

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 00136 \ 11 \ A

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Weber

Eitorf, den 26.06.2002

Vorblatt zu einem
A n t r a g
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Hauptausschuss am 08.07.2002

Beratungsfolge:

keine

Tagesordnungspunkt:

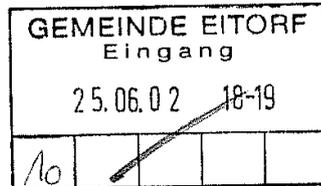
Antrag der Fraktion Freie Bürger vom 19.06.2002 betr. Verlagerung des Grundstückes Salzlagerhalle Bauhof (Am Eichelkamp) in das Gewerbegebiet und Erschließung und Vermarktung der freiwerdenden Grundstücksfläche

Antragstext:

s. Folgeseite

Fraktion Freie Bürger im Eitorfer Rat

Herrn Bürgermeister
Peter Patt
Rathaus
53783 Eitorf



Vorsitzender:
Clemens Mann,
Ruppichterother Str. 16,
53783 Eitorf
Tel./Fax: 02243/82518

19.06.2002

Rat m.M.

Antrag

Gemeindeeigenes Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 27, Flurstücke 183 und 186 (Salzlagerhalle des Bauhofes)

1. Verlagerung des dortigen Funktionsbereichs des Bauhofes ins Gewerbegebiet
2. Erschliessung und Vermarktung der freigelegten Grundstücksfläche

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Sitzung des Rates am 10.06.2002 hatten Sie aus gegebenem Anlass noch einmal auf die sich derzeit abzeichnende desolante Entwicklung der gemeindlichen Haushaltslage, bedingt insbesondere durch Einbussen bei der Einkommens- und Gewerbesteuer, hingewiesen. Unter dem Druck der finanziellen Situation sind unter anderem auch mit dem im Rat durchaus kontrovers diskutierten Cross-Border-Lease Verfahren bereits Überlegungen im Hinblick auf ein optimierendes Vermögensmanagement und einen effizienten Vermögenseinsatz eingeleitet worden. Vor diesem Hintergrund sollte aber auch die Frage der notwendigen Vorhaltung von Grundstücken zur Erfüllung kommunaler Aufgaben respektive deren Nutzungsoptimierung gestattet sein. Grundstücke stellen immerhin einen erheblichen Vermögenswert dar, der bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Kommune gelegentlich nur unzureichende Berücksichtigung findet.

In diesem Zusammenhang sprechen wir das oben näher bezeichnete gemeindeeigene Grundstück an, das derzeit vom gemeindlichen Bauhof ausschliesslich als Lager- und Stellplatzfläche „Stichwort Salzlagerhalle“ (s. Planauszug Anlage 1) genutzt wird. Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf rd. 4.300 m². Es ist durch die Strasse 'Am Eichelkamp' sowie durch Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 1 'Ortslage Eitorf' weist die Fläche als Mischgebiet (MI 12) aus. Festgesetzt ist offene Bauweise, maximal 2-geschossig, GRZ 0,4/GFZ 0,7 (s. Anlage 2).

Wir halten im Rahmen einer grundsätzlichen Überlegung der Standortbedeutung für den Bauhof die Verlagerung aus der vergleichsweise teuren Innenbereichslage in den Bereich des Gewerbegebietes sowie eine Vermarktung der freigelegten Flächen für angezeigt, wobei letzteres nicht nur unter finanziellen Gesichtspunkten, sondern auch unter städteplanerischen Aspekten gesehen werden sollte.

Für die Einrichtung einer adäquaten Lager- und Stellplatzfläche stehen im Gewerbegebiet Flächen zur Verfügung. Angedacht sei hier beispielsweise eine ausreichend grosse Teilfläche des ursprünglich für die Ansiedlung eines Sägewerks vorgesehenen Grundstücks im Gewerbegebiet Altebach, auf dem die dort vorhandenen Fundamente und Aufbauten u. U. für die neue Zweckbestimmung nutzbar gemacht werden könnten. Soweit uns bekannt ist, stehen der Gemeinde grundsätzlich Optionen beim Verkauf des Grundstücks zu. Bei entsprechender Flächenoptimierung dürfte eine Grundstücksgrösse von rd. 3.000 m² für die bestehende Funktionseinheit des Bauhofes ausreichend sein. Der m²-Preis der Gewerbegebietsfläche liegt bei lediglich 23,00 Euro.

