

Baugebiet "Alter Sportplatz Rohrbach" in Sinsheim

a) Erschließung und Verkauf

b) Anpassung der Vergaberichtlinien

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 24.10.2012**

TOP 13 öffentlich

Vorschlag:

1. Für die Erschließung wird kein Erschließungsträger beauftragt.
2. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Alter Sportplatz Rohrbach“ wird auf 220,00 €/m² festgesetzt.
3. Die bisherige Familienförderung wird beibehalten.
4. Die bestehenden Vergaberichtlinien werden wie folgt fortgeschrieben:

Bewerber, die ihren derzeitigen Wohnsitz oder Arbeitsplatz nicht in Sinsheim haben, werden im Baugebiet „Alter Sportplatz Rohrbach“ zugelassen (Anpassung von II Ziffer 1).

Die Formulierungen werden gemäß Anlage 1 angepasst.

5. Vor Abschluss der Erschließung können die Baugrundstücke bereits unerschlossen gekauft werden. Die Anschluss- und Erschließungsbeiträge werden dann über eine Ablösevereinbarung geregelt, welche der Käufer vor dem Notartermin unterzeichnen muss.
6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die entsprechenden Grundstücksgeschäfte zu tätigen.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

Erschließung

In der Baulandumlegung „Alter Sportplatz Rohrbach“ auf Gemarkung Sinsheim ist neben der Stadt Sinsheim nur noch ein weiterer Umlegungsbeteiligter vorhanden. Dieser hat bereits eine Erklärung gemäß § 76 BauGB unterzeichnet. Das Eigentum wird zu Beginn von 2013 auf die Stadt übertragen. Somit wird die Stadt Sinsheim

nach Beendigung der Baulandumlegung alleinige Eigentümerin der Baugrundstücke sein.

Der Einsatz von Erschließungsträgern ist insbesondere dann sinnvoll, wenn die Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer übertragen werden sollen. Da alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Sinsheim sein werden, ist dies in dem vorliegenden Baugebiet nicht notwendig.

Die Beauftragung eines Erschließungsträgers ist daher nicht erforderlich.

Kaufpreis

Die Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt des nahegelegenen Baugebietes „Michelsbild“ der Gemarkung Sinsheim in der Nähe des Rohrbacher Kindergartens wurden zu einem Kaufpreis von 230,00 €/m² verkauft.

Neben der guten Lage soll zudem eine gute Infrastruktur, insbesondere auch eine gute Internetverbindung, geschaffen werden. Dies führt ebenfalls zu einem etwas höheren Kaufpreis.

Nach der bisherigen Schätzung (siehe Anlage 2) geht die Verwaltung von Erschließungskosten von 70,00 bis 75,00 €/m² aus.

In der Baulandumlegung wurde ein Einwurfswert in Höhe von 75,00 €/m² festgelegt, der Zuteilungswert muss noch festgelegt werden. Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen schlug einen Zuteilungswert in Höhe von 130,00 €/m² vor.

Zuteilungswert im Rahmen der Umlegung:	130,00 €/m ²
Erschließungskosten (gemäß Schätzung):	75,00 €/m ²
Infrastrukturzuschlag:	15,00 €/m ²

Gesamtbetrag	220,00 €/m ²
--------------	-------------------------

Bei 22 Bauplätzen und einer Nettobaufläche von 11.189 m² ergeben sich beim Verkauf aller Grundstücke Gesamteinnahmen in Höhe von 2.461.580,00 €.

Einräumung von Erbbaurechten

Als Alternative zum Verkauf des Grundstücks kann eine Bebauung des Grundstücks auch durch die Einräumung eines Erbbaurechtes erfolgen. In diesem Fall ist der Ablösebetrag in Höhe der möglichen Anschluss- und Erschließungsbeiträgen zu bezahlen. Der Restbetrag ist mit 4 % jährlich zu verzinsen.

Den Erbbauberechtigten sollte, begrenzt auf 15 Jahre, ein Ankaufsrecht zu den Konditionen eingeräumt werden, zu denen auch ein sofortiger Kauf möglich gewesen wäre.

