



Kirchheim 08.06.2018

## **Antrag an den Gemeinderat**

### **„Detailaufstellung Flächenbilanz Kirchheim 2030“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates,

die VFW-Fraktion stellt hiermit folgenden Antrag:

Aufstellung der genauen Flächenbilanz der Flächen im Umgriff Kirchheim 2030, mit Angabe aller Flurnummern, Besitzverhältnisse und Einstufung (Wert) 2014 und Nutzung, Eigentümer nach Umlegung im Rahmen Kirchheim 2030. (Beispielhaft siehe Tabelle „Flächennutzungen\_Werte.pdf“)

Begründung:

Bisher wurde in keinerlei Weise die Flächenbilanz vorher – nachher dargelegt. In der GR-Sitzung vom 10.07.2017 wurde lediglich im Eckpunktepapier unter §8 dargelegt, dass die Baulandumlegung schon passt.

#### **Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages (Eckpunktepapier)**

##### **§ 8**

##### **Abfindung der Gemeinde in der Baulandumlegung**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungen aller Eigentümer an die Gemeinde vereinbaren die Beteiligten, das mit den Einlageflächen der Gemeinde bzw. den von der Gemeinde eingelegten Miteigentumsanteile einerseits und der Zuteilung der öffentlichen Flächen gemäß Bebauungsplan an die Gemeinde andererseits die Gemeinde in der Baulandumlegung, auch bezüglich des Umlegungsvorteils, endgültig und vollständig abgefunden ist.

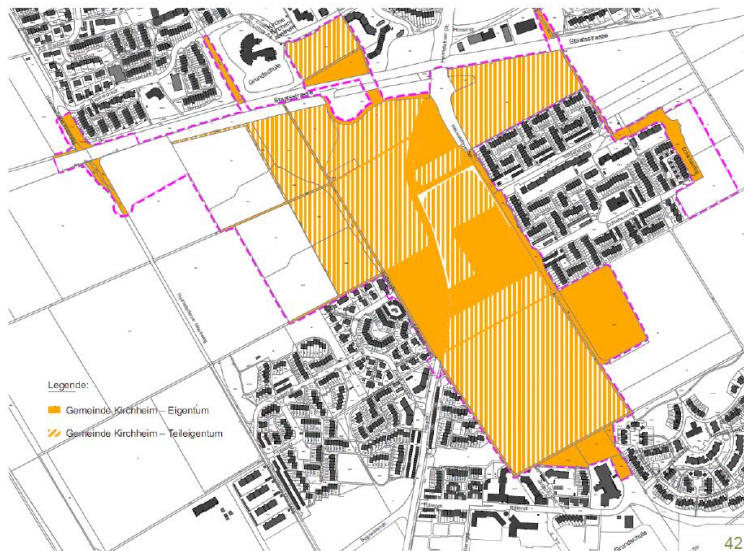
Dies ist weder qualitativ noch quantitative eine konkrete Aussage zur Flächenbilanz.

Auch unter dem Top: „Kirchheim 2030 – Kostenübersicht Investitionskosten“ in der GR-Sitzung vom 10.07.2017 wird mit keiner Zeile über die Wertigkeiten der Grundstücke vorher – nachher eingegangen. Es wird ausschließlich über die Planungskosten, Erschließung, Öffentliche Grünflächen und Soziale Infrastruktur gesprochen, jedoch nicht über ein einziges Baugrundstück.

Die Gemeinde hat 2004 10 Mio. € in Miteigentumsanteile an Grundstücken im Gebiet des Plangebietes Kirchheim 2030 investiert, um später an der Werteentwicklung teilzunehmen. Wo und wie sind diese Anteile eingerechnet?

