

Federführendes Amt:	Kämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	21.09.2021	öffentlich

Verkauf von Bauplätzen in Rudersberg (Baugebiet "Mühlbachweg"); Festlegung der Bauplatzpreise

Beschlussvorschlag

- a) 5 Bauplätze werden zur Bebauung mit Einzelhäusern zum Preis von 365 EUR/qm angeboten.
- b) 1 Bauplatz incl. gegenüberliegender Fläche (insg. 802 qm) wird zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (mind. 4 Wohnungen) gegen Gebot zum Mindestpreis von 365 EUR/qm mit Nachgebotsmöglichkeit und Vorlage eines kurzen Baukonzepts angeboten.
- c) Die Verwaltung legt dem Gemeinderat die eingegangenen Bewerbungen zur Entscheidung über die Vergabe vor.

HH-rechtliche Auswirkungen:

Entsprechende Grundstückserlöse sind im Haushalt 2021 incl. Mittelfristiger Finanzplanung 2022 verplant.

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung

Der Gemeinde Rudersberg wurden im Umlegungsverfahren 7 Bauplätze mit einer Größe zwischen 403 qm und 655 qm sowie eine weitere Fläche mit 147 qm zugeteilt. Die Bauplätze der Gemeinde gehen aus dem Plan auf der folgenden Seite hervor, sie sind gelb markiert und mit der Ziffern 2, 7 bis 11 sowie 13 versehen. Die weitere Fläche ist mit der Ziffer 1-2 markiert.

Der ebenfalls im Umlegungsverfahren zugeteilte Platz mit der Ziffer 13 soll bis auf weiteres keiner Wohnbebauung (Einzel- oder Doppelhaus) zugeführt werden. Entsprechend dem Be-

schluss des Ausschusses für Bauen, Verkehr und Umwelt vom 30.03.2021 werden dort 15 Stellplätze angelegt (siehe Sitzungsvorlage 2283/2021).

Der für die Bebauung maßgebliche Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mühlbachweg“ liegen als Anlagen 1+2 bei, siehe auch GR-Beschluss vom 20.04.2021, Sitzungsvorlage 2300/2021).



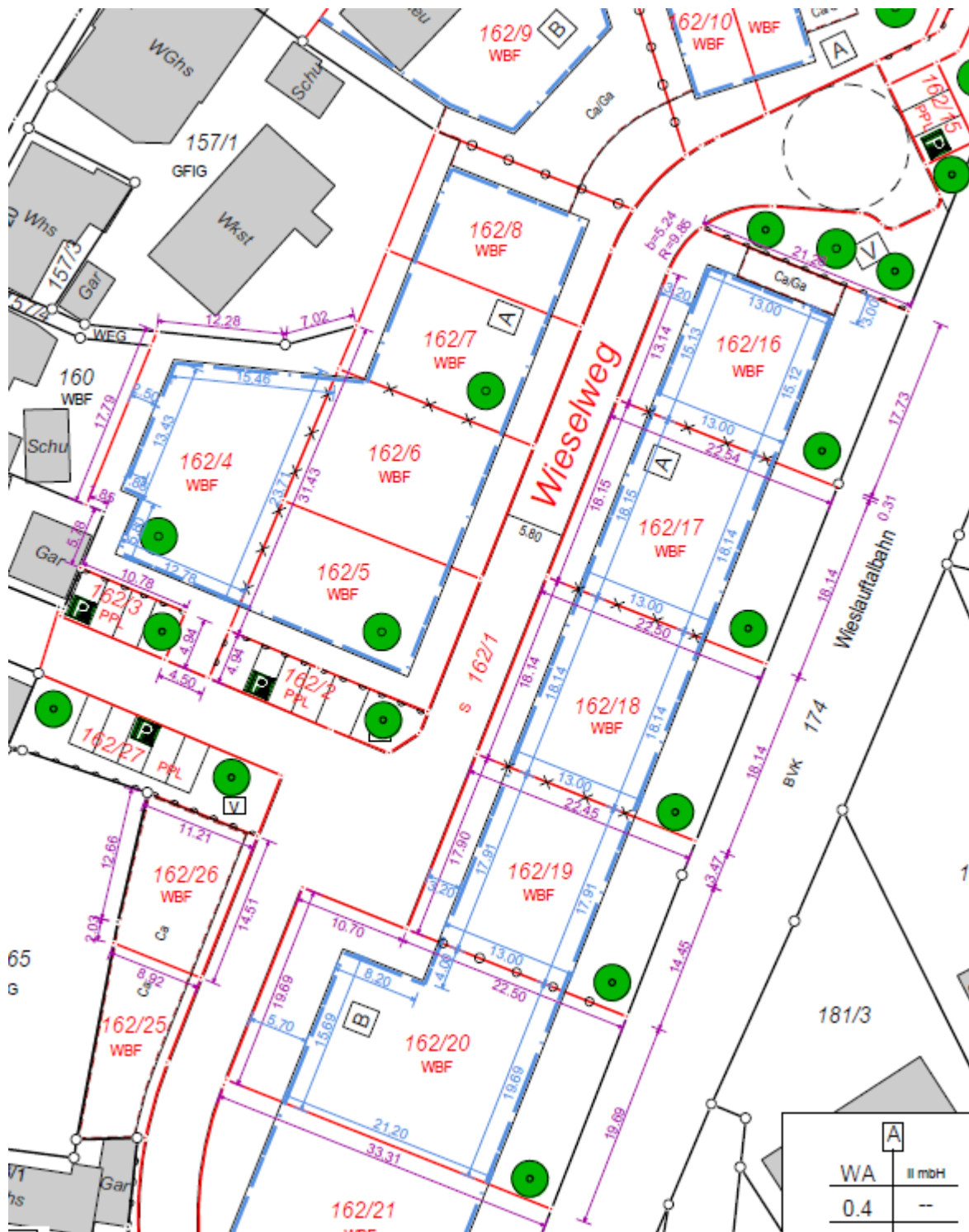
Die 5 Bauplätze mit den Ziffern 2 sowie 7 bis 10 mit endgültigen Flächen von 403 bis 470 qm können nach dem Bebauungsplan grundsätzlich mit Einzelhäusern oder mit Doppelhaushälften bebaut werden. Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Für eine Doppelhausbebauung eignen sich diese Plätze aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht. Begründung: Pro Doppelhaushälfte müssen mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Da nach Ziffer 2.5 des Bebauungsplans „innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden können“, scheidet aus Sicht der Verwaltung eine Bebauung mit Doppelhaushälften auf diesen ohnehin nicht sehr großen Plätzen praktisch aus.

