

Sitzungsvorlage Nr. 1524/2018/1



Federführendes Amt:	Kämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	10.04.2018	öffentlich

Verkauf von Bauplätzen im Neubaugebiet "Heckenweg Nord"; Festlegung von Bauplatzpreisen

Beschlussvorschlag

- a) Für die beiden Bauplätze der Gemeinde werden folgende Preise zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus festgelegt:
 - a1) FIST 573 mit 389 qm: 330 EUR/qm bzw. 128.370 EUR
 - a2) FIST 575 mit 359 qm: 330 EUR/qm bzw. 118.470 EUR
- b) Für die zum Kauf ausgeschriebenen Bauplätze erhalten Familien mit Kindern einen Zuschuss von 2.500 € je berücksichtigungsfähigem Kind entsprechend den Wohnungsbauförderrichtlinien der Gemeinde.
- c) Die Ausschreibung der Bauplätze richtet sich bevorzugt an Rudersberger Familien mit Kindern bzw. an Bewerber mit Kindern und familiärem Bezug zu Rudersberg.
- d) Die Verwaltung legt dem Gemeinderat die eingegangenen Bewerbungen zur Entscheidung über die Vergabe vor.

HH-rechtliche Auswirkungen	Ansätze 2018	Ansatz 2018
Kernhaushalt Gemeinde Investitionsauftrag / Kostenart	Grundstückserlöse 711337700001 68210000 2.000.000 EUR Erschließungsbeiträge 754107602013 68910000 250.000 EUR	Wohnungsbauförderung 752207400001 78180000 10.000 EUR
Eigenbetrieb Gemeindewerke Wasserversorgungsbeiträge	140.000 EUR	
Eigenbetr. Abwasserbeseitigung Kanal- und Klärbeiträge	240.000 EUR	

Sachverhalt

Am 24.10.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heckenweg Nord“ als Satzung beschlossen (Vorlage 1449/2017/1). Der Umlegungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.02.2018 Beschluss über die Umlegung gefasst. Derzeit wird die Ausschreibung zum Bau der Erschließungsstraße und zum Bau der Wasserleitung und der Abwasserkanäle (Trennsystem) vorbereitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus beiliegendem Plan gehen das Baugebiet sowie die beiden Bauplätze (gelb hinterlegt und mit der Ziffer 2 versehen) hervor, die der Gemeinde zugeteilt wurden.



Die Baufenster der beiden Gemeinde-Grundstücke weisen folgende Maße aus:



Der Verwaltungsausschuss schlägt – auch unter Berücksichtigung der erwarteten Erschließungskosten und der Größe der Baufenster – vor, als Kaufpreis einen Wert mit 330 €/m² (voll erschlossen und incl. der Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen) anzusetzen, was Grundstückserlöse (incl. Beiträge) für die Gemeinde mit rd. 247.000 € bedeutet. Entsprechende Erlöse sind im Haushalt 2018 incl. Mittelfristiger Finanzplanung sowie in den Wirtschaftsplänen der beiden Eigenbetriebe veranschlagt.

Trotz der unterschiedlichen Lage (innenliegend / Ortsrandlage) sollen beide Bauplätze mit demselben Wert zum Kauf angeboten werden. Der innenliegende Bauplatz (FIST 573 mit 389 qm) kann durch den Zuschnitt des Baufensters noch besser ausgenutzt werden als der durch die Ortsrandlage (eventuell) noch attraktiver liegende Bauplatz (FIST 575 mit 359 qm), so dass beide Bauplätze als gleich hochwertig eingestuft werden können.

Der innenliegende Bauplatz (FIST 573 mit 389 qm) könnte entsprechend dem Bebauungsplan auch geteilt werden zur Bebauung mit einem Doppelhaus. Sofern der Gemeinderat dies wünscht, kann bei der Erschließung des Baugebiets gleich ein weiterer (Ab)Wasser-Hausanschluss verlegt werden. Bei einer Teilung des Grundstücks wären die beiden Doppelhausbauplätze 194 bzw. 195 qm groß/klein. Unter Berücksichtigung der GRZ mit 0,4 könnte pro Doppelhaushälfte eine Grundfläche von knapp 78 qm erreicht werden (Bebauung bspw. ca. 7,1 x 11,0 m oder ca. 6,5 x 12,0 m zzgl. Garagen/Stellplätze).

Es wird – nicht zuletzt auch mit Blick auf die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze – vorgeschlagen, auch diesen Bauplatz zur Bebauung mit einem Einzelhaus auszuschreiben. Bei einer Doppelhausbebauung wären die Kosten für die Grundstücksteilung und das Verlegen der weiteren Anschlüsse von der Gemeinde zu tragen.

Zur Wohnungsbauförderung:

Analog den letzten Baugebieten „Kelter-/Schellingstraße“, „Teichackerweg Süd“, „Sperberweg“, „Daukernweg“ und „Jungholz“ schlägt die Verwaltung vor, eine Grundstücksverbilligung für Familien bzw. einen Preisnachlass von 2.500 € je berücksichtigungsfähigem Kind zu gewähren (siehe Anlage).

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass seit 2011 „Kinderboni“ mit insgesamt exakt 100.000 EUR (Stand Mitte März 2018) an 21 Familien für 40 Kinder gewährt wurden: Für 32 Kinder wurde der Bonus zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags kaufpreismindernd berücksichtigt. 8 Kinder kamen innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Welt, in diesen Fällen bekamen die Eltern den Bonus aus Anlass der Geburt ihres Kindes – wie die Richtlinien dies vorsehen – nachträglich ausbezahlt.

Zur Bauplatz-Ausschreibung:

Bei der Vermarktung des letzten freien Bauplatzes im Neubaugebiet „Jungholz“ lautete der Wortlaut in der Annonce wie folgt: „Die Ausschreibung der Bauplätze richtet sich bevorzugt an Rudersberger Familien mit Kindern bzw. an Bewerber mit Kindern und familiärem Bezug zu Rudersberg. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt durch den Gemeinderat“. Diese Formulierung soll auch in die Annonce zum Verkauf der beiden „Heckenweg-Nord-Bauplätze“ aufgenommen werden.

Anlage/n:
Wohnungsbauförderung für Familien 3-2018