

Gemeinderatssitzung
am 26.05.2021



Öffentlicher Teil
Vorlage 2021-04-03

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 880.0

TOP 3

Alte Schule Rheinhausen

- Verkauf des Schulareals;
- Schaffung von Baurecht für eine angrenzende Grundstücksteilfläche;
- Grundsatzbeschluss über die Entwicklung von privaten Grundstücksflächen im Innenbereich zu Bauland

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Mit der Fertigstellung des Neubaus der Grundschule im Bürgerzentrum wurden die Schulgebäude in der Schulstraße aus den Jahren 1963/64 und 2001/04 aus baulichen Gründen aufgegeben. Das Schulgrundstück hat eine ursprüngliche Größe von 6848 qm. Eine Weiternutzung oder Sanierung der Schulgebäude scheidet aufgrund der zeitlich sehr begrenzten Standfestigkeit der Decken im Brandfall (Schulhaus und Schulturnhalle 1963/64) und gravierender Baumängel (Neubau 2001/04) aus. Die bestehenden Gebäude sollen daher abgerissen werden und das Grundstück anschließend mit Wohnhäusern neu bebaut werden.

B Lösung

1.

Die Gemeinde strebt aufgrund des weiterhin bestehenden sehr hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt eine zügige Bebauung des Areals mit mehrgeschossigen Wohngebäuden an. Hierzu möchte die Gemeinde das Areal im Wege der Direktvergabe verkaufen. Folgende Kauvertragsbedingungen sollen zugrunde gelegt werden.

a) Verkaufspreis

Der Bodenrichtwert für baureifes Land mit Erschließungskosten beträgt in der Schulstraße 200 EUR/qm. Nach § 92 Absatz 1 GemO darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die

sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Zu beachten ist dabei jedoch, dass gemäß § 92 Absatz 1 Satz 2 GemO Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Daher ist Maßstab für den Verkaufspreis zunächst der Bodenrichtwert von 200 EUR/qm.

Auf dem Grundstück der Alten Schule befinden sich jedoch vor allem mit dem Schulgebäude und der Schulturnhalle verschiedene Gebäude, die für eine Neubebauung des Grundstücks erst einmal abgerissen werden müssen. Die Abrisskosten sind vom Bodenrichtwert, der sich auf baureifes Land bezieht, abzuziehen. Der Gemeinde liegt ein Angebot für eine Baureifmachung des Areals durch Abriss der bestehenden Gebäude in Höhe von 427.000 EUR brutto vor. Der Käufer wird für die Parkraumbewirtschaftung eine Tiefgarage errichten müssen. Durch den Abriss des unterkellerten alten Schulgebäudes entsteht für den Käufer der Vorteil, dass ein Teil der zukünftigen Tiefgarage nicht mehr ausgebaggert und der Aushub nicht mehr abgefahren werden muss. Der Käufer ist zudem frei, weitere Angebote einzuholen und durch zusätzliche Beauftragungen günstigere Preise zu erzielen. Anstelle der Übernahme der Gesamtkosten für die Baureifmachung des Areals ist die Gemeinde daher nur bereit, sich mit einem pauschalen Zuschuss von 300.000 EUR brutto an den Abrisskosten zu beteiligen.

Nach den Berechnungen des Ingenieurbüros Zink, das die Gemeinde Rheinhausen in baufachlichen Fragen der gemeindlichen Abwasserbeseitigung berät, reicht die bestehende Dimensionierung der Kanalisation in der Schulstraße, im Neuweg und in der Kirchstraße für eine zusätzliche intensive Wohnbebauung mit rund 60 Wohneinheiten, also für voraussichtlich weitere 150 Personen, nicht aus. Der Käufer hat sich daher mit einem Investitionskostenbeitrag an der für eine Bebauung des Areals notwendigen Aufweitung der Kanalisation mit einem Betrag von 1,35 Millionen EUR, was rund 200 EUR/qm entspricht, zu beteiligen. Der Investitionskostenbeitrag ist zusammen mit dem Kaufpreis zu zahlen.

b) Berücksichtigung der Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Gebietes ist äußerst heterogen. Daher ist es erforderlich, dass das Areal mit einer zwar intensiven Bebauung überplant wird, zugleich jedoch die von der angrenzenden Bestandsbebauung ausgehenden Vorprägungen des Gebietes behutsam aufgenommen werden und sich die neue Bebauung in das Gebiet einfügt.

