

Vorlage

Vorlage: 2021/157

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
 Verfasser: Andrea Schubert

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.09.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet "Hofmatten" in Bühl-Moos

I. Sachverhalt:

Im beigefügten Lageplan ist das Baugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos dargestellt. Die Planstraßen sind in einer Zwischenausbaustufe hergestellt und nutzbar. Entwässerungskanäle für Schmutz- und Regenwasser incl. Hausanschlüsse bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze wurden in den Planstraßen verlegt.

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bühl für Wasser und Strom sowie das Breitbandkabel sind ebenfalls in den Planstraßen 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 des Baugenehmigungsverfahrens und der konkreten Bebauung verlegt.

Im Lageplan sind alle 30 baureifen, städtischen Bauplätze im Neubaugebiet „Hofmatten“ dargestellt und durchnummeriert. In 2021 sollen die Bauplätze 1, 2, 8 bis 10, 12 bis 15, 18 bis 24 sowie 26 bis 30 vermarktet werden. Der Stadt liegen für die Bauplätze im Gebiet über 400 Anfragen von Interessenten vor. Die Vergabe der Bauplätze soll gemäß der in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.07.2021 beschlossenen „Richtlinien mit Vergabekriterien zum Verkauf von Wohnbauplätzen“ erfolgen. Diese soll künftig bei der Vermarktung städtischer Bauplätze angewendet werden.

Für die zur Vermarktung vorgesehenen städtischen Bauplätze hat die Verwaltung auf der Grundlage der ermittelten Selbstkosten einen Kaufpreis von 275,00 €/m² Grundstücksfläche incl. des abgelösten Erschließungsbeitrages und des Abwasserbeitrages ermittelt.

Der Bebauungsplan erlaubt den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Sollte seitens eines zuschlagsberechtigten Bewerbers der Wunsch bestehen, eine Doppelhaushälfte zu bauen, wird dieser Bauplatz geteilt.

Für den Fall, dass die Bauplätze mit einem Doppelhaus bebaut werden, erhöht sich der Kaufpreis auf insgesamt 300,00 €/m² Grundstücksfläche incl. der Beiträge. Die ermittelten Werte stellen den Verkehrswert dar.

Für die lt. Bebauungsplan im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen soll wegen der besonderen Situation bei den Bauplätzen Nrn. 3 und 4 ein reduzierter Kaufpreis von 135,00 €/m² für den Grünflächenteil zur Anwendung kommen.

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 den Stadtwerken Bühl erhoben.

Im Weiteren haben die Käufer die üblichen, mit dem Erwerb eines Grundstückes, anfallenden Kosten für die Beurkundungen und den Grundbuchvollzug sowie die Grunderwerbssteuer zu tragen.

Weitere Verkaufsbedingungen, insbesondere ein städtisches Wiederkaufsrecht, die Verpflichtung zum Neubau innerhalb von 3 Jahren sowie Regelungen zur Eigennutzung des Wohngebäudes, sind in § 6 der Vergaberichtlinien bereits festgelegt. Der Kaufpreis ist bei der Beurkundung zur Zahlung fällig.

Von den 30 städtischen Bauplätzen gehen insgesamt 10 aufgrund von vormaligen Verpflichtungen und Gemeinderatsbeschlüssen an Berechtigte.

Von den restlichen 20 Bauplätzen sollen in einer 1. Tranche 11 Bauplätze verkauft werden.

Die weitere Vorgehensweise bei der Vergabe der 11 städtischen Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Hofmatten“ stellt sich wie folgt dar:

1. Offizielle Veröffentlichung (geplant am 27.09.2021) mit Bewerbungsfrist über Baupilot und die Stadtnachrichten, dass die Stadt Bühl im Neubaugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos 11 städtische Grundstücke veräußern möchte.
2. Auswertung und Erstellung eines Rankings zu den eingegangenen Bewerbungen über Baupilot.
3. Vorlage der Zuschlagsempfehlung für die Käufer der städtischen Wohnbauplätze an den Gemeinderat zur Beschlussfassung.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu den Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos.

II. Klimatische Auswirkungen:

Wurde im Bebauungsplanverfahren abgeprüft.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Erlöse aus dem Verkauf der Bauplätze

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zum Verkauf der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos zu veranlassen.

Der Gemeinderat stimmt den Verwaltungsvorschlägen zu den im Sachverhalt beschriebenen Konditionen und der Anzahl der aktuell für die Vermarktung vorgesehenen Grundstücke zu.

Der Kaufpreis beträgt 275,00 € je m² Grundstücksfläche incl. Abwasserbeitrag und dem abgelösten Erschließungsbeitrag. Bei der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte sind 300,00 € je m² Grundstücksfläche incl. der Beiträge zu zahlen. Für die vorstehend beschriebenen privaten Grünflächen der Bauplätze Nrn. 3 und 4 beträgt der Kaufpreis 135,00 € je m² Grundstücksfläche.

Anlage - Bebauungsplan mit Durchnummerierung der Bauplätze