Die Entscheidung, dass diese Plätze als Einzelhaus- und nicht als Doppelhaushälften-Bauplätze verkauft werden, sollte zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten getroffen werden, da abhängig davon die Anzahl der Hausanschlüsse für Wasser und Kanal festgelegt wird.

Der Bauplatz mit der Ziffer 11 mit einer Größe von 655 qm kann mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf 6 Wohnungen. Zum Bauplatz muss noch eine auf der anderen Seite des Wieselwegs liegende Fläche mit 147 qm mit-erworben werden (gekennzeichnet mit der Ziffer 1-2).

Im Folgenden noch einmal ein Plan mit den jetzt in den Verkauf gehenden Bauplätzen incl. Bemaßung der Baufenster usw.:



Allgemeines sowie Ermittlung des Bauplatzpreises für die Gemeindebauplätze:

Die Erschließungsanlagen werden lt. Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2021 durch einen Erschließungsträger (Baulandentwicklung Willibald) hergestellt, vgl. Sitzungsvorlage 2301/2021. Vorgesehener Baubeginn für die Erschließung: Herbst 2021.

Der Umlegungsbeschluss wurde final im Umlegungsausschuss am 29.06.2021 gefasst. Bestands- bzw. Rechtskraft ist einen Monat nach Bekanntgabe an die Umlegungsbeteiligten eingetreten.

Auf einstimmige Empfehlung des Ausschusses für Verwaltung, Kultur und Sport vom 06.07.2021 sollen folgende Verkaufspreise festgelegt werden:

> für die 5 Einzelhausbauplätze ein Wert von 365 EUR/m²

> für den Mehrfamilienhausbauplatz incl. zugehörigen „Stellplatzgrundstück“ einen Wert von mindestens 365 EUR/m²

(jeweils voll erschlossen und incl. der Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen).

Diese Quadratmeterpreise berücksichtigen gleichermaßen die zentrale Lage der Plätze wie auch den Baugrund sowie die Nähe zur Bahn.

Weiter wird vorgeschlagen, bzgl. des Mehrfamilienhausbauplatzes eine Mindestzahl von 4 Wohnungen festzuschreiben. Mit Abgabe der Bewerbung soll ein kurzes Baukonzept vorgelegt werden. Auch soll die Möglichkeit gegeben werden, gegebenenfalls ein Nachgebot abgeben zu dürfen.

Einzelaufstellung mit den absoluten Kaufpreisen je Bauplatz bei Qm-Preis von 365 EUR:

Flurstück	Bauplatz-Nr.	tatsächl. lt. Umlegung		vorgeschlagener Verkaufspreis mit endgültigen Flächen		Vorschlag Verwaltung
162/4	2	470 qm	EFH	365 €/qm	171.550 €	Einzelhausbebauung
162/16	7	407 qm	EFH	365 €/qm	148.555 €	Einzelhausbebauung
162/17	8	409 qm	EFH	365 €/qm	149.285 €	Einzelhausbebauung
162/18	9	408 qm	EFH	365 €/qm	148.920 €	Einzelhausbebauung
162/19	10	403 qm	EFH	365 €/qm	147.095 €	Einzelhausbebauung
162/20	11	655 qm	MFH	365 €/qm	239.075 €	MFH
162/26	1-2	147 qm	MFH	365 €/qm	53.655 €	zu MFH
		2.899 qm			1.058.135 €	

Ausblick / zeitlicher Ablauf:

- Nach Beschlussfassung im Gemeinderat am 21.09.2021 werden die Bauplätze zum Kauf angeboten (Büttel, Internet, E-Mail-Info an Interessenten auf der Interessentenliste der Gemeinde).
- Ende der Bewerbungsfrist: 26.12.2021
- Anschließend Vergabe der Einzelhausbauplätze im Gemeinderat entsprechend den Vergabe-Richtlinien bzw. Vergabe des Mehrfamilienbauplatzes unter Berücksichtigung der Höhe der Gebote.

Anlage/n:
B_Plan Lageplan
B_Plan Textteil