



## **Festlegung des Verkaufspreises im Wohnbaugebiet Heckenbühl, Nr. 317 Roßfeld**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	14.10.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2020	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Lageplan

### **Weitere beteiligte Ressorts**

#### **I. Beschlussvorschlag**

Der Verkaufspreis für das Baugebiet Heckenbühl Nr. 317, Roßfeld wird auf 215,00 €/m<sup>2</sup> als Mindestgebot festgelegt.

Für die Grundstücksvergabe gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien für Mehrfamilienhausgrundstücke mit Ausnahme eines Grundstückes für eine private Bauherrengemeinschaft zur Selbstnutzung.

#### **II. Sachverhalt und Begründung**

Der Gemeinderat hat am 17.07.2020 den Satzungsbeschluss zum Wohnbaugebiet Heckenbühl Nr. 317, Roßfeld gefasst. Mit der Erschließung des Gebietes wurde dieses Jahr begonnen. Die Baustraßen sollen spätestens Ende Juli 2021 fertiggestellt sein. Im Gebiet wird es eine Fernwärmeversorgung geben. Auf einer Gesamtfläche von ca. 2,05 ha können insgesamt 8 Mehrfamilienhausgrundstücke realisiert werden. Bei angenommenen durchschnittlichen 8 Wohneinheiten pro Baugrundstück können insgesamt 64 Wohneinheiten entstehen. Prognostiziert wird eine Einwohnerzahl von 140.

Die geplante Bebauung ist aus dem beigefügten B-Plan ersichtlich. Möglich ist je nach Grundstück eine 2- bis 4-geschossige Bebauung. Von den insgesamt 8 Mehrfamilienhausgrundstücken wird die Stadt Crailsheim ein Grundstück zum Bau von „sozialem“ Mietwohnraum zurückbehalten. Ein Grundstück wird zum Bau von Mietwohnraum an die Voreigentümerin der Grundstücksflächen als Rückbehalt zurückübertragen. Dies wurde beim Kauf vertraglich vereinbart. Für die zur freien Vermarktung zur Verfügung stehenden 6 städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke soll das vom Gemeinderat am 14.03.2019 beschlossene Vergabemodell für Mehrfamilienhausgrundstücke (SiVo 2019/097) angewandt werden.

Ausgenommen hiervon wird ein Grundstück zur Vergabe an eine private Bauherrengemeinschaft. Der Verkauf erfolgt hierbei nur an private Bauherren, die sich verpflichten, die zu erstellenden Wohnungen selbst für mind. 4 Jahre zu bewohnen. Es erfolgt eine separate Ausschreibung hierzu.



Die Verwaltung schlägt vor, den Verkaufspreis auf 215,00 €/m<sup>2</sup> festzulegen. Dieser Preis dient beim Vergabeverfahren und beim Verkauf an private Bauherren zugleich als erforderliches Mindestgebot. Höhere Gebote sind möglich. Angebote unterhalb des Mindestpreises von 215,00 €/m<sup>2</sup> fallen aus der Wertung.

Im vorgeschlagenen Verkaufspreis sind jeweils der Erschließungsbeitrag sowie die Grundstücksvermessung enthalten. Zum Kaufpreis kommen außer dem Abwasserbeitrag noch die üblichen Nebenkosten für Notar, die spätere Gebäudeaufnahme durch das Vermessungsamt, die Grunderwerbsteuer und die Hausanschlusskosten für die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke hinzu. Ebenso sind von den Bauplatzkäufern die Netzkostenbeiträge an das Versorgungsunternehmen zu bezahlen.

Der vorgeschlagene Mindestpreis deckt die städtischen Aufwendungen für Erwerb, Planung und Erschließung des Gebietes Heckenbühl Nr. 317. In den städtischen Aufwendungen ist auch für Infrastruktur und Innenentwicklung ein Betrag von 13,50 €/m<sup>2</sup> Nettobaupläche enthalten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Preisfindung in Anbetracht der Lage der Grundstücke und der Mehrfamilienhausbebauung angemessen.

Weiter werden für den Verkauf die üblichen städtischen Verkaufsbedingungen mit Bauverpflichtung zugrunde gelegt. Innerhalb eines Jahres nach Kaufvertragsabschluss muss mit dem Bau begonnen und innerhalb von 2 ½ Jahren (nach Vertragsabschluss) muss der Bau fertiggestellt sein.

Wenn die Verkaufspreise festgelegt sind, wird die Verwaltung die erforderlichen Grundstücksauszeichnungen im Herbst 2020 vorbereiten und veröffentlichen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Verkaufspreis Heckenbühl Nr. 317 auf der Basis des Verwaltungsvorschlages festzulegen, damit weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.