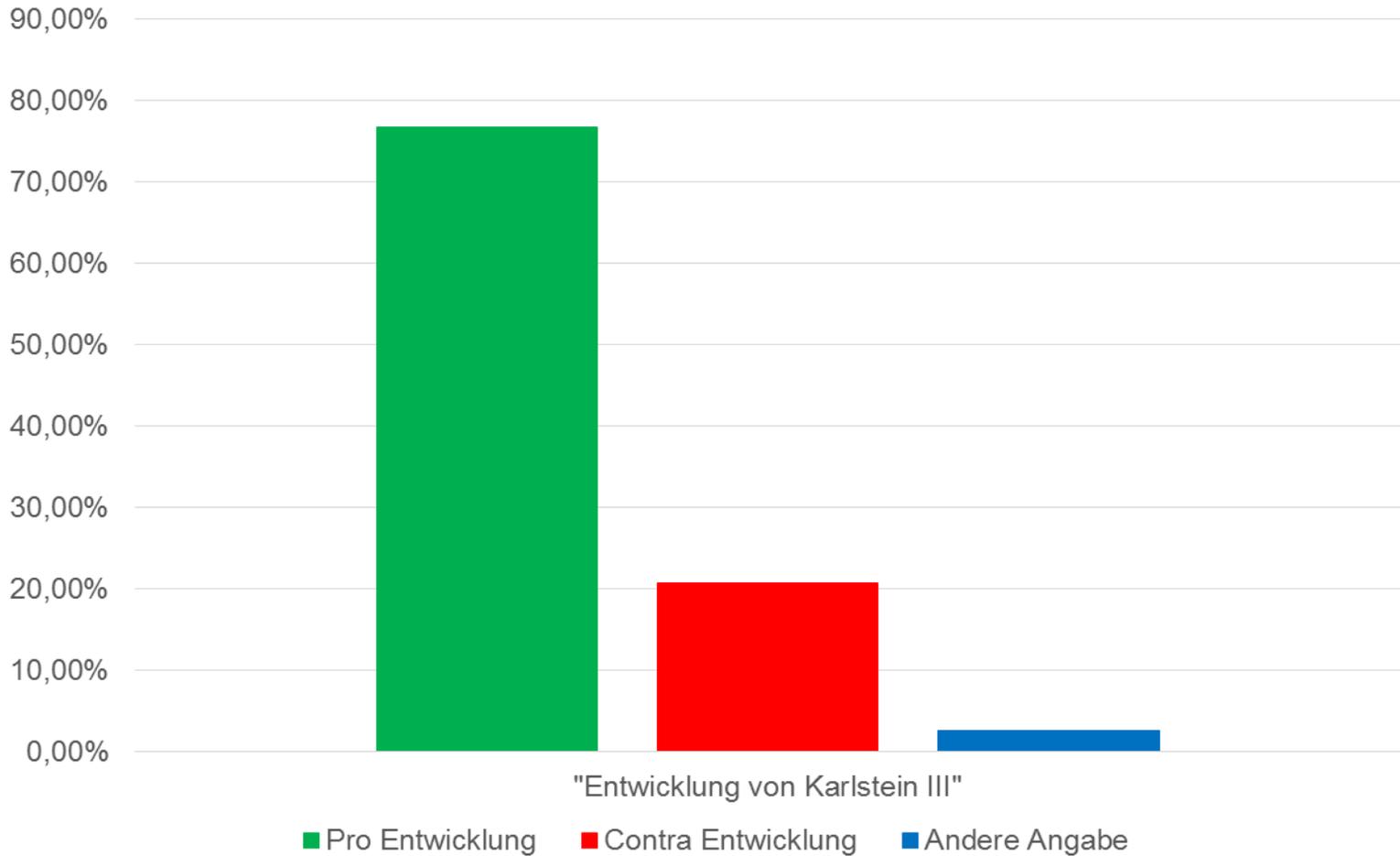
Gemeinde Karlstein a.Main

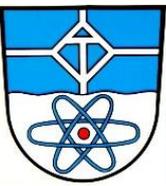






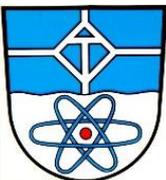
Ergebnisse von Meinungsäußerungen





Häufigste Nennungen bzgl. Wünsche bei der Entwicklung

- Nahversorgung
- Seniorenwohnen, Seniorenpflege
- Wohnbebauung
- Ärztehaus
- Drogeriemarkt
- Gemeinschaftsplatz, Café
- u. a..



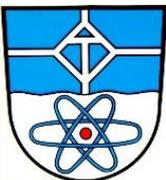
Gegenüberstellung Großostheimer Modell / herkömmliches Umlegungsverfahren

Preis Ackerland: ca. 5,00 €

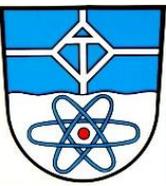
Bodenrichtwert für erschlossenes Wohnbauland: ca. 260,00 €

Es sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013 zu beachten. Hierin ist u.a. formuliert, dass bei der Entwicklung von Bauland keine weiteren Baulücken entstehen dürfen, um einer unverhältnismäßigen Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken zu können (kein Zurückhalten unbebauter Grundstücke für die nachkommenden Generationen).