In den Unterlagen der Gemeinde Kirchheim zum Thema Kirchheim 2030 sind folgende Flächen vor der Umlegung angegeben:

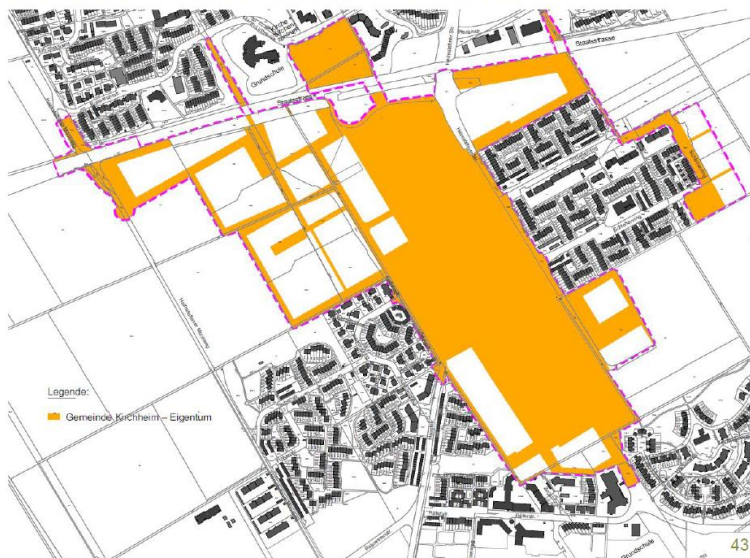
## Flächen der Gemeinde vorher



13.07.2017  
Quelle: KirchheimPPTFinanzenundKostenV10web2017-07-11.pdf

In den Unterlagen der Gemeinde Kirchheim zum Thema Kirchheim 2030 sind folgende Flächen nach der Umlegung angegeben:

## Flächen der Gemeinde nachher



13.07.2017  
Quelle: KirchheimPPTFinanzenundKostenV10web2017-07-11.pdf

Vor der Umlegung war die Gemeinde Miteigentümer oder 100% Eigentümer von Wohnbauland. Nach der Umlegung ist die Gemeinde mit keinem qm mehr am geplanten Wohnbauland beteiligt.

Legt man den ersten Plan des Architekten-Büros Zwischenräume einer Werteberechnung zu Grunde (siehe Tabelle „Flächennutzungen\_Werte.pdf“), ergibt sich für die Gemeinde eine Geschossfläche von ca. 39.000 qm (ca. 30% der Gesamtgeschossfläche von 128.700 qm). Auch nach der derzeitigen Umplanung sollte sich keine nennenswerte Verschiebung ergeben, da ja nach Aussagen der Planer und des Bürgermeisters die Umplanungen Geschossflächen neutral erfolgt sind.



Quelle: Flächennutzungen Kernbereich V2 / Zwischenräume / 02.02.2016

In Feldmoching (Referenz / ähnliche Parameter wie in Kirchheim) wurde 1 qm Geschossfläche vom Eigentümer für 1.850 € an den Bauträger verkauft. Für Kirchheim würde dies bedeuten, Kirchheim könnte seine Geschossfläche als Eigentümer für ca. 72 Mio. € verkaufen. Von diesem Erlös müsste die Gemeinde ihren Anteil an den Erschließungs- und Umlagekosten leisten. Mit den von der Gemeinde angegebenen Gesamtkosten von 85,8 Mio € wären dies ca. 26 Mio €, also ein Überschuss für die Gemeinde von 46 Mio €. Rechnet man mit Nettobauland und 1.500 € pro qm kommt man auf ähnliche Werte.

Damit wäre eine Kreditaufnahme von über 40 Mio. € überflüssig.

Ohne die genauen Daten der Flächenbilanz sehen wir uns bei zukünftigen Entscheidungen zu Kirchheim 2030 nicht in der Lage abzustimmen und müssen uns folgerichtig der Stimme enthalten.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Heinz-Fischer

VFW Vereinigte Freie Wählergemeinschaft e.V. Kirchheim/Heimstetten

1. Vorsitzender: Wolfgang Heinz-Fischer, Altpfatzweg 20, 85551 Kirchheim, 089-9034090, eMail: [vorstand@vfw-info.de](mailto:vorstand@vfw-info.de)