Demgegenüber dürfte bei dem umseitig näher bezeichneten Bauhofgrundstück ein erzielbarer m²-Preis von mind. 75 Euro (eher mit Tendenz nach oben) als realistisch bezeichnet werden dürfen. Mit Blick auf die Situation am Immobilienmarkt wird zur Optimierung der Vermarktungschancen einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sicherlich der Vorzug vor einer gewerblichen Nutzung zu geben sein. Als lage- und ausstattungsbezogene Vermarktungskriterien könnten hier insbesondere für bauwillige Familien mit Kindern die unmittelbare Nähe zum Hermann-Weber-Bad, zum Siegtal-Gymnasium, zur Gemeinschaftshauptschule und Grundschule sowie künftig auch zum neuen Kindergarten in der Brückenstrasse ausschlaggebend sein. Darüber hinaus wird mit der Herstellung einer Gleisquerungsmöglichkeit im Rahmen des weiteren Ausbaus des Eitorfer Bahnhofs neben einer optimalen Anbindung an den ÖPNV künftig auch eine unmittelbare fussläufige Verbindung mit der Eitorfer „City“ geschaffen. Immerhin verfügen fast 27 % aller nordrhein-westfälischen Haushalte nicht über einen PKW. Die Schaffung solcher Baumöglichkeiten am öffentlichen schienengebundenen Nahverkehr wirkt zudem dem Trend der Zersiedelung des Freiraums und der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entgegen.

Als Beispiel für eine entsprechende Grundstückserschliessung haben wir unserem Antrag einen entsprechenden Planentwurf (s. Anlage 3) beigelegt. Danach wäre die Realisierung von insgesamt acht Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften möglich, wobei fünf dieser Objekte den Anforderungen der Wohnungsbau-förderungsbestimmungen -WBF-entsprechen würden. Durch die Notwendigkeit der Anlegung einer ca. 80 m tiefen Stichstrasse (befahrbarer Wohnweg) ergäbe sich ein Flächenabschlag von knapp 400 m², so dass eine Netto-Vermarktungsfläche von rund 3.900 m² verbliebe, die dem nachfolgenden Berechnungsbeispiel zugrunde gelegt wurde. Dieses basiert auf realitätsnahen Annahmen der einzelnen Kalkulationsposten.

Kalkulationsmodell:

Verkauf Netto-Baulandfläche 3.900 m ² à 75,00 Euro		292.500,00 Euro
abzgl. Ankauf Fläche im Gewerbegebiet 3.000 m ² à 23,00 Euro	-69.000,00 Euro	
abzgl. Kosten für Abbau und ggf. Wieder- aufbau der Salzlagerhalle/Remise	-15.000,00 Euro	
abzgl. Kosten für Einzäunung des neuen Bauhofgeländes einschl. Schiebetoranlage und Elektroanschluss	-25.000,00 Euro	
abzgl. Erschliessungskosten des alten Bauhofgeländes (Strasse/Kanal) ca. 80 m à 750 Euro	-60.000,00 Euro	
zzgl. Einnahmen aus Erschliessungs- beiträgen (90%-Anteil f. Strasse)	+35.000,00 Euro	<u>-134.000,00 Euro</u>
Netto-Erlös rd.		158.500,00 Euro