2.

Die Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG aus Rheinhausen hat von sich aus auf eigene Kosten eine Vorplanung erstellt und der Gemeinde vorgelegt.



(Planskizze Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG vom 26.04.2021)

Die Planvorstellungen des Investors hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Gebäude, die zulässige First- und Traufhöhe, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sollen möglichst detailliert in den aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden, um die Gemeinde in ihren planerischen Absichten ebenso wie die Anwohner vor späteren Änderungen zu schützen.

Der Investor plant eine große Tiefgarage, die nach Möglichkeit sämtliche Kraftfahrzeuge der Bewohner des Areals aufnimmt. Es ist nicht davon auszugehen, dass es infolge der neu entstehenden Wohnbebauung im Vergleich mit dem früheren Schulbetrieb zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Schulstraße sowie vor- bzw. nachgelagert in der Kirch- und Ringstraße kommen wird. Mit dem Betrieb der Grundschule (ca. 150 Kinder) und in noch früheren Jahren der Grund- und Hauptschule (ca. 300 Kinder) war bereits ein bestimmtes Verkehrsaufkommen von Schulbussen, Lehrerverkehr und anreisenden Kindern, die vielfach von ihren Eltern mit dem Auto morgens zur Schule gebracht und mittags von dort abgeholt wurden, verbunden. Gegenüber diesem Zustand wird sich der Verkehr zukünftig sogar besser verteilen.

3.

Die Gemeinde möchte das Areal an die Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG aus Rheinhausen verkaufen. Auf die Durchführung eines Bieterverfahrens soll verzichtet werden. Herr Benjamin Burkhart und Herr Michael Elison sind für die Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG aus Rheinhausen als Projektleiter tätig. Kommanditisten der Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG sind nach eigenen Angaben der Gesellschaft Michael Elison, Benjamin Burkhart, Manuel Hummel und Kim Murawski zu gleichen Teilen. Komplementärin, also haftende GmbH der Kommanditgesellschaft, ist die Immokonzept Breisgau Verwaltungs-

GmbH, die ebenfalls ihren Sitz in Rheinhausen hat. Die Gesellschafter der Immokonzert Breisgau Verwaltungs-GmbH sind Michael Elison, Kim Murawski, Michael Petermann und Simon Zimmer zu gleichen Teilen. Geschäftsführer der Immokonzert Breisgau Verwaltungs-GmbH ist Michael Petermann.

Die Immokonzert Breisgau GmbH & Co. KG erfüllt die vom Gemeinderat festgelegten Kriterien:

Nach den schlechten Erfahrungen mit dem Verkauf des Festhallen-/Feuerwehrraums Niederhausen, bei dem mehrere Jahre nach dem Verkauf des Areals und dem Abriss der Gebäude immer noch nicht mit der Neubebauung des Geländes begonnen wurde, ist es besonders wichtig, dass es sich bei dem Käufer um einen verlässlichen Partner handelt, der über die notwendigen Erfahrungen bei der Bewältigung eines derartigen Großprojektes verfügt und der im besten Fall seine Vertragstreue gegenüber der Gemeinde bereits bei einem ähnlichen Projekt nachgewiesen hat (bekannt und bewährt). Mit der Bebauung des Festhallenareals Oberhausen haben die verantwortlichen Projektleiter bereits ein großes Wohnbauprojekt mit 21 Wohneinheiten in Rheinhausen umgesetzt. Die Abwicklung verlief reibungslos.

Die Immokonzert Breisgau GmbH & Co. KG ist bereit, einen Kaufpreis entsprechend dem Bodenrichtwert von 200 EUR/qm abzüglich des pauschalen Abrisskostenzuschusses der Gemeinde Rheinhausen von 300.000 EUR brutto zu zahlen. Zudem ist die Immokonzert Breisgau GmbH & Co. KG zur Zahlung eines Investitionskostenbeitrags für die infolge des Bauprojekts notwendige Aufweitung der Kanalisation von 1.350.000 EUR bereit.

