



Verkauf von Reihenhausgrundstücken im Baugebiet Grundwegsiedlung in Altenmünster

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Hauptausschuss	04.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Lageplan mit Vergabelosen

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Bieter Die Bau Partner – Moderne Baukultur GmbH & Co. KG auf der Grundlage des Höchstgebotes in Höhe von 330,00 €/m² einen Kaufvertrag über die Grundstücke des Loses 1 abzuschließen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Bieter Wohnpark Haarwiesen GmbH & Co. KG auf der Grundlage des Höchstgebotes in Höhe von 315,00 €/m² einen Kaufvertrag über Grundstücke des Loses 2 abzuschließen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Bieter Care Living Immobilien GmbH auf der Grundlage des Höchstgebotes in Höhe von 330,00 €/m² einen Kaufvertrag über Grundstücke des Loses 3 abzuschließen.
4. Sollte mit den jeweils Höchstbietenden kein Kaufvertrag abgeschlossen werden können, wird die Verwaltung ermächtigt, mit den Bietern mit dem nächsthöheren Gebot für das jeweilige Los einen Kaufvertrag abzuschließen.
5. Der Gemeinderat beschließt, den Mehrerlös gegenüber dem kalkulierten Mindestpreis in Höhe von insgesamt 1.165.003,00 € für den Erwerb oder den Bau von Gebäuden zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zweckgebunden zu verwenden.

II. Sachverhalt und Begründung

Die Ausschreibung der Reihenhausgrundstücke im Baugebiet Grundwegsiedlung in Altenmünster erfolgte aufgrund der im Miteigentum zu erstellenden Fußwege, Carports sowie Mülleinhausungen in drei größeren Losen, die dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden können. Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte im Stadtblatt und auf der Internetseite der Stadt Crailsheim am 02.06.2021. Zusätzlich wurden 113 Interessenten, die in den vergangenen Jahren



Interesse am Erwerb von Reihenhauses-/Mehrfamilienhausbauplätzen ohne Selbstnutzungsverpflichtung bekundet hatten, schriftlich über die Ausschreibung und die Vergabemodalitäten informiert und zur Angebotsabgabe aufgefordert. Interessenten hatten die Chance, ein Gebot für eines oder mehrere Lose mit jeweils neun städtischen Reihenhausesgrundstücken und zwei Flächen für Carports und Mülleinhausungen abzugeben. Die Lose wurden gegen Höchstgebot zum Mindestpreis von 190,00 €/m² ausgeschrieben.

Schriftliche Angebote konnten danach bis zum 30.07.2021 im verschlossenen Umschlag an die Stadt Crailsheim gerichtet werden. Insgesamt gingen fristgerecht 17 Angebote ein, wovon vier Gebote auf das Los 1, fünf Gebote auf das Los 2 und acht Gebote auf das Los 3 entfallen.

Alle Bieter haben ihrem Gebot eine Finanzierungsbestätigung beigelegt.

1 Vergabelos 1

Tabelle 1: Gebote für das Los 1

Nr.	Bieter	Datum	Gebot €/m ²
1	Die Bau Partner – Moderne Baukultur GmbH & Co. KG	30.07.2021	330,00
2	Bieter 2	30.07.2021	305,00
3	Bieter 3	30.07.2021	235,50
4	Bieter 4	29.07.2021	222,00

Das höchste Gebot für Los 1 wurde von der Firma Die Bau Partner – Moderne Baukultur GmbH & Co. KG aus Crailsheim mit 330,00 €/m² und damit um 140,00 €/m² über dem Mindestgebot von 190,00 €/m² abgegeben. Für die Flächen mit insgesamt 3.218,7 m², wovon eine Weg- und eine Carportfläche zum Miteigentumsanteil von 9/10 bzw. 3/5 mitveräußert wird, beträgt der Gesamtkaufpreis insgesamt 1.062.171,00 €, dieser liegt 450.618,00 € über dem Mindestgebotspreis.

2 Vergabelos 2

Tabelle 2: Gebote für das Los 2

Nr.	Bieter	Datum	Gebot €/m ²
1	Wohnpark Haarwiesen GmbH & Co. KG	30.07.2021	315,00
2	Bieter 2	30.07.2021	312,00
3	Bieter 3	29.07.2021	290,00
4	Bieter 4	29.07.2021	242,00
5	Bieter 5	30.07.2021	235,50



Die Firma Wohnpark Haarwiesen GmbH & Co. KG aus Plochingen hat mit 315,00 €/m² und damit 125,00 €/m² über dem Mindestgebot von 190,00 €/m² das höchste Gebot abgegeben. Für die Grundstücke mit insgesamt 2.781,8 m², wovon eine Wegfläche zum Miteigentumsanteil von 9/10 mitveräußert wird, beträgt der Gesamtkaufpreis insgesamt **876.267,00 €** und liegt somit 347.725,00 € über dem Mindestgebotspreis.

3 Vergabelos 3

Tabelle 3: Gebote für das Los 3

Nr.	Bieter	Datum	Gebot €/m ²
1	Care Living Immobilien GmbH	30.07.2021	330,00
2	Bieter 2	30.07.2021	320,00
3	Bieter 3	30.07.2021	305,00
4	Bieter 4	29.07.2021	262,00
5	Bieter 5	30.07.2021	261,00
6	Bieter 6	29.07.2021	241,90
7	Bieter 7	30.07.2021	240,00
8	Bieter 8	30.07.2021	235,50

Höchstbietende für das Los 3 ist die Firma Care Living GmbH aus Crailsheim mit 330,00 €/m². Das Gebot liegt somit 140,00 €/m² über dem Mindestgebot von 190,00 €/m². Für die 2.619 m² Grundstücksfläche beträgt der Gesamtkaufpreis insgesamt **864.270,00 €**; dieser liegt 366.660,00 € über dem Mindestgebotspreis.

4 Verwendung der Grundstücksmehrerlöse

Die Mehrerlöse für die drei Vergabelose belaufen sich auf insgesamt 1.165.003,00 € gegenüber dem Mindestgebot. Wie bei vorangegangenen Grundstücksvergaben gegen Höchstgebot soll der Mehrerlös für den Erwerb oder den Bau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zweckgebunden verwendet werden.



III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Mit dem Verkauf der Bauplätze können sechs Gebäudezeilen mit jeweils vier bis fünf Wohneinheiten entwickelt werden, um der starken Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Die Vergabe im Höchstgebotsverfahren, entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats vom 04.02.2021 (Sitzungsvorlage 2020/391), erfolgte mit der Zielsetzung, etwaige Mehrerlöse für den Erwerb oder den Bau von Gebäuden zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu generieren und hierfür zweckgebunden zu verwenden. Selbstnutzer, Bietergemeinschaften, private Investoren und Bauträger konnten sich mit einem Gebot auf eines oder mehrere Lose bewerben.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die Verhandlungen über den Grundstücksverkauf mit den Bietern Die Bau Partner – Moderne Baukultur GmbH & Co. KG, Wohnpark Haarwiesen GmbH & Co. KG sowie Care Living Immobilien GmbH zu den Gebotspreisen von 330,00 €/m², 315,00 €/m² und 330,00 €/m² zuzüglich aller Nebenkosten für Notar, Grunderwerbsteuer, Hausanschlusskosten und Netzkostenbeiträge an den Versorger sowie die spätere Gebäudeaufnahme aufzunehmen. Im Vertrag wird eine Baupflicht festgeschrieben.