

## Niederschrift über die Verhandlungen des Ortschaftsrat Harpolingen am 13.11.2025, Sitzung Nr. 6/2025

Nichtöffentlichen OR-Sitzung vom 09.10.2025 (18.35 Uhr)

### Anwesend:

Torsten Weimer (TW)  
Stefan Malzacher (SM)  
Jan Owe Burkert (JOB)  
Fridolin Thoma (FT)  
Mario Jehle (MJ)  
Christine Oechslein (CO)

Verwendete Abkürzungen: OV (Ortsverwaltung), SV (Stadtverwaltung), OV (Ortsvorsteher), OR (Ortschaftsrat)

### TOP 1: Sachstand Bebauungsplan „Unterm Rain“

#### Sachverhalt:

Im Bereich „**Unterm Rain II**“ am Ortsausgang Harpolingen in Richtung Friedhof ist die Erschließung eines Neubaugebiets vorgesehen (vgl. Anlage 1). Dieses Vorhaben wird bereits seit mehreren Jahren verfolgt. Im Jahr 2024 haben der Ortsvorsteher Herr Torsten Weimar und die Stadtverwaltung einen erneuten Anlauf gestartet, um die Planungen voranzubringen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben in Vorgesprächen ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert. Hierbei wurde ein **Ankaufspreis von 50,00 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwert 45 €/m<sup>2</sup>) für das Bauerwartungsland vereinbart. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2022 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bauplatz Nr. 1 befindet sich zwar außerhalb der im FNP enthaltenen Fläche, dies wurde jedoch bereits mit dem Regionalverband abgestimmt (vgl. Abbildung 1).

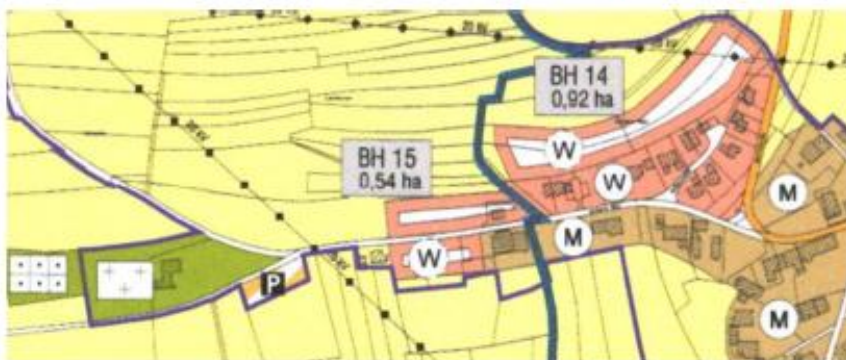


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Stand 2023

Ein Entwurf für einen Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) liegt vor. Danach sollen auf den Flurstücken 905/2 und 905 Doppelhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen festgesetzt werden, auf Flurstück 823 sind Einfamilienhäuser mit ebenfalls zwei Vollgeschossen vorgesehen. Darüber hinaus wird mit der Einbeziehung des Flurstücks 1044 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Erschließung des zukünftigen Gebietes Nußbaumweg berücksichtigt. Auch hier handelt es sich um Flächen, die im

## Niederschrift über die Verhandlungen des Ortschaftsrats Harpolingen am 13.11.2025, Sitzung Nr. 6/2025

Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und künftig entwickelt werden können (vgl. Abbildung 1).

Die Gesamtfläche der Baugrundstücke beträgt ca. 5.118 m<sup>2</sup>, wovon 145 m<sup>2</sup> auf Gehwege und 65 m<sup>2</sup> auf zusätzliche Straßenflächen entfallen. Damit ergibt sich eine effektive Fläche der **Bauplätze von 4.526 m<sup>2</sup>**. Der Ankauf der Grundstücke wird mit ca. 253.456 € (inklusive Notar- und Vermessungskosten sowie Grunderwerbsteuer) veranschlagt.

Die Gesamtkosten für die Erschließung (Kanal, Entwässerung, Straßenbau inklusive Planungskosten) belaufen sich auf ca. 681.000 €.

