

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/085
Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

 Federführung: Peter, Henrik
 Telefon: +49 7021 502-526

 AZ:
 Datum: 05.06.2020

Verkauf von Flst. 1823, Gemarkung Ötlingen, Berg-West I
- Vorstellung der Bewerbungen
- Zustimmung zum Verkauf

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	22.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bewerbungen (nö)
- Anlage 2 - Auswertung Bewerbungen (nö)
- Anlage 3 - Verkehrswertgutachten vom 25.06.2020 (nö)

BEZUG

- „Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Berg West I - 1. Änderung gemäß § 13a BauGB Gemarkung Ötlingen, Planbereich Nr. 42.02/1 - Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2019 (§ 79 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/065) und damit rückwirkendes Inkrafttreten zum 27.04.2020
- „Kaufpreisfindung bei Grundstücksveräußerungen“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2019 (§ 112 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/106).
- „Verkauf von Flst. 1823, Gemarkung Ötlingen, Berg-West 1 - Freigabe der Ausschreibung, Bewerberverfahren“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt vom 29.01.2020 (§ 2 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/001).

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

 Beglaubigte Auszüge an:
 Mitzeichnung von: 220, 340, BM, EBM, OVOE

 Dr. Bader
 Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme:

Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: 360.000 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	6821 0000

Ergänzende Ausführungen:

Das Flurstück hat einen Buchwert von 50.128,73 Euro. Somit wird beim Verkauf zum Verkehrswert mit 360.000 Euro ein außerordentlicher Ertrag von 309.871,27 Euro abzüglich der Erschließungskosten erwirtschaftet.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Wegfall der Unterhaltungsaufwendungen für den ehemaligen Spielplatz.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Verkauf von Flst. 1823, Gemarkung Ötlingen (ehemalige Spielplatzfläche im Baugebiet „Berg West“) an die Bauwerk Rudolph GmbH aus Kirchheim unter Teck zur Umsetzung des Projekts „Kettenhaus“.
2. Zustimmung zur Veräußerung zum Verkehrswert von 360.000 Euro.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Flst. 1823 wurde im Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben. Aus den fristgemäß eingegangenen sieben Bewerbungen wurde das Projekt „Kettenhaus“ der Bauwerk Rudolph GmbH aus Kirchheim unter Teck als Sieger ausgewählt. Die Verwaltung schlägt daher die Veräußerung des Grundstücks an die Bauwerk Rudolph GmbH zur Umsetzung dieses Konzeptes vor.

Für das Grundstück wurde ein aktuelles Verkehrswertgutachten durch einen externen Gutachter erstellt. Unter Bezug auf das Gutachten wird vorgeschlagen, das Grundstück zu einem Preis von 360.000,00 Euro zu veräußern.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1 a) Ausschreibung und Bewerbungen

Für den ehemaligen Spielplatz im Gebiet „Berg West“ in Ötlingen wurde der Bebauungsplan „Berg West I - 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 27.04.2018 aufgestellt. Mit Beschluss vom 29.01.2020 hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt die Ausschreibung des Grundstücks im Konzeptvergabeverfahren unter Federführung des Sachgebiets Liegenschaften beschlossen (§ 2 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/001).

Das Grundstück wurde vom 09.05.2020 bis zum 15.06.2020 öffentlich ausgeschrieben. Fristgemäß gingen sieben Bewerbungen bei der Stadt ein. Die Bewerbungsunterlagen wurden am 17.06.2020 von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeitenden der Sachgebiete Stadtplanung und Liegenschaften sowie dem Ortsvorsteher Ötlingen, geprüft und ausgewertet.

Ein Ziel der bewusst offen formulierten Konzeptvergabe war es, für den großen und anspruchsvollen Bauplatz inmitten eines gewachsenen Wohngebiets möglichst vielfältige und interessante Baumöglichkeiten präsentiert zu bekommen, die neben der reinen Bebauung auch Rücksicht auf die Umgebung nehmen sowie mögliche weitere „Mehrwerte“ für das Wohnquartier bringen. Dies ist vollumfänglich gelungen. Es wurden interessante Bewerbungen für sämtliche Bauformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Ketten- und Mehrfamilienhaus) abgegeben. Folgende Bewerbungen liegen vor:

Bewerbung 01

Akteur: Private Baugruppe (Unterstützung durch Bauträger)
Wohnform: Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten
Wohnfläche: 2 x ca. 160 Quadratmeter
Parkierung: Doppelgarage und zwei zusätzliche Stellplätze
Besonderheiten: Photovoltaik-Anlage
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Vorbereitung für E-Mobilität