Großostheimer Modell Freiwillige Umlegung	Herkömmliches Umlegungsverfahren Angeordnete Umlegung
Die Gemeinde schließt mit allen Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag ab. In diesem wird der Ankauf aller Grundstücke zu einem vereinbarten Eingangswert (Rohbauland) geregelt. Die Alteigentümer erhalten im Gegenzug ein Rückkaufsrecht für ein erschlossenes Grundstück (bei entsprechender Größe der Einlagefläche auch zwei) zu einem vereinbarten Preis (erschlossenes Bauland).	In Zuge der Bodenordnung zieht die Gemeinde den Alteigentümern bis 30% der eingeworfenen Fläche ab, um die verkehrliche Erschließung, öffentliche Grünflächen und die ggf. zuzuordnenden Ausgleichsflächen herstellen zu können. Wer kein Baugrundstück übertragen bekommen will, erhält seine Einwurffläche zum festgelegten Verkehrswert , der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird.
Vereinbarter Eingangswert	Festgelegter Eingangswert



<p>Die Gemeinde führt das Bauleitplanverfahren durch und ermittelt alle Kosten, die im Rahmen der Erschließung anfallen (Planungs-, Erschließungs- und Finanzierungskosten sowie Bodenordnung). Diese Kosten fließen in die Ermittlung des erschlossenen Baulandes ein.</p> <p>Erschließungskosten 100 – 130 €/m², je nach Erfordernis</p>	<p>Die Gemeinde führt das Bauleitplanverfahren durch und ermittelt alle Kosten, die im Rahmen der Erschließung anfallen (Planungs-, Erschließungs- und Finanzierungskosten sowie Bodenordnung). Diese Kosten fließen in die Ermittlung des erschlossenen Baulandes ein.</p> <p>Erschließungskosten 100 – 130 €/m², je nach Erfordernis</p>
<p>Die Gemeinde veräußert die Grundstücke, die beantragt wurden, an die Alteigentümer zurück. Wer von den Alteigentümern kein Grundstück zurück erwerben will, zieht seinen Gewinn aus dem gegenüber dem Preis für Ackerland erhöhten Eingangswertes. Sofern Flächen übrig bleiben, verkauft die Gemeinde diese zum Preis für erschlossenes Bauland.</p> <p>z.B. 260 €/m²</p>	<p>Die erschlossenen Grundstücke werden den Alteigentümern zum ermittelten Endpreis zugeteilt. Sofern Flächen übrig bleiben, kann die Gemeinde diese zum Preis für erschlossenes Bauland verkaufen.</p> <p>Was der Markt hergibt</p>



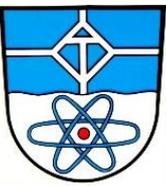
Mit dem Großostheimer Modell sind folgende Abhängigkeiten verknüpft:

- Es wird im städtebaulichen Vertrag ein Baugebot vereinbart. Dieses beträgt in vergleichbaren Kommunen ca. 10 Jahre. Wenn innerhalb dieser Frist nicht gebaut wurde, ist das Grundstück zum gleichen Preis an die Gemeinde zurück zu veräußern.
- Innerhalb einer festgelegten Frist (ca. 10 Jahre) darf das bebaute Grundstück nicht veräußert werden, um zu verhindern, dass Spekulationsgewinne abgeschöpft werden.

Das Ziel ist es, den Bauwilligen kostengünstig Bauland anbieten zu können. Die Gemeinde erzielt keinen Gewinn. Sie kann stattdessen Bauwilligen preisgünstiges Bauland anbieten (die Grundstücke, die nicht von den Alteigentümern beantragt wurden).

Beim herkömmlichen Umlegungsverfahren kann nicht rechtssicher verhindert werden, dass (wie in der Vergangenheit üblich) Baugrundstücke unbebaut bleiben. Dementsprechend widerspricht das herkömmliche Umlegungsverfahren den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Der durch den Gutachterausschuss festgelegte Verkehrswert liegt erfahrungsgemäß unter dem einvernehmlich vereinbarten Eingangswert beim Großostheimer Modell. Danach haben die Grundstückseigentümer, die nicht bauen wollen, beim Großostheimer Modell einen geldwerten Vorteil.



Gemeinde erwirbt alle Grundstücke zu einem noch zu kalkulierenden Preis.

Gemeinde entwickelt das Baugebiet und übernimmt die Erschließung.

Gemeinde verkauft die erschlossenen Bauplätze an Interessenten mit Bauverpflichtung, zu einem noch festzulegenden Preis.

Weitere Fragen?