

**Sitzungsvorlage Nr. 1810/2019/1**



<b>Federführendes Amt:</b>	Kämmerei		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2019	öffentlich

**Verkauf von Bauplätzen in Steinenberg (Tannbachstraße Ost); Festlegung von Bauplatzpreisen**

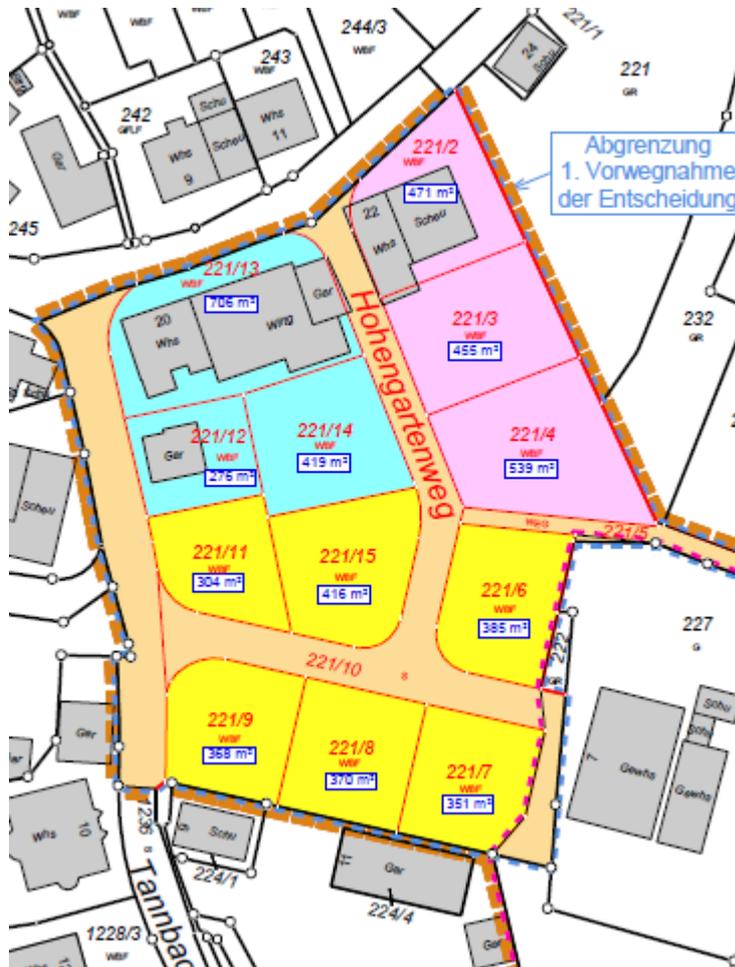
**Beschlussvorschlag**

- a) Die 6 Plätze im Gebiet „Tannbachstraße Ost“ werden als Einzelhaus-Bauplätze ausgeschrieben.
- b) Folgende Bauplatz-Preise werden festgelegt: 330 EUR/qm für die 4 „rückwärtigen Plätze“ sowie 300 EUR/qm für die 2 Plätze entlang der Tannbachstraße (Abschlag wegen künftigen Erschließungskosten bei Herstellung der Tannbachstraße).
- 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.

<b>HH-rechtliche Auswirkungen</b>	Ansätze 2019
<b>Kernhaushalt Gemeinde</b>	Grundstückserlöse
Investitionsauftrag / Kostenart	711337700001 68210000 1.200.000 EUR
<b>Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung</b>	240.000 EUR
Kanal- und Klärbeiträge	
<b>Eigenbetrieb Gemeindewerke</b>	140.000 EUR
Wasserversorgungsbeiträge	
	bzw. Ansätze in der Mittelfristigen Finanzplanung

## Sachverhalt

Der Gemeinde Rudersberg wurden im Umlegungsverfahren 6 Bauplätze im ersten Bauabschnitt „Tannbachstraße Ost“ in Steinenberg zugeteilt. Diese 6 Plätze sind im nachfolgenden Plan gelb markiert und haben eine Größe zwischen 304 und 416 qm.



