Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 22.07.2020 TOP 7
Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Feuerwehrrätehaus“ in Bühl-Balzhofen	
Anlagen: - Bebauungsplan zum Baugebiet (Anlage 1) - Übersichtsplan zu den städtischen Grundstücken (Anlage 2)	

I. Sachverhalt:

Im beigefügten Bebauungsplan -Anlage 1- ist das Baugebiet „Feuerwehrrätehaus“ in Bühl-Balzhofen dargestellt. Die Planstraße ist in einer Zwischenausbaustufe hergestellt und nutzbar. Entwässerungskanäle für Schmutz- und Regenwasser incl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze wurden verlegt.

Die Telekom hat in der durch den Bebauungsplan festgelegten Leitungstrasse separate Leitungen bis an jedes Baugrundstück gelegt.

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bühl für Wasser, Strom und Gas sowie das Breitbandkabel sind in diesen Schutzstreifen ebenfalls eingebaut, jedoch ohne die Einleitungen in die Grundstücke, da die Stellung der Baukörper noch nicht bekannt ist. Die Grundstückseinleitungen werden nach Absprache mit den künftigen Bauherren im Zuge der Bauplatzverkäufe verlegt.

In der -Anlage 2- sind alle fünf baureifen, städtischen Bauplätze im Baugebiet „Feuerwehrrätehaus“ mit insgesamt 2.681 m² dargestellt. Diese Bauplätze sollen nun vermarktet werden. Der Stadt liegen dafür zahlreiche Anfragen von Interessenten vor. Die Vergabe der Bauplätze soll gemäß der in der heutigen Sitzung beschlossenen „Bauplatzvergabe-Richtlinie mit Vergabekriterien zum Verkauf von Wohnbauplätzen“ erfolgen.

Für die fünf städtischen Bauplätze mit einer Größe zwischen 498 m² bis 579 m² hat die Verwaltung auf der Grundlage der ermittelten Selbstkosten einen Kaufpreis von 225,00 €/m² Grundstücksfläche incl. des abgelösten Erschließungsbeitrages und des Abwasserbeitrages ermittelt. Für den Fall, dass die Bauplätze mit einem Doppelhaus bebaut werden, erhöht sich der Kaufpreis auf insgesamt 250,00 €/m² Grundstücksfläche incl. der Beiträge. Die ermittelten Werte stellen den Verkehrswert dar.

Drei der Bauplätze sind - entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes - mit Leitungsrechten belastet. Die betroffenen Flächen mit einer Breite von 3 m für den Schutzstreifen sind künftig von einer Bebauung frei zu halten.

...

Für die mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücksteilflächen soll eine Wertminderung von 10 % bzw. 20 % auf den Wert für Grund und Boden gewährt werden. Der Wertverlust wird durch den Eigenbetrieb Abwasser ausgeglichen und letztlich über die Abwasserbeiträge refinanziert.
Die Leitungsrechte werden durch die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich gesichert.

Baukostenzuschüsse (Anschlusskosten) für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die diesbezüglichen Anschlusskosten werden im Zuge der Durchführung des Neubauvorhabens direkt von dem jeweiligen Versorgungsträger erhoben.

Im Weiteren haben die Käufer die üblichen mit dem Erwerb eines Grundstückes anfallenden Kosten für die Beurkundung und den Grundbuchvollzug sowie die Grunderwerbssteuer zu tragen. Die Stadt trägt die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten und die Vermessungskosten.

Weitere Verkaufsbedingungen, insbesondere ein städtisches Wiederkaufsrecht, die Verpflichtung zum Neubau innerhalb von 2 Jahren sowie Regelungen zur Eigennutzung des Wohngebäudes, sind in § 6 der Vergaberichtlinien bereits festgelegt.

Der Kaufpreis ist bei der Beurkundung zur Zahlung fällig.

Nach dem heutigen Beschluss über die Bauplatzvergabe-Richtlinien mit Vergabekriterien stellt sich die weitere Vorgehensweise wie folgt dar:

1. Beschlussfassung des Gemeinderates zur Festlegung der Verkaufsbedingungen, insbesondere des Kaufpreises von 225,00 €/m² bzw. 250,00 €/m² erschlossene Grundstücksfläche.
2. Öffentliche Bekanntgabe der Vermarktung im Amtsblatt und über Baupilot mit einer Bewerbungsfrist von 8 Wochen voraussichtlich ab dem 14.08.2020, dass die Stadt Bühl im Baugebiet „Feuerwehrgerätehaus“ vier der insgesamt fünf Grundstücke in 2020 veräußern möchte. Der Verkauf des fünften Grundstückes erfolgt an einen Alteigentümer, da die Stadt ihm gegenüber im Rahmen des Grunderwerbs eine vertragliche Verpflichtung zum Rückerwerb eines Bauplatzes zu erfüllen hat.
3. Erstellung eines Rankings zu den eingegangenen Bewerbungen über Baupilot.
4. Abschließende Vorlage an den Gemeinderat zur Beschlussfassung über die Verkaufszuschläge.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu den Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Erlöse aus dem Verkauf der Bauplätze.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zum Verkauf der Grundstücke im Baugebiet „Feuerwehrrätehaus“ in Balzhofen zu.

Der Gemeinderat stimmt den Verwaltungsvorschlägen zu den im Sachverhalt beschriebenen Konditionen zu. Der Kaufpreis beträgt 225,00 €/m² Grundstücksfläche incl. Abwasserbeitrag und der abgelösten Erschließungsbeiträge bzw. 250,00 €/m² Grundstücksfläche bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus. Die Wertminderungen für die mit den Leitungsrechten belasteten Grundstücksteilflächen betragen 10 % bzw. 20 %.

Die Verwaltung wird zur Vornahme aller weiteren Schritte hinsichtlich der Bauplatzverkäufe beauftragt.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		