Unter Berücksichtigung, dass Bauplatz Nr. 1 (vgl. Anlage 3) im Besitz von Herrn W. Gerspach verbleibt und dieser nur bereit ist, die übrigen Grundstücke zu veräußern, wenn der erste Bauplatz für seinen Sohn in seinem Eigentum verbleibt, ergibt sich ein Betrag von **ca. 606.228 € für die umzulegenden Erschließungskosten** der verbleibenden acht Bauplätze.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche liegt für diese Fläche in Harpolingen bei 180 €/m<sup>2</sup>, der höchste Bodenrichtwert in Harpolingen liegt bei 185 €/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich liegt in Rippolingen der höchste Bodenrichtwert bei 215 €/m<sup>2</sup>.

Bei einem Verkaufspreis von 180 €/m<sup>2</sup> ist mit einem Verlust von ca. - 73.318,00 € zu rechnen. Ein angestrebter Verkaufspreis von 220 €/m<sup>2</sup> würde einen Gesamterlös von ca. 99.322 € erzielen (vgl. Anlage 4). Die Verkäufer der Grundstücke hatten im Vorgespräch auch gewünscht am Gewinn beteiligt zu werden.

Es ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Erschließungskosten um eine detaillierte Kostenschätzung des Büros Tillig handelt; Änderungen dieser Werte sind im Verlauf der weiteren Planungen möglich.

Des Weiteren werden durch die Planung auch Kosten für tatsächlich bereits erschlossene Angrenzer anfallen (vgl. Anlage 5 – Stellungnahme Beitragsstelle). Dies ist derzeit den Betroffenen noch nicht kommuniziert worden.

Im aktuellen Projektstand würde im nächsten Schritt eine Baugrunduntersuchung angestrebt werden, um die Erschließungsregelungen im Bebauungsplan festzulegen und die Beschaffenheit des Untergrundes zu prüfen. Diese Untersuchung dient sowohl der Festlegung der Erschließungsregelungen im Bebauungsplan als auch der Beurteilung der Beschaffenheit des Untergrundes, um die technische Umsetzbarkeit und die Planungssicherheit zu gewährleisten.



## Niederschrift über die Verhandlungen des Ortschaftsrats Harpolingen am 13.11.2025, Sitzung Nr. 6/2025

Kosten lt. Anlage:

Baugebiet "Unterm Rain II"

Fst.Nr.	Bauerwartungsland m <sup>2</sup>	Ankaufspreis/m <sup>2</sup>	Gesamt €
823	2349	50,00	117.450,00 €
905	1114	50,00	55.700,00 €
905/2	1063	50,00	53.150,00 €
<b>Summe Grundstücke</b>	<b>4526</b>		<b>226.300,00 €</b>

Projektkosten

<b>Summe Ankauf Grundstück</b>	<b>4526</b>	<b>226.300,00 €</b>
inkl. Notar, GrunderwerbSt., Vermessung circa		253.456,00 €
<b>Detaillierte Schätzung der Erschließungskosten (laut Tillig Ing.) circa</b>		
Honorar Tillig Ing.		572.000,00 €
Planung (B-Plan/18.000 € und Grünplan/12.000 €) + Baugrunduntersuchung ?€		79.000,00 €
Erschließungskosten inkl. Planung circa		30.000,00 €
Erschließungskosten EUR/m <sup>2</sup> ca. 5.084 m <sup>2</sup> (inkl. Grdst 1 - Gerspach jun.) circa		681.000,00 €
<b>Gesamtkosten circa</b>		<b>133,95</b>
Umsulzende Kosten (abzgl. Erschließung 1: 558 m <sup>2</sup> x134 €/m <sup>2</sup> =74.772 €)		934.456,00 €
		<b>606.228,00 €</b>

Wirtschaftlichkeitsberechnung Baugebiet "Unterm Rain II"

### Verkauf mit 220 EUR

Fst.Nr.	Baugrundstücke m <sup>2</sup>	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>	Verkaufspreis €
823	2139	220,00	470.580,00 €
905	1114	220,00	245.080,00 €
905/2	1063	220,00	233.860,00 €
<b>Summe Bauplatzverkauf</b>	<b>4316</b>		<b>949.520,00 €</b>
<b>Kosten Erschließung und Planung</b>			<b>606.228,00 €</b>
<b>Gesamtkosten circa (Bauplatz 1)</b>			<b>850.198,00 €</b>
<b>Gesamterlös Grundstücksverkauf</b>			<b>99.322,00 €</b>

