

TAGESORDNUNGSPUNKT

**Vergabe und Veräußerung von Bauplätzen
 Gebiet Heineweg, Breitenstein**

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die beiden gemeindeeigenen Grundstücke im Baugebiet Heineweg in der Ortschaft Breitenstein werden frei an einen Bauträger zur Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern unter der Zielsetzung des „seniorengerechten Wohnens“ vergeben.
2. Grundlage für die Bebauung sind die Entwürfe von Dipl.-Ing. Uli Schilling vom Architektenbüro Frirdich Widmann Schilling + Partner vom 20.04.2020.
3. Die unter Ziffer 1 genannten Bauplätze werden zum vollen Wert veräußert. Es wird ein Verkaufspreis von [REDACTED] €/m² (inkl. aller Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem KAG) festgelegt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

		Inv.-Auftrag	Plan	Akt. Stand	Differenz
Ausgaben	2020/2021	751111167001	205.000 €	205.000 €	0
Einnahmen	2020	711330017706	0 €	[REDACTED]	[REDACTED]
Einnahmen	2022	711330017706	660.000 €	[REDACTED]	[REDACTED]
Einnahmen		711330017706	660.000	[REDACTED]	[REDACTED]
Erlöse			455.000 €	[REDACTED]	[REDACTED]

SACHVERHALT

Ende des Jahres bzw. im kommenden Jahr soll die Erschließung des Baugebiets Heineweg in Breitenstein starten. Aufgrund eines Vertrags aus dem Jahre 1997, der im Rahmen der Umliegung Freithofacker geschlossen wurde, befinden sich zwei große Bauplätze mit 693 m² und 520 m², d.h. insgesamt 1.213 m², im nördlichen Bereich des Gebiets in gemeindlichem Eigentum.

Bisher war geplant diese Bauplätze einer Wohnbebauung mit Ein- oder Doppelhaushälften zuzuführen und diese im Jahr 2022¹ zu vermarkten.

In seiner Sitzung am 28.05.2020 hat sich der Ortschaftsrat Breitenstein einstimmig dafür ausgesprochen, dass auf den beiden gemeindeeigenen Grundstücken im Baugebiet Heine-
weg von einem Bauträger zwei Mehrfamilienhäuser mit seniorengerechten Wohnungen er-
stellt werden sollen.

Weiter hat sich der Ortschaftsrat dafür ausgesprochen, dass auf Grundlage des Entwurfs
von Dipl.-Ing. Uli Schilling vom Architektenbüro Frirdich Widmann Schilling + Partner die
Planung weiter konkretisiert werden und ein geeigneter Bauträger gefunden werden soll.

die Pläne
liegen dieser Beratungsunterlage als Anlage bei.

Die Verwaltung begrüßt diesen Vorschlag des Ortschaftsrats. Sie hält die vorgelegten Pla-
nung für stimmig und eine Umsetzung des Vorhabens an dieser Stelle für geeignet.

Für die Vergabe und die Veräußerung von Bauplätzen ist der Gemeinderat zuständig.² Er
muss über das Vergabeverfahren und die Festlegung der Bauplatzpreise entscheiden. Ge-
mäß § 17 Abs. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Weil im Schönbuch in der Fassung vom
01.09.2019 ist der Ortschaftsrat vor dem Verkauf von Grundstücken auf seiner Markung zu
hören. Diese Anhörung erfolgt in der Sitzung des Ortschaftsrats am 25.06.2020. Die Verwal-
tung wird im Sachvortrag über die Beratung im Ortschaftsrat berichten.

Stimmt der Gemeinderat dem Vorgehen des Ortschaftsrats zu, muss in diesem Fall kein
Vergabeverfahren gewählt werden und kein Beschluss über eine Vergaberichtlinie und ent-
sprechende Vergabekriterien getroffen werden.

Die Grundstücke sollen entsprechend § 92 der Gemeindeordnung zum vollen Wert, d.h. oh-
ne Subventionierung, an einen Bauträger vergeben werden. In diesem Fall handelt die Ge-
meinde privatrechtlich und es gilt daher der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Daher ist es aus
Sicht der Verwaltung rechtlich korrekt, die Bauplätze gezielt an einen Bauträger zu veräu-
ßern, der das Ziel, Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen, im Sinne der Räte um-
setzt.

