



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2022/081

Aktenzeichen: FB 3 AI 880.61	Anlagen: 2
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 20.05.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth.	Nein
Ortschaftsrat Roßwälden	30.06.2022	nicht öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	05.07.2022	nicht öffentlich	/	/
Gemeinderat	12.07.2022	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

Baugebiet "Unterer Morgen" in Ebersbach-Roßwälden

- Modalitäten zur Vergabe der Bauplätze
- Neufestlegung der Verkaufspreise

Beschlussantrag:

1. Die Bauplätze werden in Anwendung der am 20.07.2022 beschlossenen Vergaberichtlinien vergeben. Für Flst. 1866 können bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses die Vergaberichtlinien ausgesetzt werden.
2. Die vom Gemeinderat am 28.09.2021 beschlossenen Verkaufspreis sind nicht mehr gültig.
3. Für die von der Stadt zu veräußernden Bauplätze werden folgende Verkaufspreise festgelegt:
 - Flst.-Nr. 1853 und 1855 xxxx,-- €/m²
 - Flst.-Nr. 1862 xxxx,-- €/m²
 - Flst.-Nr. 1866 xxxx,-- €/m²
4. Die Bauplätze werden für eine Bebauung mit Einzelhaus als auch Doppelhaus ausgeschrieben. Der Bauplatz am Friedhofweg (Flst.-Nr. 1866) kann auch im Verbund mit dem nördlichen privaten Bauplatz für ein weitergehendes Wohnbauprojekt veräußert werden.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Mit der Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2022/073 wurde vorgeschlagen, für die vier von der Stadt zu verkaufenden Bauplätze die neuen Vergaberichtlinien nicht anzuwenden und stattdessen in ein Bieterverfahren zu gehen und die Bauplätze meistbietend zu veräußern.

In der Vorberatung haben sich der Ortschaftsrat und auch der Ausschuss für Technik und Umwelt mehrheitlich dafür ausgesprochen die Vergaberichtlinien auch hier für die Bauplatzvergabe anzuwenden und nicht von dieser beschlossenen Vorgehensweise abzuweichen.

Hinsichtlich der Bauplatzpreise wurde im Rahmen der Vorberatungen eine Erhöhung gegenüber den bisher festgelegten Sätzen um bis zu 200 €/m² diskutiert. Das Ergebnis wurde so in den Gemeinderat eingebracht. In der Sitzung am 17.05.2022 wurde eine deutliche Erhöhung der Bauplatzpreise über den bisherigen Bodenrichtwerten und mit Orientierung an den Preisen die bei privaten Grundstücksverkäufen erzielt werden, kritisch gesehen. Dies auch vor dem Hintergrund der möglichen Ausnutzung angesichts der teils unsymmetrischen Grundstücksformen.

Die Prüfung der Bebauungsoptionen hat ergeben, dass alle Bauplätze, die von der Stadt angeboten werden, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Einzel- wie auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Auch faktisch ist eine solche Bebauung, wenn teils auch unter bestimmten Prämissen, möglich. Daher sollen die Bauplätze auch für Einzel- und Doppelhäuser ausgeschrieben werden. Der Bauplatz am Friedhofweg eignet sich zudem auch zur Einbeziehung in ein Wohnbauprojekt, das auch den nördlich davon liegenden Bauplatz auf Privatgrundstück einschließen kann. Für eine Zusammenfassung müssen für diesen Bauplatz die Vergaberichtlinien aufgehoben werden.

Mit steigenden Baupreisen und Lieferengpässen bei Baumaterialien, noch immer steigenden Grundstückspreisen wie auch steigenden Zinsen verändern sich die Parameter, die für eine Entscheidung ob man bauen will und kann, ausschlaggebend sind. Insoweit darf man gespannt sein, wie sich die Bauplatznachfrage aktuell darstellt und entwickelt. Der Grundstückspreis, auf den die Stadt bei den von ihr angebotenen Plätzen Einfluss und dabei auch eine gewisse Lenkungsfunction hat, ist dabei ein nicht unwesentlicher Faktor.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Kostenart-/Kostenstelle: 711330006700 68210000		
Die Einnahmen der Bauplatzverkäufe sind abhängig vom letztendlich beschlossenen Verkaufspreis.		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	1.111.930,-- bis 1.570.130,-- (bei + 200 €)	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