Bankverbindung: VR Bank München Land eG, IBAN DE 48 7016 6486 0003 410021



1. Vorsitzender / Gemeinderat

Angela Hilger  
Gemeinderätin



Gemarkung	Flurnummer	Einstufung 2014	Wert 2014	Gesamtfläche [m²]	Eigentümer 1	Fläche 1	Eigentümer 2	Fläche 2	Eigentümer 2017	Einstufung 2017	Wert 2017
8678 Heimstetten	111 / 40			2.612	Gemeinde Kirchheim	2.612		0			
8678 Heimstetten	112 / 17			4.001	Gemeinde Kirchheim	4.001		0			
8678 Heimstetten	112 / 18			1.289	Gemeinde Kirchheim	1.289		0			
8678 Heimstetten	113 / 67			453	Gemeinde Kirchheim	453		0			
8683 Kirchheim b.München	116 / 2			10.622	Gemeinde Kirchheim	3.541		7.081			
8683 Kirchheim b.München	121 / 0			4.097	Gemeinde Kirchheim	1.366		2.731			
8683 Kirchheim b.München	122 / 0			4.675	Gemeinde Kirchheim	4.675		0			
8683 Kirchheim b.München	123 / 0			7.210	Gemeinde Kirchheim	2.403		4.807			
8683 Kirchheim b.München	123 / 2				Gemeinde Kirchheim	0					
8683 Kirchheim b.München	123 / 3				Gemeinde Kirchheim	0					
8683 Kirchheim b.München	123 / 4			9.834	Gemeinde Kirchheim	0		9.834			
8683 Kirchheim b.München	123 / 5			1.636	Gemeinde Kirchheim	545		1.091			
8683 Kirchheim b.München	123 / 13			9.613	Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	123 / 14			1.208	Gemeinde Kirchheim	403		805			
8683 Kirchheim b.München	123 / 15			33	Gemeinde Kirchheim	11	Demos Wohnbau GmbH	22			
8683 Kirchheim b.München	123 / 16			1.132	Gemeinde Kirchheim	377		755			
8683 Kirchheim b.München	125 / 0			6.320	Gemeinde Kirchheim	2.107		4.213			
8683 Kirchheim b.München	125 / 2			5.493	Gemeinde Kirchheim	1.831		3.662			
8683 Kirchheim b.München	125 / 3			3.651	Gemeinde Kirchheim	1.217		2.434			
8683 Kirchheim b.München	125 / 8			9.958	Gemeinde Kirchheim	3.319		6.639			
8683 Kirchheim b.München	125 / 9			3.066	Gemeinde Kirchheim	1.022		2.044			
8683 Kirchheim b.München	125 / 10			599	Gemeinde Kirchheim	200		399			
8683 Kirchheim b.München	127 / 2			4.957	Gemeinde Kirchheim	4.957		0			
8683 Kirchheim b.München	128 / 0			14.772	Gemeinde Kirchheim	14.772		0			
8683 Kirchheim b.München	129 / 0			2.723	Gemeinde Kirchheim	2.723		0			
8683 Kirchheim b.München	129 / 2			4.158	Gemeinde Kirchheim	4.158		0			
8683 Kirchheim b.München	130 / 0			3.931	Gemeinde Kirchheim	1.310		2.621			
8683 Kirchheim b.München	130 / 2			2.047	Gemeinde Kirchheim	2.047		0			
8683 Kirchheim b.München	131 / 0			15.011	Gemeinde Kirchheim	5.004		10.007			
8683 Kirchheim b.München	131 / 2			22.198	Gemeinde Kirchheim	22.198		0			
8683 Kirchheim b.München	131 / 3			536	Gemeinde Kirchheim	0	Wohnungsbau Schwaben	536			
8683 Kirchheim b.München	131 / 4			237	Gemeinde Kirchheim	0	Wohnungsbau Schwaben	237			
8683 Kirchheim b.München	131 / 5			661	Gemeinde Kirchheim	0	Wohnungsbau Schwaben	661			
8683 Kirchheim b.München	131 / 8			426	Gemeinde Kirchheim	0	Wohnungsbau Schwaben	426			
8683 Kirchheim b.München	131 / 9			2.250	Gemeinde Kirchheim	750		1.500			
8683 Kirchheim b.München	132 / 0			12.682	Gemeinde Kirchheim	4.227		8.455			
8683 Kirchheim b.München	132 / 5			695	Gemeinde Kirchheim	695		0			
8683 Kirchheim b.München	132 / 6			109	Gemeinde Kirchheim	109		0			
8683 Kirchheim b.München	133 / 0			38.532	Gemeinde Kirchheim	12.844		25.688			
8683 Kirchheim b.München	134 / 0			23.130	Gemeinde Kirchheim	7.710		15.420			
8683 Kirchheim b.München	135 / 0			19.420	Gemeinde Kirchheim	6.473		12.947			
8683 Kirchheim b.München	138 / 1				Gemeinde Kirchheim	100 %					
8683 Kirchheim b.München	139 / 84			6.259	Gemeinde Kirchheim	6.259		0			
8683 Kirchheim b.München	142 / 0			32.970	Gemeinde Kirchheim	10.990		21.980			
8683 Kirchheim b.München	142 / 4			1.174	Gemeinde Kirchheim	391		783			
8683 Kirchheim b.München	156 / 2			1.828	Gemeinde Kirchheim	0	Deutsches Heim	1.828			
8683 Kirchheim b.München	156 / 7			987	Gemeinde Kirchheim	987		0			
8683 Kirchheim b.München	157			9.881	Gemeinde Kirchheim	0	Deutsches Heim	9.881			
8683 Kirchheim b.München	158			15.050	Gemeinde Kirchheim	0	Deutsches Heim	15.050			
8683 Kirchheim b.München	1043			13.915	Gemeinde Kirchheim	0	Demos Wohnbau GmbH	13.915			
8683 Kirchheim b.München	1043 / 2			13.239	Gemeinde Kirchheim	0	Demos Wohnbau GmbH	13.239			
8683 Kirchheim b.München	1043 / 3			2.247	Gemeinde Kirchheim	749		1.498			
8683 Kirchheim b.München	1043 / 4				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1043 / 5				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1044			20.108	Gemeinde Kirchheim	0	Demos Wohnbau GmbH	20.108			
8683 Kirchheim b.München	1044 / 1				Gemeinde Kirchheim	0					
8683 Kirchheim b.München	1044 / 3			11.565	Gemeinde Kirchheim	3.855		7.710			
8683 Kirchheim b.München	1044 / 4			9.386	Gemeinde Kirchheim	0	Demos Wohnbau GmbH	9.386			
8683 Kirchheim b.München	1044 / 5			793	Gemeinde Kirchheim	0	Demos Wohnbau GmbH	793			
8683 Kirchheim b.München	1044 / 6				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1044 / 7				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1044 / 8				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1044 / 9				Gemeinde Kirchheim	⅓					
8683 Kirchheim b.München	1045 / ?				Gemeinde Kirchheim	0					
Summe				395.379		144.581		241.185			