### Verkauf mit 180 EUR/qm

Fst.Nr.	Baugrundstücke m <sup>2</sup>	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>	Verkaufspreis €
823	2139	180,00	385.020,00 €
905	1114	180,00	200.520,00 €
905/2	1063	180,00	191.340,00 €
<b>Summe Bauplatzverkauf</b>	<b>4316</b>		<b>776.880,00 €</b>
<b>Kosten</b>			<b>606.228,00 €</b>
<b>Gesamtkosten circa (Bauplatz 1)</b>			<b>850.198,00 €</b>
<b>Gesamterlös Grundstücksverkauf</b>			<b>-73.318,00 €</b>

OR F.T.: Könnte evtl. die Stadt in Vorinvestition gehen?

OV T.W: Ist tragbar da Tagesinvestition und hier das Risiko gering ist.

Liste für potenzielle Käufer wird in der Ortsverwaltung geführt.

Die Vergabe der Grundstücke soll nach folgenden Kriterien verlaufen:

1. Bewohner / Familien mit Kinder von Harpolingen
2. Bewohner von Harpolingen
3. Weggezogene ehemalige Harpolinger, die wieder nach Harpolingen wollen

Beschluss: Empfehlung an den Gemeinderat

Einstimmig

### **TOP 2: Sonstiges**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses wurde folgendes besprochen:

- Saallüftung muss erneuert werden, da die alte Anlage nicht mehr zu reparieren geht.  
Es gibt keine Ersatzteile und keine Firma wagt sich an eine so alte Anlage.
- Stromkästen werden erneuert
- Austausch der Türen und Fenster im Gemeindesaal werden in den nächsten Haushalt verschoben.

## Niederschrift über die Verhandlungen des Ortschaftsrats Harpolingen am 13.11.2025, Sitzung Nr. 6/2025

Der Tante M Laden steht auf wackligen Beinen. Unterlagen wurden nie eingereicht. Es wird jetzt noch einmal überprüft, aber die Container werden nicht bezahlt, da wir zu weit weg sind mit diesem Projekt vom Hauptstandort. Vielleicht gäbe es ja ein Investor für die Container? – Franchise als Gemeinde eventuell –

OR CO: Schuppen beim ehem. Baumgartner Haus Lochmühleweg wird nicht gebraucht. Könnte man sich überlegen für den neuen Standort.

Bleibt die Frage, wo sind Parkplätze für die Autos?

### **TOP 3: Fragen der Ortschaftsräte**

1. OR JOB: Wann ist der Bürgerbus fahrbereit?  
OV TW: Die Folierung wurde noch nicht gemacht (Werbung). Die Gurte zum Befestigen der Rollstühle wurden durch den techn. Dienst noch nicht montiert. Das Landratsamt hat die Anträge noch nicht oder nur teilweise bearbeitet.  
  
Wir hoffen, dass alles bis Dezember gemacht wird.
2. OR JOB: Friedhofswege sind uneben.  
OV TW: es wird alles eingeebnet, gibt keine Platten mehr nur noch Kies
3. OR JOB: Laterne in der Ringstraße defekt.  
Wurde den Stadtwerken bereits gemeldet
4. OR JOB: Was ist mit dem Glasfaser?  
OV TW: Muss nachgefragt werden, haben bisher keine Infos erhalten.
5. OR CO: Müll sammelt sich wieder vor dem Anwesen Lochmühle 5 an  
OR TW: Wurde bereits dem Ordnungsamt gemeldet.
6. OR CO: Die alte Schule (Kindergarten) ist im oberen Bereich sehr dreckig, auch die Toiletten. Wer ist da zuständig?  
OV TW: Muss nachgefragt und geregelt werden.
7. OR CO: Das Feriencamp wird für 3 Wochen wieder gemacht. Finanzierung ist in trockenen Tüchern. (1 Pfingstwoche / 2 Sommerferienwochen)
8. OR FT: Der Schwebebalken im Gemeindesaal muss richtig weggeräumt werden oder richtig gestellt werden. Unfallgefahr.  
OV TW: Sportverein wird benachrichtigt und besprochen

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 19.25 Uhr

gez. Susanne Wiedemann, Protokollführerin