¹ Aktuelle Haushaltsplanung 2020

² Der Grundsatz der Öffentlichkeit ist in § 35 Abs. 1 Satz1 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-
Württemberg formuliert. Die Beratung und Beschlussfassung über Bauplatzvergaberichtlinien muss
in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats erfolgen. Vorberatungen in nicht öffentlichen Sitzungen
sind möglich, die Sachdiskussion darf aber nicht dabei vorweggenommen werden.

Da die Verwaltung es als nicht sinnvoll erachtet, die Vergabepreise schon vor Beschluss im Ge-
meinderat öffentlich zu beraten, hat sie sich dazu entschlossen, den Ortschaftsrat in **nicht öffentli-
cher** Sitzung zu hören und auch anschließend im Gemeinderat eine nicht öffentliche Vorberatung
durchzuführen. Anschließend soll eine Sachdiskussion in der öffentlichen Gemeinderatssitzung er-
folgen. Ziel ist es, dass die Gremiumsmitglieder in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am
30.06.2020 alle erforderlichen und derzeit möglichen Beschlüsse zur Vermarktung treffen, damit mit
einem geeigneten Bauträger in Verhandlungen gestartet werden kann.

Oftmals ist es für die Verwaltung schwierig zu beurteilen, wie hoch der volle Wert ist. Vor allem weil die Gemeinde auch kein „Preistreiber“ sein möchte. Bei Grundstücken geht man von einem marktgerechten Preis aus. Sicherlich handelt es sich in der derzeitigen Marktlage beim Bodenrichtwert nicht um einen marktgerechten Wert. Der Markt für Baugrundstücke ist derzeit auf jeden Fall vorhanden. Daher kann sich die Gemeinde durchaus an den Preisen auf dem Privatmarkt orientieren.

Um sich diesbezüglich nochmals abzusichern, hat die Verwaltung für die Grundstücke in Breitenstein ein Gutachten beim Gutachterausschuss in Auftrag gegeben. Der Gutachterausschuss tagt hierzu am 24.06.2020.

Die-
ser Preisvorschlag gilt unter dem Vorbehalt des Ergebnisses des Gutachtens des Gutachterausschusses. Kommt der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis, dass der Bodenwert der Grundstücke über $\text{€}/\text{m}^2$ liegt, würde die Verwaltung das Thema Preisfindung nochmals in die Gremien einbringen.

Ein weiteres wichtiges Thema für die Kommune ist auch, dass ein entsprechender Erlös aus dem Bauplatzverkauf bei der Gemeinde verbleibt. Mit diesem Erlös muss für die Zukunft der Erhalt der Infrastruktur des Gebiets und der dem Gebiet zugeordneten Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Verkehrseinrichtungen, etc.) sichergestellt und finanziert werden.

Legt man den Verkaufspreis von $\text{€}/\text{m}^2$ zu Grunde, ergibt sich aktuell folgende Berechnung der Verkaufserlöse:

Ausgaben - Jahr 2020 und 2021

205.000 € Erschließungskosten gemeindliche Grundstücke aus der Zuteilung

Einnahmen - Jahr 2020 (ursprünglich geplant 2022)

Gesamtsaldo:

Geplant war ursprünglich mit einem Erlös von 455.000 €

Entgegen der Beratungsunterlage für die Vergabe der Bauplätze in Neuweiler, liegt dieser Vorlage kein Kaufvertragsentwurf bei. Dies ist nicht möglich, da sich die Gemeinde hier zusammen mit dem Bauträger auf die entsprechenden Vertragsinhalte einigen muss. Dies kann erst geschehen, wenn ein geeigneter Bauträger gefunden ist.