Die Vorplanung sieht eine sehr zurückhaltende Bebauung des Schulareals mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (d.h. 35 % der Grundstücksfläche werden überbaut werden) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von unter 1,1 (d.h. das Verhältnis der gesamten Geschossflächen aller Vollgeschosse zur Fläche des Baugrundstücks liegt bei 1,1) vor. Diese Vorplanung wurde mit den unmittelbaren Angrenzern besprochen. Wünsche der Angrenzer wurden aufgenommen und die Planung daraufhin in mehreren Punkten leicht modifiziert. Die Angrenzer äußerten keine grundlegenden Einwände und lobten die kleinteilige Bebauung, die auf die Umgebungsbebauung Rücksicht nimmt.

Die Verwaltung schlägt daher die Immokonzert Breisgau GmbH & Co. KG aus Rheinhausen als Käuferin des Schulareals vor.

4.

Zuschnitt und Erschließung des Grundstücks

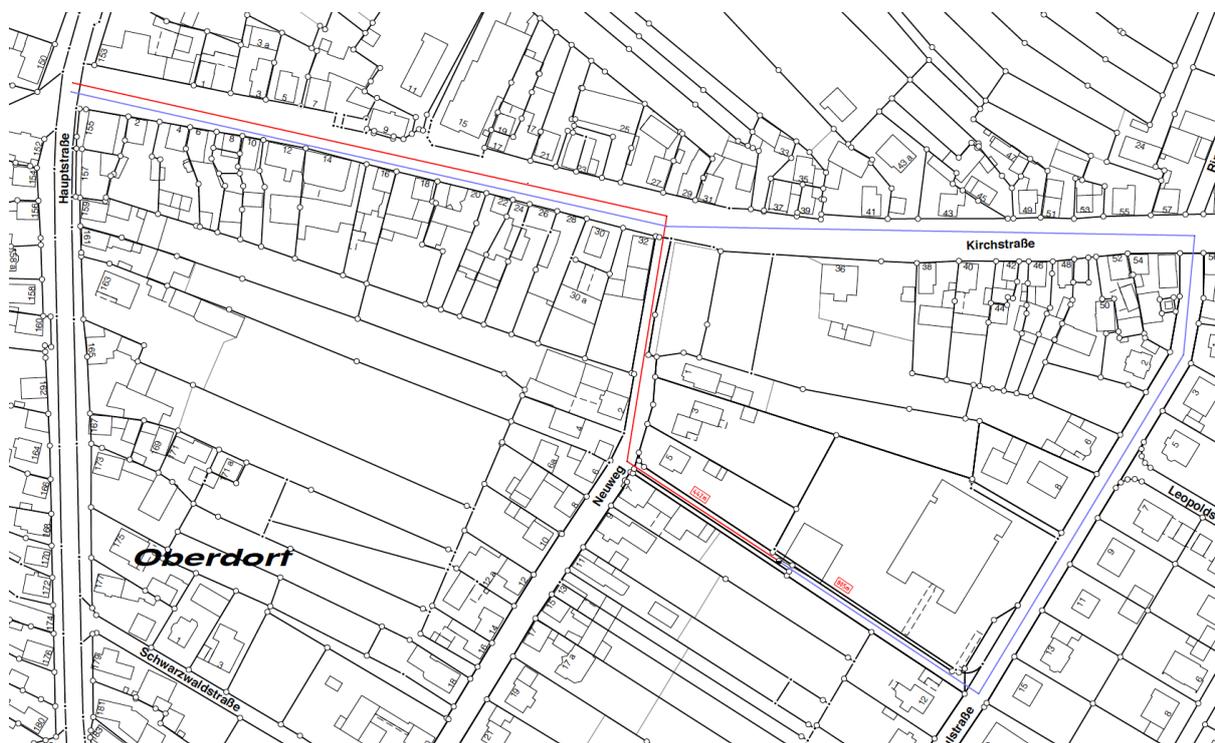
a) An der südlichen Grenze des Schulgrundstücks befindet sich ein Weg, der die Schulstraße mit dem Neuweg verbindet. Dieser Weg soll als fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen erhalten bleiben. Auch könnte der Weg ggf. Rettungsfahrzeugen im Notfall als Zufahrt zu dem hinteren Bereich des Schulgrundstücks dienen.