Der für die Bebauung maßgebliche Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Tannbachstraße Ost“ liegen als Anlagen 1 und 2 bei.

### Planungsrechtliche Festsetzungen für die einzelnen Bauplätze und weitere Anmerkungen:

FIST 221/15	416 qm	2 Vollgeschosse zulässig, Einzel- oder Doppelhaus möglich
FIST 221/6	385 qm	2 Vollgeschosse zulässig, Einzel- oder Doppelhaus möglich
FIST 221/8	370 qm	2 Vollgeschosse zulässig, Einzel- oder Doppelhaus möglich
FIST 221/7	351 qm	2 Vollgeschosse zulässig, Einzel- oder Doppelhaus möglich

FIST 221/11	304 qm	3 Vollgeschosse zulässig, offene Bauweise.
FIST 221/9	368 qm	2 Vollgeschosse zulässig, Einzel- oder Doppelhaus möglich

**Diese beiden Plätze liegen an der Tannbachstraße; bei einer künftigen Herstellung der Tannbachstraße fallen noch Erschließungsbeiträge an.**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Obwohl der Bebauungsplan auf den Gemeinde-Bauplätzen grundsätzlich sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung zulässt, eignen sich diese Plätze aus Sicht der Verwaltung nur für eine Einzelhausbebauung. Die Plätze sollten daher nur zur Bebauung mit Einzelhäusern ausgeschrieben werden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei einer künftigen Herstellung der Tannbachstraße für die beiden Bauplätze F1St 221/11 und 221/9 – wie ausgeführt – künftig noch Erschließungsbeiträge entstehen werden, muss der Kaufpreis für diese beiden Plätze niedriger ausfallen als für die 4 „rückwärtigen“ Bauplätze.

Wie hoch die Erschließungsbeiträge in der Tannbachstraße künftig ausfallen werden, kann nicht genau beziffert werden. Begründung:

a) Der Zeitpunkt, wann die Tannbachstraße hergestellt wird, ist völlig offen. Wie hoch zu diesem Zeitpunkt die Kosten sein werden, kann heute nicht vorhergesagt werden.

b) Ob die Tannbachstraße im Gesamten oder in Abschnitten hergestellt wird, ist ebenso offen.

Fazit: Der Kaufpreisabschlag, welcher für diese beiden Plätze gemacht werden muss, kann nur überschlägig festgelegt werden.

Es wird vorgeschlagen, für die 4 rückwärtigen, nicht an der Tannbachstraße liegenden Plätze als Kaufpreis einen Wert mit 330 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen und incl. der Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen) anzusetzen.

Für die beiden Plätze entlang der Tannbachstraße muss – wie dargelegt – ein „Abschlag“ vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung der sog. Eckgrundstücksermäßigung scheint ein Abschlag in Höhe von 30 EUR/qm und somit ein Verkaufspreis von 300 EUR /qm sachgerecht

Entsprechende Grundstückserlöse und Beiträge sind im Haushalt sowie in den Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe (Mittelfristige Finanzplanung) veranschlagt.

Zur Bauplatz-Ausschreibung:

Bei der Vermarktung der Bauplätze im Neubaugebiet „Jungholz“, im „Heckenweg Nord“ sowie in Oberndorf (Ecke Daukernweg/Mannenberger Straße) 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 kann auch in die Annonce zum Verkauf der Plätze in der Tannbachstraße Ost aufgenommen werden.

Ausblick / zeitlicher Ablauf:

- Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat am 14.05.2019 sollen die Bauplätze zum Kauf angeboten werden (Büttel, Internet, E-Mail-Info an Personen auf der Interessentenliste der Gemeinde).
- Ende der Bewerbungsfrist Mitte September 2019
- Bauplatz-Vergabe im Gemeinderat im Oktober 2019

Aus der Gemeinderatssitzung vom 09.04.2019 liegen entsprechende Beschlussempfehlungen vor.

Anlage/n:  
Lageplan BPlan  
Textteil