Da hier ein Vertrag mit einem Bauträger geschlossen wird, müssen einige sonst rechtlich zu beachtende Fristen nicht eingehalten werden. Ein Kaufvertragsabschluss kann daher relativ rasch erfolgen. Ziel eines Bauträgers wird es sein, die Plätze schnell zu bebauen und zu vermarkten. Die Aufnahme von Bau- und Nutzungsverpflichtungen in den Kaufvertrag, sind Stand heute aus Sicht der Verwaltung daher nicht erforderlich. Die Verwaltung wird sich diesbezüglich jedoch mit dem Notar nochmals abstimmen.

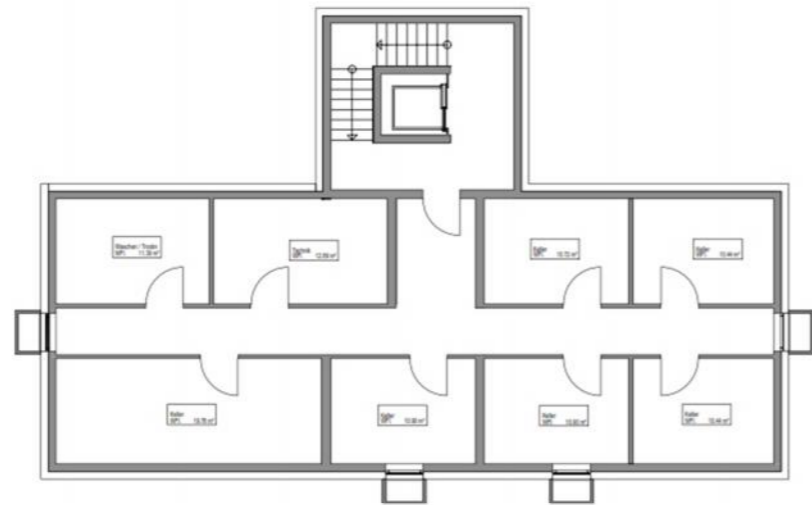
Wolfgang Lahl
Bürgermeister

Kathrin Böhringer
Kämmerin

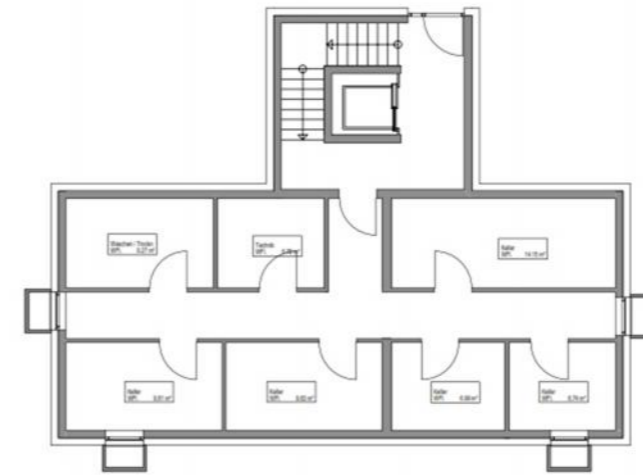
Anlage

Hauffstraße

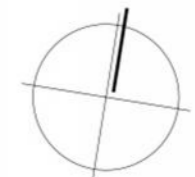
Heinweg



Fläche = ca. 700 m²
GRZ 0,4 ergibt 280 m²



Fläche = 527 m²
GRZ 0,4 ergibt 210 m²



Entwurf

**2 Mehrfamilienhäuser
barrierefrei**
Hauffstraße Weil im Schönbuch
Breitenstein

Untergeschoss

Gefertigt: 20.04.2020 Maßstab: 1:100

Geändert: Plannummer: 2



Hauffstraße

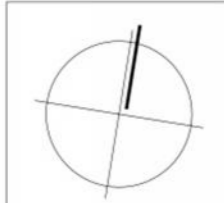
Heinweg



Fläche = ca. 700 m²
GRZ 0,4 ergibt 280 m²



Fläche = 527 m²
GRZ 0,4 ergibt 210 m²



Entwurf

2 Mehrfamilienhäuser
barrierefrei
Hauffstraße Weil im Schönbuch
Breitenstein

Dachgeschoss

Gefertigt: 20.04.2020	Maßstab: 1:100
Geändert:	Plannummer: 2



Architekten: Friedrich Widmann Schilling + Partner mbB 71088 Holzgerlingen, Klemmerstraße 10

