



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2021/056

Aktenzeichen: 880 61	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Bienecker, Martin	Datum: 23.03.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Bünzwangen	12.04.2021	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.04.2021	öffentlich	/	/
Gemeinderat	20.04.2021	öffentlich	/	/

## **Bearbeitungshinweise:**

- ( ) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- ( ) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Baugebiet "Unterer Wasen - Süd"  
- Festlegung der Verkaufspreise für die Einfamilien- und Doppelhäuser

## **Beschlussantrag:**

- 1) Der Verkaufspreis (inklusive der Erschließungskosten) für die Bauplätze Nummern 1 bis 13 und 17 bis 35 im Baugebiet „Unterer Wasen – Süd“ beträgt 450 €/m<sup>2</sup>.
- 2) Der Verkaufspreis (inklusive der Erschließungskosten) für die Bauplätze Nummern 36 bis 41 im Baugebiet „Unterer Wasen – Süd“ beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.
- 3) Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Ausschreibung der Bauplätze im Stadtblatt und auf der Homepage der Stadt nach den Sommerferien beauftragt.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

### **Sachstand:**

Der Bebauungsplan „Unterer Wasen – Süd“ wurde vom Gemeinderat am 15. Dezember 2020 als Satzung beschlossen und ist am 15.01.2021 in Kraft getreten. Die Stadt ist Eigentümerin des kompletten Baugebietes.

Das Baugebiet muss noch erschlossen werden. Die umfangreichen Erschließungsanlagen werden derzeit vom beauftragten Ingenieurbüro geplant. Die Ausschreibung der Erschließungsarbeiten erfolgt nach den Sommerferien. Das Baugebiet wird voraussichtlich im

Herbst/Winter 2022 erschlossen sein. Danach ist der Baubeginn mit der Wohnbebauung möglich.

Die Nachfrage nach dem Baugebiet „Unterer Wasen – Süd“ von Einheimischen und Auswärtigen ist immens. Viele sind schon seit einiger Zeit in Ebersbach oder umliegenden Gemeinden auf der Suche nach einem Bauplatz. Es gibt derzeit nur ein geringes Angebot. Da die Interessenten in der Regel den Verkaufspreis wissen möchten, hat sich die Verwaltung entschlossen, die Verkaufspreise für die Einfamilien- und Doppelhäuser frühzeitig beschließen zu lassen.

#### Verkaufspreise:

Der Stadt stehen folgende Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung:

- 15 Einfamilienhaus-Bauplätze mit Satteldach (Nrn. 1-13, 18 und 34)
- 9 Einfamilienhaus-Bauplätze mit begrünem Pultdach (Nrn. 17, 27, 35 bis 41)
- 14 Doppelhaushälften-Bauplätze mit begrünem Pultdach (Nrn. 19-26 und 28 bis 33)
- 3 Mehrfamilienhaus-Bauplätze (Nrn. 14-16)

Die Einfamilienhaus-Bauplätze sind ca. 401 m<sup>2</sup> bis 536 m<sup>2</sup> groß. Die Doppelhaushälften variieren zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> und 272 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen der Mehrfamilienhaus-Bauplätze betragen ca. 1.658 m<sup>2</sup>, 2.139 m<sup>2</sup> und 1.754 m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018) für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für die im Norden angrenzende Gebiete Zone M 33 Unterer Wasen und W 35 Hornbergstraße/Ebersbacher Straße betragen 300 €/m<sup>2</sup> und 315 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der Kaufverträge der Jahre 2017 und 2018 ermittelt. Im 1. Halbjahr 2021 werden vom Gutachterausschuss zum Stand 31.12.2020 neue Bodenrichtwerte für alle Ortsteile/Markungen auf der Basis der Kaufverträge 2019 und 2020 festgestellt. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Durchschnitt (zum Teil deutlich) höhere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Verwaltung hat den Gutachterausschuss um eine Verkaufsempfehlung für das Baugebiet „Unterer Wasen – Süd“ gebeten. Der Gutachterausschuss schlägt aufgrund der aktuellen Marktsituation vor, die Bauplätze zu einem höheren Preis als dem aktuellen Bodenrichtwert anzubieten. Im Beschlussantrag 1) und 2) wurden die Empfehlungen des Gutachterausschusses übernommen.

#### Ausschreibung:

Aufgrund der sehr großen Nachfrage hält die Verwaltung die Ausschreibung der Bauplätze im Stadtblatt und auf der städtischen Homepage für ausreichend. Da es noch ca. mindestens 1,5 Jahre dauern wird, bis das Gebiet erschlossen ist und die Bauplätze bebaut werden können, schlägt die Verwaltung vor, die Ausschreibung der Bauplätze erst nach den Sommerferien vorzunehmen.

#### Vergabe der Bauplätze:

Die den EU-rechtlichen Vorgaben angepasste Richtlinie für die Vergabe von Wohnbauplätzen der Stadt wird nach juristischer Prüfung in einer der nächsten Sitzungsrunden vor der Sommerpause festgelegt.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt ist bis 155.000 € der Ortschaftsrat und ab 155.000 € der Gemeinderat nach Anhörung des Ortschaftsrates für die Vergabe zuständig. Aufgrund der Preisfestlegung entscheidet über die Vergabe der Doppelhaushälften der Ortschaftsrat und über die Einfamilienhaus-Bauplätze der Gemeinderat.

Im Kaufvertrag wird, wie bei den bisherigen Bauplatzverkäufen, geregelt, dass innerhalb von zwei Jahren (ab Herstellung der Erschließungsanlagen) ein Wohngebäude bezugsfertig erstellt werden muss und der Stadt ein Wiederverkaufsrecht bei Nichtbebauung und Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren zusteht. Spätestens bei Abschluss des Kaufvertrages muss eine Finanzierungsbestätigung vorliegen.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Je nach Verlauf der Erschließungsarbeiten werden Teilbeträge des Kaufpreises 2021 bzw. vorwiegend 2022 angefordert. Die Erschließungsaufwendungen können derzeit noch nicht konkret beziffert werden.

Produkt-/Auftragssachkonto: I 11330002 6821000 und 7821000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing		√			
✓	Stadtplanung und Verkehr	√				
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					

**Anhörung / Beteiligung:**

( X ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

( X ) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Markus Ludwig  
Stadtbaumeister