Über den Verbindungsweg könnte als Spielstraße zu einem späteren Zeitpunkt auch die innere Erschließung des südlichen Grünbereichs zwischen Schulstraße und Neuweg erfolgen. Um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen, sollte der Weg in einer Breite von 6,50 Metern im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Dazu ist angrenzend an den bestehenden Weg eine Teilfläche des Schulgrundstücks mit 139 qm dem gemeindeeigenen Verbindungsweg zuzuordnen, wie auf dem nachfolgenden Lageplan des Fortführungsnachweises unter Punkt 8 zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich dabei um die Fläche 4722/102 nach dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021. Der Einmündungsbereich des Verbindungsweges in die Schulstraße berücksichtigt einen Kurvenradius, um ein späteres erleichtertes Ein- und Ausfahren in den Weg zu ermöglichen (Flst.Nr. 4718/100 mit 27 qm nach dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021).

b) Teil der Schulstraße war bislang eine Bushaltestelle, die in den vergangenen Jahrzehnten aber nicht als solche genutzt wurde, da die Busse auf der Straße hielten. Die Bushaltestelle diente stattdessen als Lehrerparkplatz. Bei einer Neubebauung des Schulareals ist die Bushaltestelle dem angrenzenden Schulgrundstück zuzuordnen. Auch dies berücksichtigt der anliegende Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021.

c) Die Kanalisation ist in der Schulstraße ebenso wie in der Kirchstraße und im Neuweg für die in den letzten Jahrzehnten in diesem Bereich entstandenen Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert. Nach den Feststellungen des Generalentwässerungsplans besteht hier Handlungsbedarf. Der mit der Aufgabe der Schulnutzung verbundene Abriss der Schulgebäude entschärft die hydraulischen Probleme ein Stück weit. Nach Prüfung der hydraulischen Belastungen empfiehlt das Ingenieurbüro Zink eine erneute Bebauung nur dann zuzulassen, wenn zugleich die Kanalisation entsprechend aufgeweitet wird.

Da für eine Wiederbebauung des Areals in dem geplanten Umfang die Kanalisation nicht ausreichend dimensioniert ist, ist also eine Aufweitung der Kanalisation notwendig. Anstelle einer Erschließung des Schulareals über die Schulstraße bietet es sich an, die Kanalisation über den Verbindungsweg in den Neuweg und dann weiter durch die Kirchstraße zu führen (in der nachfolgenden Übersichtskarte rot eingezeichnet). Diese Wegführung ist rund 363 Meter kürzer als die bestehende Trasse über die Schulstraße (in der nachfolgenden Übersichtskarte blau eingezeichnet). Die Gegenüberstellung der beiden Leitungstrassen sieht wie folgt aus: Schulstraße: 805 Meter; Neuweg: 442 Meter. Außerdem kann bei einer Wegführung über den Neuweg die innere Erschließung des südlichen Grünbereichs später ohne Weiteres hergestellt werden.



Übersichtskarte mit den möglichen Leitungsführungen für die Aufweitung der Kanalisation des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021.

5.

Verkauf einer Teilfläche an einen weiteren Käufer

Das in der Schulstraße nördlich an das Schulareal angrenzende Grundstück Flst.Nr. 4721 wird von der Firma Elektro Vitt teilweise gewerblich genutzt. Zur langfristigen Sicherung des Standortes hat die Firma Elektro Vitt ihr Interesse bekundet, einen 3 Meter breiten Streifen des Schulgrundstücks käuflich erwerben zu können. In dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021 wird diese Fläche als Flst.Nr. 4722/103 bezeichnet. Auch hier soll der Kaufpreis entsprechend dem Bodenrichtwert 200 EUR/qm erschlossen betragen; bei einer Tiefe des Grundstücks von 43,95 Metern ergibt sich eine Fläche von 130 qm (siehe Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021), so dass der Verkaufspreis 26.000 EUR beträgt.

6.