Familienförderung der Stadt

Familien mit Kindern unter 18 Jahren, die bei den jeweiligen Erziehungsberechtigten wohnen, werden wie folgt gefördert:

Bauplatzbewerber mit einem Kind werden mit 5,00 €/m² subventioniert, Bauplatzbewerber mit zwei oder mehr Kindern werden mit 10,00 €/m² subventioniert.

Im Falle der Einräumung eines Erbbaurechtes werden folgende Staffelungen des Erbbauzinses vorgenommen:

Familien ohne Kinder	4 %,
Familien mit einem oder zwei Kindern	3 % und
Familien mit drei oder mehr Kindern	2 %.

Für Änderungen des Erbbauzinses ist die Geburt bzw. die Volljährigkeit des jeweiligen Kindes entscheidend.

Nach Ablauf der 15 Jahre ist der volle Erbbauzins in Höhe von 4 % zu bezahlen.

Anpassung der Vergaberichtlinien vom 01.12.2007

Ziel der Stadt Sinsheim ist, dass sich Familien in Sinsheim niederlassen. Eine Beschränkung der Bewerber auf Bewerber, die aus Sinsheim stammen oder in Sinsheim arbeiten, führt zu einer starken Beschränkung der möglichen Käufer. Daher sollte diese Beschränkung für das Baugebiet „Alter Sportplatz Rohrbach“ aufgehoben und die Vergaberichtlinie entsprechend angepasst werden.

In den Vergaberichtlinien ist bisher festgelegt, dass ein Bewerber / eine Bewerberin ausgeschlossen ist, wenn er oder sie nicht bereits in Sinsheim oder den Ortsteilen wohnt.

Die Ausnahmefälle unter II Nr. 1 b) werden wie folgt ergänzt:

Bewerber für Bauplätze in den Baugebieten „Kleinfeld“, „Östlich Krankenhaus“ und „Alter Sportplatz Rohrbach“.

Die bisherigen Formulierungen werden angepasst, sodass die Formulierungen geschlechterneutral sind (Anlage 1).

Ökologische Komponente

Ökologische Komponenten (wie z.B. Zisternen) werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verkauf vor der Erschließung

Nach Abschluss der Umlegung kann die Stadt bereits die Grundstücke vor der Fertigstellung der Erschließungsanlagen verkaufen.

Gleichzeitig wird dann mit den Käufern eine Ablösevereinbarung geschlossen, in denen sie sich verpflichten, die Beiträge abzulösen. Ein notarieller Kaufvertrag darf erst nach Unterzeichnung dieser Ablösevereinbarung abgeschlossen werden.

Der Vorteil für die Stadt Sinsheim bei diesem Vorgehen liegt darin, dass dann bereits Geld zur Verfügung steht, welches für die Erschließung genutzt werden kann.

Es können allerdings nicht die kompletten Erschließungskosten abgelöst werden. Ablösevereinbarungen können nur in Höhe der voraussichtlichen Anschluss- und Erschließungsbeiträge abgeschlossen werden.

Mehrere Bewerber bekundeten in dem Zeitraum der letzten drei Jahren ihr Interesse an dem Baugebiet „Alter Sportplatz Rohrbach“. Dem Flächenmanagement liegt eine Liste mit 25 Interessenten vor.

Sofern der Gemeinderat dieser Vorgehensweise zustimmt, werden die Interessenten sowie zweier möglicher Investoren schriftlich benachrichtigt. Das vorgesehene Verfahren wird erläutert. Sofern weiterhin Interesse besteht, können Wunschgrundstücke genannt werden. Diese sind anhand des beigefügten Planes (Anlage 3) ersichtlich.

Ein Zeitraum für die Bewerbungen für die Grundstücke wird festgelegt. Gleichzeitig wird im Stadtanzeiger auf die Bewerbungsfrist hingewiesen.

Die Notartermine können dann ab Rechtskraft der Baulandumlegung im nächsten Jahr stattfinden.

Anlagen

1. Anpassungsvorschlag Vergaberichtlinien
2. Übersicht über die voraussichtlichen Erschließungskosten
3. Übersichtsplan über die voraussichtlichen Baugrundstücke

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Achim Keßler
Bürgermeister

Dominik Brietz
Flächenmanagement