



Vergabe der Mischgebietsparzelle im Baugebiet „Tettenhausen-Ost II“

Vorbemerkung

Das Baugebiet „Tettenhausen-Ost II“ befindet sich am östlichen Rand des Ortskerns von Tettenhausen. Es wird im Norden von der Hauptstraße (Kreisstraße TS 26) begrenzt. Unmittelbar an der Hauptstraße liegt die zu vergebende Mischgebietsfläche mit anteiliger Wohnnutzung. Hier möchte der Markt Waging a. See einem Gewerbebetrieb eine Ansiedlung ermöglichen.

Kauf oder Erbbaurecht

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 28.07.2022 das zu vergebende Grundstück als Erbbaubau- oder Kaufgrundstück anzubieten. Die Bewerber haben hier das Wahlrecht.

Kauf

Der Kaufpreis ohne Erschließungskosten beträgt 200,00 EUR/m². Es fallen zusätzlich Erschließungskosten nach dem KAG (voraussichtlich ca. 90,00 EUR/m²), sowie Herstellungs- bzw. Anschlussbeiträge für Kanal, Wasser, Strom und Fernwärme an. Diese Kosten werden dem zukünftigen Erwerber separat in Rechnung gestellt.

Bei jedem Grundstückskauf fallen auch Kaufnebenkosten an, die der Erwerber zu tragen hat. Zu diesen Kosten gehören beispielsweise: Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis), Notarkosten, Grundbuchkosten und Vermessungskosten (für die erworbene Parzelle).

Erbpacht

Für das Erbpachtmodell wurde ein Erbpachtzins von 2,5 % und eine Laufzeit von 66 Jahren festgelegt. Grundlage für die Berechnung der jährlichen Erbpacht ist jeweils der Grundstückswert. Die Erbpachtverträge werden mit einer Wertsicherungsklausel versehen, wonach die Erbpacht an den Lebenshaltungsindex gekoppelt wird.

Auch hier sind die Erschließungskosten nach dem KAG, sowie Herstellungs- bzw. Anschlussbeiträge für Kanal, Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Kaufnebenkosten zu berücksichtigen.

Verkaufsbedingungen

Bauverpflichtung

Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von fünf Jahren bezugsfertige Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten. Die Frist beginnt mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags.

Nutzung

Der Erwerber wird weiter verpflichtet, die errichteten Gebäude auf die Dauer von 20 Jahren selbst zu nutzen (Bindungsfrist). Auch das zu betreibende Gewerbe wird vertraglich festgehalten.

Wiederkaufsrecht

Für den Fall, dass der Erwerber gegen die notariell vereinbarten Bau- und Nutzungsverpflichtungen verstößt oder unrichtige Angaben gemacht hat, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu.

Das Baugebiet

Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der qualifizierte Bebauungsplan „Tettenhausen-Ost II“ in der Fassung vom 25.02.2019. Er ist am 02.04.2020 in Kraft getreten.

Die Lage der einzelnen Bauparzellen im Baugebiet ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich. Dargestellt ist hier ein Bebauungsvorschlag.

Mischgebietsparzelle: Parzelle 1/2, ca. 1.828 m²

Baunutzungsverordnung – BauNVO:

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Fristen

Bewerbungsschluss ist der 12.06.2023.

Vergabe durch den Marktgemeinderat.

Momentan laufen noch Erschließungsmaßnahmen, die voraussichtlich bis Juli 2023 abgeschlossen werden können. Der Abschluss der Erschließungsarbeiten markiert den frühesten Baubeginn!

Fragen und Auskünfte

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an die Bauverwaltung der VG Waging am See. Ihr Ansprechpartner ist Andrea Pohrer. Erreichbar telefonisch unter 08681 / 4005- 20 oder per Mail Bauamt@Waging.de. Für Fragen zum Erbbaurecht wenden Sie sich bitte direkt an die Kämmerei unter 08681 / 4005 – 35 oder per Mail an Bernhard.Kraus@Waging.de.