

Beschlussvorlage

Nr. GR/002/2016

Aktenzeichen	880.622	Datum: 30.11.2015
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	26.01.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Änderung der Vergaberichtlinien und Verkauf der Bauplätze im Neubaugebiet "Hummelberg" in Kategorien

Vorschlag / Ergebnis:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt, die Vergaberichtlinien für die Kernstadt und alle Ortsteile rückwirkend ab 01.01.2016 in Bezug auf die Familienförderung (Erhöhung des Kinderabschlages von zwei auf drei Kinder), Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren (zuvor 3 Jahre) und Wegfall der Begünstigung für Einwohner zu ändern.
- 2.) Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss, die Bauplätze im Neubaugebiet „Hummelberg“ gemäß Kategorisierung (von 170,00 €/m² bis 190,00 €/m²) zu verkaufen und beauftragt die Verwaltung mit der Veräußerung.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen bei Verkauf aller Bauplätze 2.942.585,00 €

Sachverhalt:

Anlässlich der Erschließung des Neubaugebietes „Hummelberg“ in Waldangelloch (und die anstehende Erschließung weiterer Baugebiete) und der bevorstehenden Vermarktung der Bauplätze wurden die Vergaberichtlinien für den Verkauf von städtischen Bauplätzen erneut geprüft und diskutiert (zumal die Erschließung weiterer Baugebiete ansteht).

Hierbei wurde festgestellt, dass eine Begünstigung von Bürgern und Einwohnern der Stadt Sinsheim und Ortsteilen mit dem geltenden EU-Recht nicht vereinbar ist. Eine Bevorzugung von Einheimischen ist rechtlich nicht zulässig und darf daher in den Vergaberichtlinien nicht mehr berücksichtigt werden.

Bei gleichzeitiger Bewerbung von mehreren Interessenten für denselben Bauplatz, sollte der Bauplatz nach Höchstgebotsverfahren vergeben werden. Jeder Bewerber kann ein Gebot über dem Mindestgebot abgeben. Die Vergabe orientiert sich damit an objektiv vergleichbaren Gesichtspunkten. Möglichen Vorwürfen hinsichtlich einer unsauberen Vergabe wird jeglicher Raum genommen. Bei Höchstgebotsverfahren ist damit der gebotene Quadratmeterpreis ausschlaggebend. Ein eventueller Kinderabschlag wird auf das Höchstgebot gewährt.

Die Bauverpflichtung sollte von 3 auf 2 Jahre ab Unterzeichnung des Kaufvertrages reduziert werden, um eine zügige Bebauung sicherzustellen. Das Baugrundstück ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Für Grundstücke, die vor Fertigstellung der Erschließungsanlage veräußert wurden, beginnt die Frist mit der Bekanntgabe der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage im Stadtanzeiger.

Zur Steigerung der Attraktivität Sinsheims als Wohnort insbesondere für junge Familien, schlägt die Verwaltung vor, die Familienförderung von zwei auf drei Kinder auszuweiten, so dass pro Quadratmeter ein Abschlag (pro Kind 5,00 €) von maximal 15,00 € für maximal 3 Kinder auf den Kaufpreis gewährt werden kann.

Hierdurch wird auch der Zuzug von Familien von außerhalb begünstigt, was zu einer kontinuierlichen Auslastung der Infrastruktur und damit schlussendlich einer Sicherung von städtischen Einrichtungen wie z.B. Kindergärten und Schulen führen kann.

Die in der Vergangenheit gängige Praxis, Baugrundstücke zurückzuhalten, sollte aufgegeben werden, da eine schnelle Refinanzierung der Aufwendungen zu einer spürbaren Entlastung des städtischen Haushalts beitragen kann.

Die Umlegung „Hummelberg“ ist zwischenzeitlich unanfechtbar geworden. Mit Eintragung im Grundbuch entstehen 36 Baugrundstücke, 30 Plätze fallen in das Eigentum der Stadt Sinsheim.

Aufgrund der heterogenen Struktur und Lage des Gebiets am Siedlungsrand von Waldangelloch empfiehlt die Verwaltung eine preisliche Zonierung für die Grundstücke vorzunehmen (siehe Plan):

Kategorie I	170,00 € (für innenliegende Grundstücke)
Kategorie II	175,00 € (für innenlieg. Grundst. mit besserem Zuschnitt)
Kategorie III	185,00 € (Feldrandlage)
Kategorie IV	190,00 € (Feldrandlage mit Aussicht)

Um die Wartezeit zwischen der Entscheidung pro Sinsheim und der Beurkundung des obligatorischen Kaufvertrags möglichst kurz zu halten, sollte der Verkauf der Grundstücke nicht an den Sitzungsturnus des Gemeinderats gekoppelt werden. Die Verwaltung rät daher zu dem vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss. Die Information von Ortschafts- und Gemeinderat über die Veräußerung von Grundstücken kann, wenn gewünscht, jeweils in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.

Bei Verkauf aller Bauplätze belaufen sich die gesamten Einnahmen auf 2.942.585,00 € (ohne Berücksichtigung eines evtl. Kinderabschlages und Höchstgebotsverfahren).

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Heinrich Lumpp
Amtsleiter/in

Anlagen:

1. geänderte Vergaberichtlinien
2. Plan der Bauplätze „Hummelberg“, Kategorisierung