

Vorlage

Vorlage: 2022/035

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
 Verfasser: Andrea Schubert

Verkaufsbedingungen für städtische Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Rittersbachstraße,, in Bühl-Rittersbach

Bezugsvorlagen:
 Anlage 1 Übersichtsplan städtische Bauplätze
 Anlage 2 Bebauungsplan

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
16.03.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Veräußerung von städtischen Bauplätzen zur Wohnraumschaffung, Erzielung Einnahmen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zum Verkauf der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Rittersbachstraße“ zu veranlassen.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag zu den im Sachverhalt beschriebenen Konditionen für die städtischen Grundstücke zu. Der Kaufpreis incl. den Beiträgen beträgt 330,00 Euro/m² bzw. 356,00 Euro/m² bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus. Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Wertminderung von 10 % für Grund und Boden für die mit Leitungsrechten belastete Grundstücksteilfläche (81 m²) des Grundstücks Flst.Nr. 10002 zu.

Flurstück-Nr.	Größe	Euro/m ²	Kaufpreis	Wertminderung durch Leitungsrecht	Endgültiger Gesamtkaufpreis
10002	367 m ²	356,00	130.652,00 €	2.883,60 €	127.768,40 €
10003	365 m ²	356,00	129.940,00 €		129.940,00 €
9998	526 m ²	330,00	173.580,00 €		173.580,00 €
10018	484 m ²	85,00	41.140,00 €		41.140,00 €
				Gesamt	472.428,40 €

Der Bauplatz 9998 ist nur ungeteilt zusammen mit Flst. Nr. 10018 (Grünfläche) zu verkaufen.

Finanzielle Auswirkungen (I 1133 0100 000, Haushaltsplanentwurf Seite 125)

Erlöse aus dem Verkauf der Bauplätze, Einnahmen von Grundsteuern.

Klimatische Auswirkungen

Durch den Verkauf der Bauplätze keine.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Sachverhalt

Im beigefügten Lageplan ist das Baugebiet „Rittersbachstraße“ in Bühl dargestellt. Die Planstraße ist in einer Zwischenausbaustufe auf die fertige Höhe mit provisorischem Asphaltbelag hergestellt, mit Randsteinen versehen und nutzbar. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Rittersbachstraße. Die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser wurden bereits auf die Grundstücke gelegt und enden ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze. Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke GmbH für Wasser, Strom, Gas und Glasfaser liegen im Straßenbereich und werden nach entsprechender Beauftragung durch die künftigen Eigentümer auf die Grundstücke verlegt. Die Grundstückseinleitungen für die Telekom werden ebenfalls nach Absprache mit den künftigen Bauherren im Zuge der Bauplatzverkäufe eingebaut.

In der Anlage 1 sind alle drei baureifen städtischen Wohnbauplätze im Baugebiet „Rittersbachstraße“ mit insgesamt 1.258 m² sowie die private Grünfläche mit 484 m² (Flst.Nr. 10018) dargestellt. Diese Bauplätze sollen nun vermarktet werden. Sie sind entsprechend Bebauungsplan jeweils mit einem Vollgeschoss bebaubar. Der Verwaltung liegen dafür zahlreiche Anfragen von Interessenten vor. Die Vergabe der Bauplätze soll nach den in der Sitzung vom 21.07.2021 beschlossenen „Richtlinien mit Vergabekriterien zum Verkauf von Wohnbauplätzen“ erfolgen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 9998, das mit einem Einzelhaus bebaut werden kann, empfiehlt die Verwaltung auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwertes Stand 31.12.2020 und einer zwischenzeitlichen konjunkturellen Wertsteigerung von 10 % einen Kaufpreis von 330,00 €/m² Grundstücksfläche incl. des abgelösten Erschließungsbeitrages und des Abwasserbeitrages. Für die Grundstücke Flst.Nrn. 10002 und 10003, die jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaubar sind, beläuft sich der Kaufpreis auf 356,00 €/m². Diese Wertsteigerung um 8 % gegenüber dem Einzelhausbauplatz entspricht dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mitgeteilten Faktor.

Der Bauplatz Flst.Nr. 9998 soll nur zusammen mit der im Umlegungsverfahren der Stadt Bühl zugeteilten privaten Grünfläche Flst.Nr. 10018 mit 484 m² verkauft werden. Der Verkauf soll zu dem im Umlegungsverfahren vom Umlegungsausschuss ermittelten Wert von 85,00 Euro je m² erfolgen, den die Stadt bei der Zuteilung bezahlte.

Die städtischen Bauplätze Flst.Nrn. 10002 und 10003 sind mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaubar. Der Bauplatz Flst.Nr. 10002 ist - entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes - mit grundbuchlich gesicherten Leitungsrechten belastet. Die betroffene Fläche von 81 m² ist künftig von einer Bebauung frei zu halten. Für diese mit einem Leitungsrecht belastete Grundstücksteilfläche wird eine Wertminderung von 10 % auf den Kaufpreis gewährt.

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 jeweiligen Versorgungsträgern 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. Insbesondere wird auf den auf der Homepage der Stadt Bühl hinterlegten Musterkaufvertrag verwiesen, der bei den Bauplatzverkäufen zur Anwendung kommt. Der Kaufpreis ist bei der Beurkundung zur Zahlung fällig.

Die weitere Vorgehensweise bei der Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Rittersbachstraße“ stellt sich wie folgt dar:

1. Veröffentlichung am 18.03.2022 mit Bewerbungsfrist über Baupilot und die Stadtnachrichten, dass die Stadt Bühl im Neubaugebiet „Rittersbachstraße“ in Bühl-Rittersbach 3 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 Baugebiet „Rittersbachstraße“ in Bühl-Rittersbach.