

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0645/2016/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 26.07.2016
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	29.08.2016	nicht öffentlich
Gemeindevertretung Heist	26.09.2016	nicht öffentlich

Dorfentwicklung - Festlegung von Maßnahmen

Sachverhalt:

Die weitere Entwicklung in der Gemeinde Heist wurde in den letzten 1,5 Jahren intensiv unter dem Motto „Dorfentwicklung“ betrachtet und diskutiert. Ende 2015 resultierten verschiedene Betrachtungen in einem Dorfentwicklungskonzept. Die politischen Gremien haben erklärt, dass dieses Konzept fortlaufend betrachtet und Maßnahmen hieraus ständig überprüft werden sollen. Eine erste Maßnahme aus dem Dorfentwicklungskonzept wird nunmehr durch die teilweise Innenbereichsentwicklung im Dorfe umgesetzt. In der politischen Beratung sollen nun weitere Maßnahmen für die kommenden Jahre festgelegt werden. Hierbei sind unterschiedliche Faktoren zu berücksichtigen, die zum Teil bereits in der Dorfentwicklungsplanung wieder zu finden sind:

- Der Bedarf an Baugrundstücken liegt derzeit bei ca. 50 Bewerbungen + x. Laut Landesentwicklungsplan kann Heist bis 2025 noch um ca. 138 Wohneinheiten wachsen (einschließlich Lücken- und sonstiger Bebauung). Die Nachfrage im Hamburger Umland ist nach wie vor groß und der Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden. Die Einwohnerzahl im Kreis Pinneberg wird nach Einschätzung mehrerer, unabhängig voneinander durchgeführten Studien entgegen dem Landestrend in den nächsten Jahrzehnten weiter steigen.
- Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum liegt laut Umfrageauswertung aus 2015 bei ca. 15 Wohneinheiten in den kommenden 7 Jahren. Hinzu kommen viele Interessenten, die den Zeitraum nicht abschätzen können.
- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (Wohnungen) steigt. Das Land hat es sich zum Ziel gemacht, insbesondere für anerkannte Flüchtlinge, aber auch für alle anderen Menschen aus der Bevölkerung, deutlich mehr sozia-

len Wohnraum zu schaffen.

- Stichwort demografischer Wandel. Werden tatsächlich weniger Wohnungen benötigt oder verschiebt sich einfach nur die Altersstruktur? Fakt ist, dass es weniger Haushalte von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren und mehr Haushalte mit älteren Menschen geben wird.
- Innenentwicklung vor Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen und die generelle Reduzierung des Flächenverbrauchs, trotz steigender Nachfrage an Bauflächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen 1. Grauer Esel und 2. Friedhofersatzfläche zu untersuchen bzw. zu vergleichen. Es wurde auch die Inanspruchnahme von finanziellen Mitteln hierzu in Aussicht gestellt. Dies ist jedoch aus Sicht der Verwaltung in dieser Planungsphase gar nicht erforderlich.

Freifläche Grauer Esel

Größe / Anzahl an möglichen Wohneinheiten:

33.000m² / ca. 35 WE

Eigentümer:

6

Erschließung:

Verkehrlich über Rugenbergen und Grauer Esel. Teilbar auf jeweils ca. 18 WE (50%). Abwasser, Strom, Gas, Breitband = Fremdversorger. Gemeinde ist für Niederschlagswasserbeseitigung zuständig – ggf. besondere Maßnahmen für Regenrückhaltung.

Flächennutzungsplan aktuell:

Wohnbauflächen, Fläche für die Landwirtschaft

Besonderheiten:

Wald im Plangebiet, Anwohnerinitiativen, Pachtflächen Johannenhof

Wirtschaftlichkeit:

Bei einem angenommenen Verkaufspreis von ca. 170 EUR/m², einem Ankaufpreis von 50-60 EUR/m², einem Erschließungspreis von 60-70 EUR/m² und einer Nettobaufläche von ca. 75% (rd. 25.000 m²) könnte eine Sicherheit von ca. 500.000 EUR erwirtschaftet werden. Dies erfordert jedoch eine Investition von rd. 4 Mio EUR. Angemerkt sei, dass die Gemeinden die Aufgabe haben Wohnraumbedarf zu decken, jedoch nicht gewerblichen Grundstückshandel mit Gewinnerzielungsabsichten betreiben sollen. Das finanzielle Risiko verbleibt außerdem bei der Gemeinde (Stichwort B-Plan Nr. 17) und der Aufwand für Grunderwerbsverhandlungen usw. ist nicht zu unterschätzen.