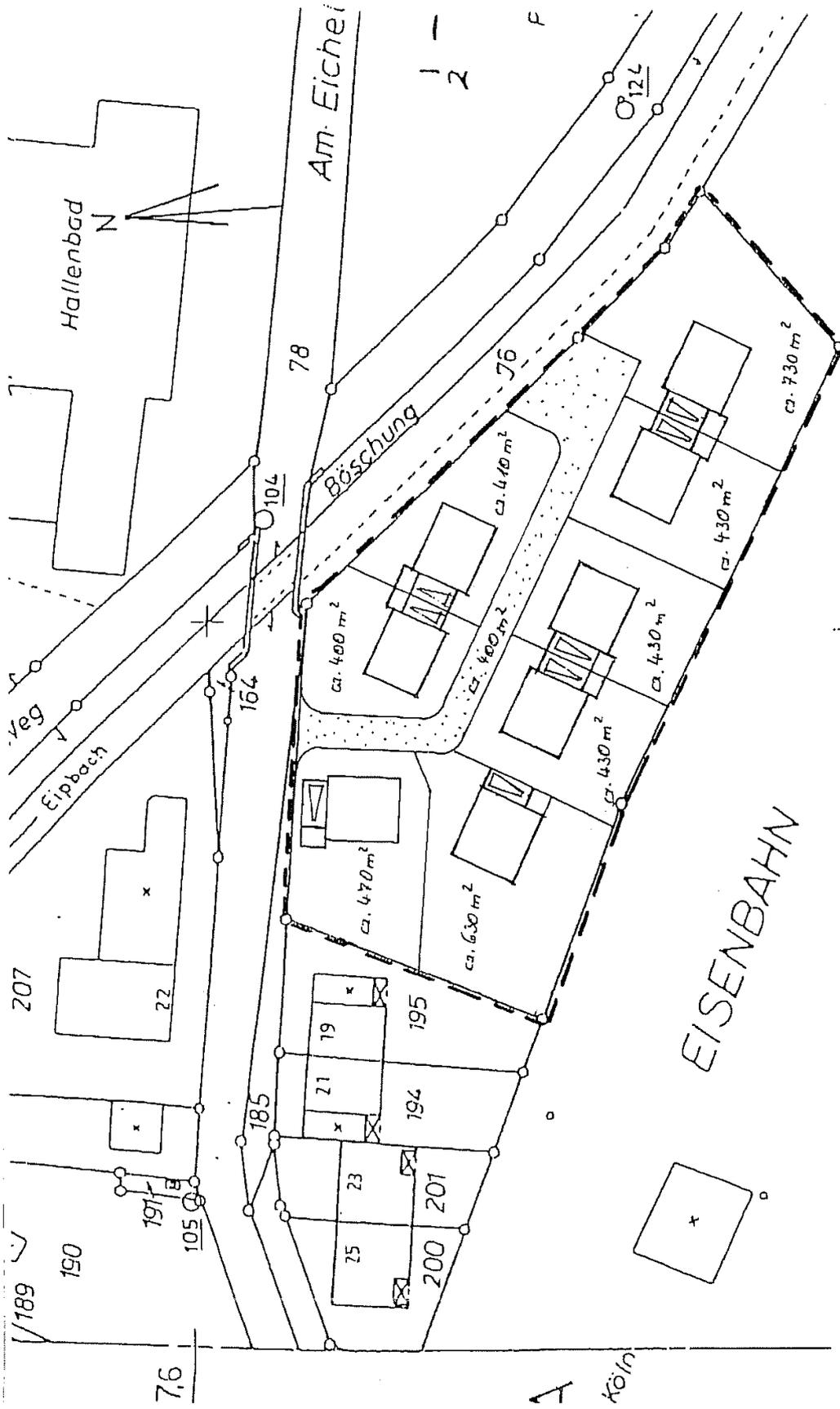
Wir denken, dass bei dieser Sachlage eine nähere Erörterung der Angelegenheit angezeigt wäre und bitten um entsprechende Beratung in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 08.07.2002.

Mit freundlichem Gruss



(Clemens Mann)

Anlage 3



Es ist nicht durch Ortsvergleich und Vermessung geprüft, ob der dargestellte Gebäudebestand dem neuesten Stand entspricht. **Fl. 27**

Die Verortung dieses Anwesens ist - auch nach Umabteilung oder Verpachtung - nur mit Einholung der entsprechenden Zuständigkeiten durch die Ordnungsbehörde erfolgt (§ 21 VerwG) **02. stabs- und stabsstellen**

2602

entspricht

Fl. 27

02. stabs- und stabsstellen