Schaffung von Baurecht für ein angrenzendes Grundstück im Südwesten des Schulareals

Bei den Gesprächen mit den Angrenzern zeigten sich die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4724 der Gemarkung Oberhausen interessiert, dass ihr derzeitiger Garten von ihnen bebaut werden kann. Seitens der Verwaltung wurde den Eigentümern das in solchen Fällen übliche Vorgehen der Gemeinde mitgeteilt, wonach die Gemeinde bereit ist, den Grundstücksteil, für den Baurecht entstehen soll, für 50 EUR/qm zu kaufen und der ursprüngliche Eigentümer das Recht erhält, dieses Grundstück von der Gemeinde nach Schaffung von Baurecht als erschlossenes Baugrundstück zum Bodenrichtwert wieder zurück zu erwerben. Der Bodenrichtwert für erschlossene Wohnbaugrundstücke beträgt in diesem Bereich 200 EUR/qm. In diesem Preis sind die Erschließungskosten inbegriffen. Um die Erschließung rechtlich sicherzustellen, hat die Gemeinde das Grundstück mit Wasser und Abwasser an das öffentliche Leitungsnetz anzuschließen.

7.

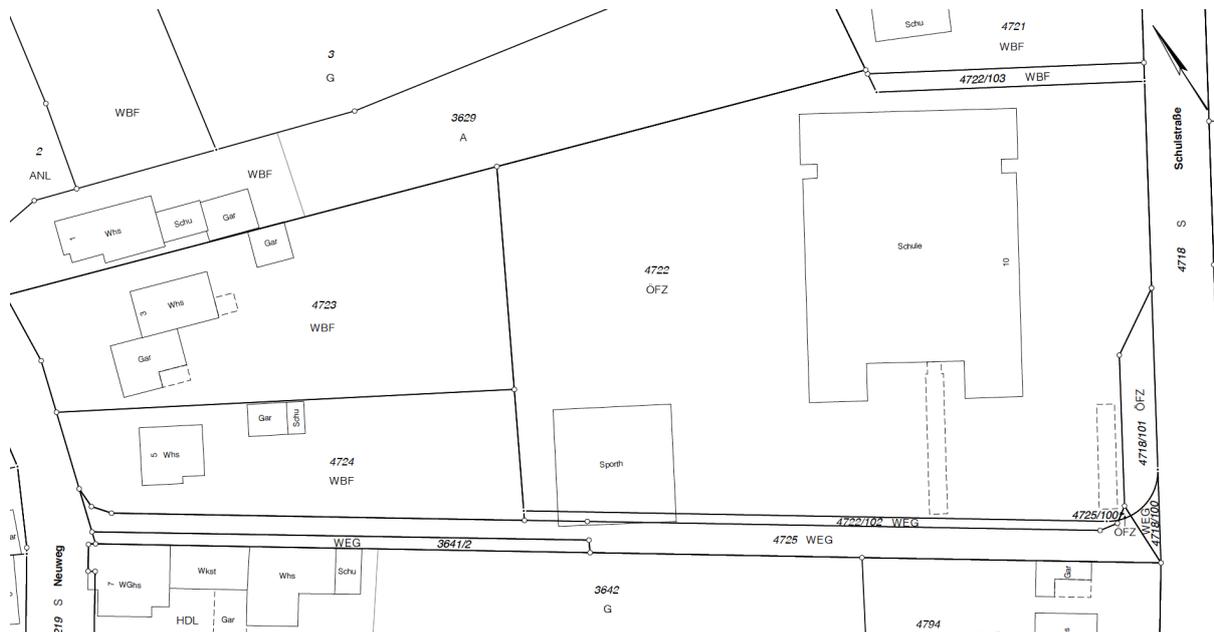
Einbeziehung von weiteren angrenzenden Grundstücken im (Nord-)Westen und Süden des Schulareals

In den Gesprächen mit den beiden weiteren unmittelbaren Angrenzern im (Nord-)Westen des Schulareals wurde ebenfalls deren Interesse an der Entwicklung von Baurecht für deren Gärten abgefragt. Diese möchten nicht, dass in ihren Gärten nach den o.g. Grundsätzen Baurecht entsteht.

Auch die ersten beiden angrenzenden Grundstückseigentümer im Süden des Schulareals haben momentan kein Interesse an einer Bebauung ihrer Gärten, so dass aktuell eine Erschließung des nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überbaubaren Grünbereichs nach wie vor ausscheidet.

8.

Ergebnis der Neuordnung der verschiedenen Grundstücksflächen



Karte Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021.