Empfehlung:

Ein Baugebiet in dieser Größenordnung mit entsprechendem Grunderwerb sollte nicht durch eine Gemeinde realisiert werden. Es wird empfohlen, dieses Gebiet mittels eines städtebaulichen Vertrages durch einen Investor erschließen zu lassen.

Freifläche Friedhofersatzfläche

Größe / Anzahl an möglichen Wohneinheiten:

20.000m² (12.000m² Gemeinde) / ca. 22 (12 Gemeinde) WE

Eigentümer:

Gemeinde + Diverse Private

Erschließung:

Verkehrlich über Wedeler Chaussee. Gemeinde ist für Niederschlagswasserbeseitigung zuständig – ggf. besondere Maßnahmen für Regenrückhaltung. Erschließungsstraße könnte auch die rückwärtigen Gärten Wedeler Chaussee/Hamburger Straße und somit ca. 10.000m² (10 WE) Bauflächen auf den Privatgrundstücken mit erschließen.

Flächennutzungsplan aktuell:

Grünfläche/Friedhof

Besonderheiten:

Waldabstand, Erschließungsmöglichkeit von Grundstücken Wedeler Chaussee/Hamburger Straße

Wirtschaftlichkeit:

Bezogen auf den gemeindlichen Grundstücksanteil. Bei einem angenommenen Verkaufspreis von ca. 170 EUR/m², einem Ankaufpreis von 0 EUR/m², einem Erschließungspreis von 60-70 EUR/m² und einer Nettobaufläche von ca. 75% (rd. 9.000 m²) könnte eine Sicherheit von ca. 750.000-800.000 EUR erwirtschaftet werden. Dies erfordert eine Investition von rd. 850.000 EUR. Das finanzielle Risiko verbleibt bei der Gemeinde (Stichwort B-Plan Nr. 17). Aufwand für Grunderwerbsverhandlungen usw. fallen nicht an.

Bei einem Verkauf der Fläche an einen privaten Investor würde bei einem angenommenen Verkaufspreis von 50 EUR/m² ein Verkaufserlös von ca. 600.000 EUR erzielt werden können. Für diesen Fall trägt die Gemeinde dann keinerlei finanzielles Risiko.

Empfehlung:

Ein Baugebiet in dieser Größenordnung ohne Grunderwerb kann durch eine Gemeinde realisiert werden. Will die Gemeinde ein finanzielles Risiko vermeiden, könnte sie die Fläche auch an einen privaten Investor veräußern und auf einen Teil der Erlöse verzichten (-200.000 EUR).

Zur Deckung der unterschiedlichen Wohnraumbedarfe schlägt die Verwaltung folgende Maßnahmen vor:

<u>Gebiet</u>	<u>Planung/Bau</u>	<u>Zweck</u>	<u>Erschließung</u>
Tenniscenter	2016/2018	10 WE EFH/DH	Investor
Friedhofersatzfläche	2016/2018	22 WE EFH/DH	Offen
Rieprichfläche	2016/2018	25 Wohnungen	Investor
Grauer Esel	2018/2020	35 WE EFH/DH	Investor

Durch eine kontinuierliche bauliche Entwicklung kann auch die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule) entsprechend dauerhaft ausgelastet werden. Gleichzeitig wird durch eine zeitlich versetzte Entwicklung auch der Effekt eines hohen Bedarfs mit anschließendem Leerstand vermieden, soweit dies planbar ist.

Im Laufe des Planungszeitraumes sollte außerdem das Dorfentwicklungskonzept kontinuierlich weiter entwickelt werden. Zusätzliche Wohneinheiten werden durch Nachverdichtung und Neubauten im Innenbereich entstehen.

Finanzierung:

Siehe Stellungnahme der Gemeinde. Bislang sind keine finanziellen Mittel für Maßnahmen eingeplant.

Fördermittel durch Dritte:

Entfällt.

Beschlussvorschlag:

Zur Deckung der unterschiedlichen Wohnraumbedarfe sollen folgende Maßnahmen in den dargestellten Zeitabläufen realisiert werden:

<u>Gebiet</u>	<u>Planung/Bau</u>	<u>Zweck</u>	<u>Erschließung</u>
Tenniscenter	2016/2018	10 WE EFH/DH	Investor
Friedhofersatzfläche	2016/2018	22 WE EFH/DH	Offen
Rieprichfläche	2016/2018	25 Wohnungen	Investor
Grauer Esel	2018/2020	35 WE EFH/DH	Investor

Neumann

Anlagen:

- Auszug Dorfentwicklungsplanung