

Festlegung des Verkaufsbedingungen für die städtischen Baugrundstücke im Baugebiet "Michelsbild I", der Gemarkung Sinsheim

Vorlage zur Sitzung des **Hauptausschusses am 23.06.2010**

TOP 5 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt

- a) die stadteigenen Bauplätze im Baugebiet Michelsbild, der Gemarkung Sinsheim zu einem Verkaufspreis in Höhe von 230,00 €/m² zum Verkauf anzubieten.
- b) die jeweiligen Käufer eines stadteigenen Grundstückes weiterhin mit einem Nachlass vom Kaufpreis in Höhe von 5,00 € / qm je Kind, maximal 10,00 € / qm zu unterstützen.
- c) die Vergabe der Grundstücke im Rahmen der geltenden Vergaberichtlinien (Anlage 1) durch die Verwaltung zu vergeben.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Der Gemeinderat hatte am 28.03.2007 gemäß § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das obige Baugebiet die Baulandumlegung angeordnet. In das Verfahren waren Grundstücke der Gemarkung Sinsheim und Rohrbach einbezogen:

Im 1. Bauabschnitt hat die Stadt Sinsheim entlang der Theodor-Heuss-Strasse bereits 3 voll erschlossene Baugrundstücke, die sich auf Gemarkung Sinsheim befinden zur Verfügung. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 524 und 572 qm. Die Bauplätze sind in der Anlage 2 gelb markiert.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll zeitnah mit der weiteren Erschließung des Baugebiets fortgefahren werden. Die Stadt erhält danach voraussichtlich 9 weitere Baugrundstücke mit weiteren 4276 qm Grundstücksfläche (mit rosa Punkt im Bebauungsplan gekennzeichnet).

Für das einzelne Baugrundstück ergibt sich für das gesamte Baugebiet (1. und 2. BA) folgende Kostenübersicht je Quadratmeter:

Zuteilungswert: 115,00 €
Quadratmeterpreis für die Erschließung, Vermessung u.a. (Anlage 4) ca. 83,00 €

Kostensumme: 198,00 €

Aufgrund der derzeitigen schwierigen Finanzlage der Stadt und der Nachfrage für Baugrundstücke in diesem Bereich schlägt die Verwaltung vor, den Verkauf der Bauplätze zum aktuellen durchschnittlichen Bodenrichtwert für Bauland in Sinsheim, in Höhe von 230,00 € / qm, unter Beibehaltung der bisherigen Kinderförderungskomponente durchzuführen.

Damit würden sich folgende Basiskaufpreise (ohne Kinderförderung) im 1. Bauabschnitt ergeben:

Flst. 15397	524 qm	120.520,00 €
Flst. 15398	528 qm	121.440,00 €
Flst. 15398	572 qm	131.560,00 €
Summen:	1624 qm	373.520,00 €

Der Bebauungsplan steht kurz vor der Rechtskraft und ist in der Anlage 3 beigefügt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Erschließung aller Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt mit einer Gesamtfläche von 5900 qm würden die Einnahmen bei der Vermarktung zu 230,00 € je qm bei 1,357 Mio. € liegen. Das Volumen der Kinderförderung würde in diesem Gebiet bei maximal 59.000 € liegen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die angekündigten Sparmassnahmen der Bundesregierung, insbesondere die Auswirkungen auf die Bevölkerung bleiben abzuwarten. Ggf. sind im Laufe der Vermarktung die Verkaufspreisgestaltung bzw. die Vergaberichtlinien durch den Hauptausschuss zu korrigieren.

Im Bebauungsplan wurde hinter den bestehenden bebauten Bauplätzen Erich-Ollenhauer-Strasse 5 -9 im Bebauungsplan ein Streifen als „private Grünfläche“ mit Pflanzgebot ausgewiesen. Die Verwaltung schlägt im Zuge der bisherigen Verwaltungspraxis vor diese Flächen zum halben Bauplatzpreis, damit 115,00 €/qm, den Angrenzern zum Verkauf anzubieten.

Die unverbindlich vorgemerkten 30 Bewerber (seit 2007) werden bis zum Sitzungstermin abgefragt und in der Sitzung über die Resonanz berichtet.

Anlage 1 Vergaberichtlinien

Anlage 2 Lageplan der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt

Anlage 3 Bebauungsplan Michelsbild I (noch nicht rechtskräftig)

Anlage 4 Kostenübersicht über die Gesamterschließung „Michelsbild I“