## Berechnung Nettobaupläche / Geschoßfläche / GFZ

Quellen: Baustruktur Kernbereich 2.2.2016  
KirchheimPPTWohnenFinal2017-05-30.pdf

Gebiet	Nettobaupläche [m²]	GF 02.02.2016	Voll- Geschosse	GFZ	Anteil Gemeinde	GF Gemeinde
W0	19.252	16.900	II / III / IV	0,878	1 / 3	5.633
W1	13.802	14.870	III	1,077	1 / 3	4.957
W2a	7.100	7.000	III / V	0,986	1 / 3	2.333
W2b	1.771	1.650	III	0,932	1 / 3	550
W3	5.486	6.000	III	1,094	1 / 1	6.000
W4	5.005	4.750	II / III	0,949	1 / 1	4.750
W5	6.346	4.970	II / III	0,783	1 / 3	1.657
W6 / W11	22.831	14.650	II	0,642	0	0
W7	6.600	8.250	III / IV	1,250	1 / 3	2.750
W8	3.460	4.125	III / IV	1,192	1 / 3	1.375
W9	3.323	4.125	III / IV	1,241	1 / 3	1.375
W10a	12.767	11.735	II / III / IV	0,919	1 / 3	3.912
W10b	3.480	2.610	III	0,750	1 / 3	870
W12 / W13	18.948	12.600	II	0,665	0	0
W14 / W15	13.301	8.500	II / III / IV	0,639	1 / 3	2.833
	130.171	122.735		0,943		38.995
Zahlen Kirchheim 2030 Webseite Gemeinde	159.000	128.700		0,809		38.995

Anteil Gemeinde 30,3%