Hauffstraße

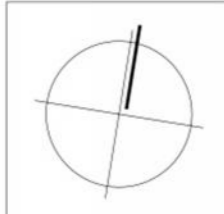
Heinweg



Fläche = ca. 700 m²
GRZ 0,4 ergibt 280 m²



Fläche = 527 m²
GRZ 0,4 ergibt 210 m²



Entwurf

2 Mehrfamilienhäuser
barrierefrei
Hauffstraße Weil im Schönbuch
Breitenstein

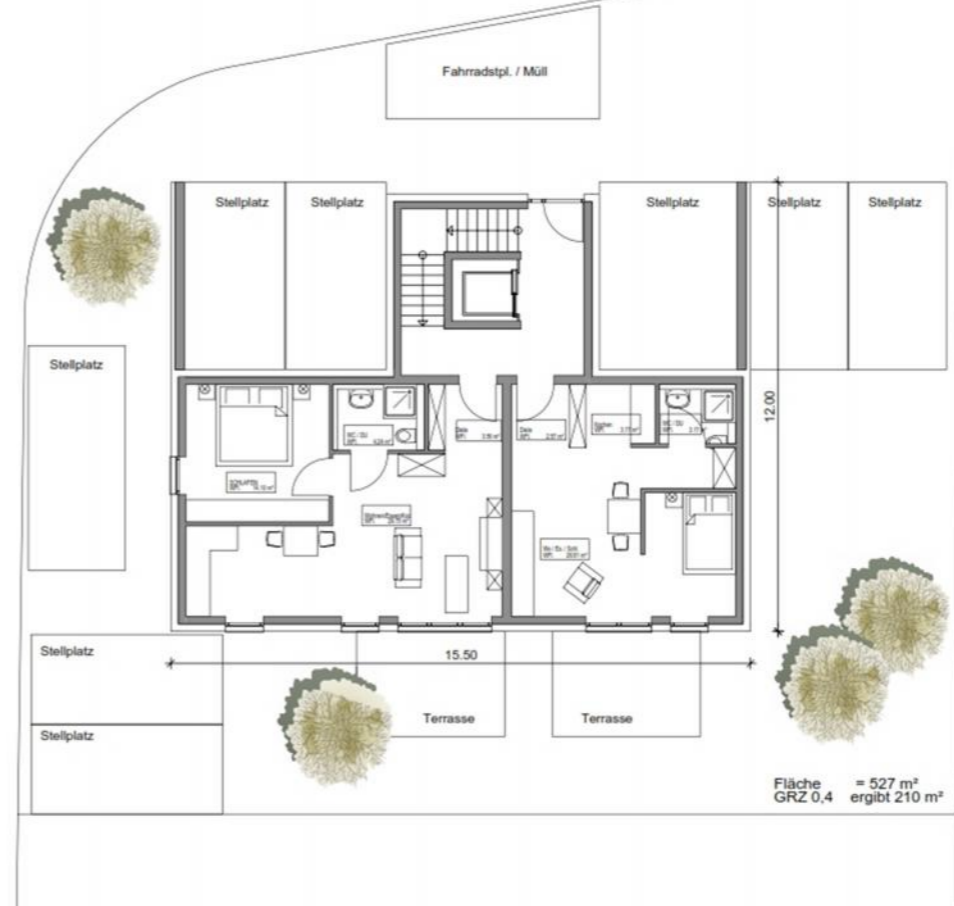
Obergeschoss

Gefertigt: 20.04.2020	Mastab: 1:100
Seitenzahl: 2	Flanummer: 2



Hauffstraße

Heinweg





Entwurf

**2 Mehrfamilienhäuser
barrierefrei**
Hauffstraße Weil im Schönbuch
Breitenstein

Erdgeschoss

Gefertigt: 20.04.2020	Mastab: 1:100
Seitenzahl:	Flächennummer: 2

