



## Festlegung der Verkaufspreise im Wohnbaugebiet "Hummelsberg" in Roßfeld Nr. 312

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Hauptausschuss	14.10.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2020	Entscheidung	öffentlich

### Anlagen

Lageplan Preiszonen

### Weitere beteiligte Ressorts

#### I. Beschlussvorschlag

Die Verkaufspreise für das Baugebiet „Hummelsberg“ werden wie folgt festgelegt:

- a) Preiszone 1: Wohnbauplätze mit Selbstnutzungsverpflichtung in Innenlage  
170,00 €/m<sup>2</sup>
- b) Preiszone 2: Wohnbauplätze mit Selbstnutzungsverpflichtung in Randlage  
190,00 €/m<sup>2</sup>

#### II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat hat am 17.07.2019 den Satzungsbeschluss zum Wohnbaugebiet „Hummelsberg“ gefasst. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 18.07.2020 in Kraft getreten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erschließungsplanung. Mit der Erschließung ist in diesem Jahr begonnen worden. Die Fertigstellung der Baustraße soll bis spätestens Ende Juli 2021 erfolgen. Die Erschließung der Gesamtfläche von ca. 2 ha erfolgt über die Straße „Zu den Hirtenwiesen“. Insgesamt können 22 Wohnhäuser entstehen. 16 Baugrundstücke stehen davon im Eigentum der Stadt Crailsheim.

Da die Erschließung bereits begonnen wurde, sollen mögliche Bauplatzinteressenten frühzeitig über die Verkaufspreise im Gebiet informiert und die Vermarktung gestartet werden. Die Verwaltung schlägt eine Differenzierung der Verkaufspreise wie folgt vor:

- a) Preiszone 1: Wohnbauplätze für 1-2 Familienhäuser  
mit Selbstnutzungsverpflichtung in Innenlage 170,00 €/m<sup>2</sup>
- b) Wohnbauplätze für 1-2 Familienhäuser  
mit Selbstnutzungsverpflichtung in Randlage 190,00 €/m<sup>2</sup>



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

Die vorgeschlagenen Preise decken die städtischen Aufwendungen für Erwerb, Planung und Erschließung des Gebiets „Hummelsberg“ in Roßfeld. In den städtischen Aufwendungen ist auch für Infrastruktur und Innenentwicklung ein Betrag von zusammen 13,50 €/m<sup>2</sup> Nettobaufläche enthalten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Preisfindung in Anbetracht der Lage der Grundstücke und im Vergleich zu bisherigen Preisfestlegungen angemessen.

Die Wohnbauplätze sollen ausschließlich an Selbstnutzer verkauft werden (das Wohnhaus ist 4 Jahre nach Fertigstellung selbst zu bewohnen). 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.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt in der bislang bewährten und vom Gemeinderat beschlossenen zeitlichen Reihenfolge des Eingangs der jeweiligen Bauplatzvormerkungen. Alle Interessenten werden von der Verwaltung schriftlich benachrichtigt. Wenn die Verkaufspreise festgelegt sind, wird die Verwaltung damit beginnen, die Interessenten anzuschreiben, ob ein Bauwunsch noch besteht und dieser auch kurzfristig realisiert werden kann. Auch im Baugebiet „Hummelsberg“ in Roßfeld wird es eine Förderung von Familien mit Kindern i. H. v. 1.800,00 € pro Kind (18. Lebensjahr noch nicht vollendet und kindergeldberechtigt) geben.

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Verkaufspreise „Hummelsberg“ in Roßfeld auf der Basis des Verwaltungsvorschlages für die Wohnbauplätze mit Selbstnutzungsverpflichtung festzulegen, um das Wohngebiet vermarkten zu können und neuen Wohnraum in Roßfeld zu schaffen.