Nach dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021 stehen damit folgende Flächen zum Verkauf:

- Flst.Nr. 4722 neu mit 6.741 qm (Flst.Nr. 4722 alt, abzgl. Flst.Nr. 4722/102 (Verbreiterung Verbindungsweg) und abzgl. Flst.Nr. 4722/103 (abzutrennende Teilfläche im Norden), zzgl. Flst.Nr. 4718/101 (ehemalige Bushaltestelle) und zzgl. Flst.Nr. 4725/100 (Restfläche außerhalb Kurvenradius)) an den privaten Investor;
- Flst.Nr. 4722/103 mit 130 qm an die private Eigentümerin von Flst.Nr. 4721.

9.

Fassung eines Grundsatzbeschlusses

Für zukünftige Gespräche über die Entwicklung von Grundstücksflächen im Innenbereich zu Bauland sollte der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss über das Verfahren fassen. Dann kann jeder interessierte Grundstückseigentümer frühzeitig überlegen, ob für ihn eine Baulandentwicklung auf seinem Grundstück in Frage kommt. Das Verfahren für die Entwicklung von Grundstücksflächen zu Bauland sollte der bisherigen Praxis entsprechen: Danach kauft die Gemeinde Rheinhausen Grundstücksflächen, die zu Bauland entwickelt werden sollen, für 50 EUR/qm. Der ursprüngliche Eigentümer oder ein von ihm benannter Angehöriger erhält in dem Kaufvertrag das Recht, dieses Grundstück von der Gemeinde nach Schaffung von Baurecht als erschlossenes Baugrundstück zum Bodenrichtwert zurück zu erwerben. Sofern die tatsächlichen Erschließungskosten eines Areals einschließlich der Aufwendungen der Gemeinde für Planung, Gutachten, Ausgleich und Ähnliches den Differenzbetrag zwischen Kauf- und Verkaufspreis übersteigen, erhöht sich der Verkaufspreis um diese Mehrkosten. Für den Fall, dass der ursprüngliche Eigentümer oder dessen Angehörigen das Grundstück oder bei größeren Flächen die neu gebildeten Grundstücke nicht selbst erwerben möchten, wird die Gemeinde die Grundstücke an Dritte veräußern.

C Alternativen

Auswahl eines anderen Käufers oder Vergabe in einem Bieterverfahren.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Einnahmen im Gemeindehaushalt 2021 von rund 1.150.000 EUR:

- Erlös aus Verkauf Flst.Nr. 4722 neu mit 6.741 qm in Höhe von 1.048.200 EUR. Dieser errechnet sich wie folgt: Kaufpreis in Höhe von 1.348.200 EUR (6741 qm x 200 EUR/qm) abzgl. Abrisskostenzuschuss der Gemeinde in Höhe von 300.000 EUR.
- Erlös aus Verkauf Flst.Nr. 4722/103 mit 130 qm in Höhe des Kaufpreises von 26.000 EUR (130 qm x 200 EUR/qm).
- Erlös aus Verkauf einer Teilfläche des Flst.Nr. 4724 mit ca. 500 qm als erschlossenes Baugrundstück zum Bodenrichtwert in Höhe von 75.000 EUR. Der Erlös errechnet sich bei 500 qm wie folgt: Kaufpreis in Höhe von 100.000 EUR (500 qm x 200 EUR/qm) abzgl. dem von der Gemeinde zu zahlenden Kaufpreis in Höhe von 25.000 EUR (500 qm x 50 EUR). Sofern das zu entwickelnde Grundstück nach Abstimmung mit den jetzigen Eigentümern größer sein soll, ist der Erlös entsprechend höher.

Zusätzlich fließen 1.350.000 EUR in den Haushalt des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung.

Die Gemeinde Rheinhausen trägt die Vermessungskosten für die Bildung der Verkaufsgrundstücke. Die Kosten des Bebauungsplans werden als vorhabenbezogener Bebauungsplan von der Käuferin getragen, ebenso die Kosten für ein erforderliches Lärmgutachten.

E Sonstige Kosten

Weiterverkaufspreise des Investors: Je höher der von der Gemeinde erzielte Kaufpreis ist, desto höher werden die späteren Verkaufs- und Mietpreise für die Wohnungen sein. Der Investor hat mitgeteilt, dass er einen späteren Verkaufspreis für die zu errichtenden Wohnungen anstrebt, der nicht über 3.900 EUR/qm liegen soll.

F Verweis auf Anlagen

- Planskizze über die angestrebte Bebauung des Areals Alte Schule vom 26.04.2021, gefertigt von der Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG;
- Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021.

G Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Rheinhausen verkauft das Grundstück Flst.Nr. 4722 der Gemarkung Oberhausen nach dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021 mit 6.741 qm an die Immokonzept Breisgau GmbH & Co. KG, Hauptstraße 184 in Rheinhausen zum Bodenrichtwert von 200 EUR/qm. Die Gemeinde Rheinhausen beteiligt sich an dem Abriss der auf dem Grundstück bestehenden Gebäude mit einem pauschalen Betrag von 300.000 EUR brutto. Die Käuferin beteiligt sich an den Kosten für die Aufweitung der Kanalisation im Neuweg und in der Kirchstraße in Form eines Investitionskostenbeitrags in Höhe von 1.350.000 Millionen EUR brutto an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung. Die Aufweitung der Kanalisation im Neuweg und in der Kirchstraße ist Voraussetzung oder Folge des Vorhabens i.S.v. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB, da nach Abriss der bestehenden Gebäude die geringe Dimensionierung der Kanalisation in der Schulstraße, im Neuweg und in der Kirchstraße eine derart intensive erneute Bebauung wie von der Käuferin beabsichtigt nicht zulässt. Der Investitionskostenbeitrag ist zum gleichen Zeitpunkt zur Zahlung fällig wie

der Kaufpreis. Der Verkauf erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Grundstück Flst.Nr. 4722 neu der Gemarkung Oberhausen in Kraft tritt und der Inhalt des Bebauungsplans den wesentlichen Eckpunkten der Planungsabsichten der Käuferin, wie sie in der Planskizze vom 26.04.2021 enthalten sind, entspricht.

2. Die Gemeinde Rheinhausen verkauft das Grundstück Flst.Nr. 4722/103 der Gemarkung Oberhausen entsprechend dem Fortführungsnachweis 2021/4 des Vermessungsbüros Schnabel vom 30.04.2021 mit 130 qm an die Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 4721 der Gemarkung Oberhausen zum Bodenrichtwert von 200 EUR/qm erschlossen, mithin zu einem Gesamtpreis von 26.000 EUR.

3. Die Gemeinde Rheinhausen kauft von den Eigentümern die hintere Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 4724 der Gemarkung Oberhausen mit ca. 500 bis maximal 624 qm zum Kaufpreis von 50 EUR/qm. Die ursprünglichen Eigentümer oder ein von den ursprünglichen Eigentümern benannter Angehöriger erhält das Recht, dieses Grundstück von der Gemeinde nach Schaffung von Baurecht als erschlossenes Baugrundstück zum Bodenrichtwert zurück zu erwerben (derzeit 200 EUR/qm). In diesem Kaufpreis (nach dem derzeitigen Bodenrichtwert bei 500 qm 100.000 EUR) enthalten sind die Beiträge für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung. Im Zuge der Erschließung des Schulareals schließt die Gemeinde Rheinhausen das neu entstehende Baugrundstück auf eigene Kosten an die Wasserversorgung und die Kanalisation an.

4. Der Gemeinderat fasst für die zukünftige Entwicklung von Grundstücksflächen im Innenbereich zu Bauland folgenden Grundsatzbeschluss: Die Gemeinde Rheinhausen kauft Grundstücksflächen, die zu Bauland entwickelt werden sollen, für 50 EUR/qm und verkauft diese Grundstücksflächen nach Entstehung des Baurechts zu dem jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten an den ursprünglichen Eigentümer oder an einen seiner Angehörigen erschlossen zurück. Sofern die tatsächlichen Erschließungskosten eines Areals einschließlich der Aufwendungen der Gemeinde für Planung, Gutachten, Ausgleich und Ähnliches den Differenzbetrag zwischen Kauf- und Verkaufspreis übersteigen, erhöht sich der Verkaufspreis um diese Mehrkosten. Für den Fall, dass der ursprüngliche Eigentümer oder einer seiner Angehörigen das Grundstück oder bei größeren Flächen die neu gebildeten Grundstücke nicht selbst erwerben möchten, wird die Gemeinde die Grundstücke an Dritte veräußern.