Bewerbung 02

Akteur: Privater Bauherr
Wohnform: Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit
Wohnfläche: ca. 180 - 220 Quadratmeter
Parkierung: Doppelgarage und zwei zusätzliche Stellplätze
Besonderheiten: Energieeffizienzhaus KfW 55
Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher
Hybridheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasbrennwertheizung

Bewerbung 03

Akteur: Private Baugruppe
Wohnform: Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten
Wohnfläche: 2 x ca. 130 Quadratmeter
Parkierung: Zwei Einzelgaragen (davon eine nicht bebauungsplankonform)
Besonderheiten: Solaranlage
Wärmepumpe
ggf. noch Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich

Bewerbung 04

Akteur: Privater Bauherr
Wohnform: Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten
Wohnfläche: ca. 300 Quadratmeter
Parkierung: notwendige Stellplätze im Untergeschoss (PKW-Aufzug) sowie zwei zusätzliche Stellplätze
Besonderheiten: alters-/behindertengerecht; ggf. mit Aufzug (nachrüstbar)
ggf. zwei Pflegewohnungen mit separatem Zugang/später abteilbar
ggf. Dacheindeckung mit Solarziegeln

Bewerbung 05

Akteur: Bauträger
Wohnform: Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Wohnfläche: ca. 550 Quadratmeter (soweit bauordnungsrechtlich zulässig)
Parkierung: Sechs Stellplätze im Untergeschoss (Tiefgarage mit Rampe)
Besonderheiten: als „Mehrgenerationenhaus“ beschrieben; Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss barrierefrei
in Tiefgarage Ladestation für E-Mobilität
Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher
Lüftung mit Energierückgewinnung, KfW-Effizienzhaus 40plus
Dachflächen nach Möglichkeit begrünt
Freiflächen als Gemeinschaftsanlage
Drei Wohneinheiten bereits vermarktet; drei Wohneinheiten zum Verkauf oder Vermietung

Bewerbung 06

Akteur: Bauträger
Wohnform: Kettenhaus mit drei Wohneinheiten
Wohnfläche: 364 Quadratmeter
Parkierung: Sechs Stellplätze im Untergeschoss (Tiefgarage mit Rampe)
Besonderheiten: kleingliedrige Bauform
Drei getrennte Wohneinheiten mit gemeinsamen Untergeschoss (Tiefgarage und Technikraum)
separate Zugänge über Außentreppe
vielfältige Wohnformen mit unterschiedlichen Größen, alle Wohneinheiten zur Vermietung oder späterem Verkauf mit Vorkaufsrecht für die Mieter
thermische Solaranlagen
Retentionszisterne mit Regenwasser-Nutzwasservolumen

Bewerbung 07

Akteur: Private Baugruppe (Unterstützung durch Architekturbüro)
Wohnform: Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten
Wohnfläche: 2 x ca. 130 Quadratmeter
Parkierung: Doppelcarport und zwei zusätzliche Stellplätze
Besonderheiten: KfW-55-Haus
Solaranlage
Holzständerkonstruktion mit Holzfassade

Die Bewerbungen 1 - 7 sind als **Anlage 1**; die Zusammenfassung der Auswertung ist als **Anlage 2** dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

1 b) Projektauswahl und Vergabevorschlag

Aus der umfassenden Prüfung und Auswertung der Bewerbungen durch die Verwaltung ging das Projekt 06 „Kettenhaus“ der Bauwerk Rudolph GmbH aus Kirchheim unter Teck als Sieger hervor. Die Planung dieses Projektes vereinbart aus Sicht der Verwaltung am besten den Spagat zwischen dem geforderten wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden als auch der Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Umgebungsbebauung.

Die anderen Bewerber mit Einfamilien- und Doppelhäusern schaffen - bei einer vergleichbaren oder sogar größeren Versiegelung des Baugrundstücks - weniger Wohneinheiten auf der Fläche und nutzen daher das Grundstück weniger wirtschaftlich aus. Die Versiegelung beim ebenfalls angebotenen Mehrfamilienhaus, Projekt 05, ist durch die um den Baukörper nach Norden herumgezogene Tiefgaragen-Rampe deutlich größer als beim Projekt 06 „Kettenhaus“. Sämtliche angebotenen Projekte haben - nicht zuletzt durch die verpflichtende Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) - eine gute bis sehr gute ökologische Ausrichtung. Nach dem Bebauungsplan sind alle dafür geeigneten Dachflächen mit einer Neigung unter 15° (außer Terrassen) zu begrünen.

Die gewählte Bauform des Projektes 06 „Kettenhaus“ fügt sich aufgrund der Kleingliedrigkeit der Fassaden sehr gut in die Umgebungsbebauung ein. Sämtliche Stellplätze können im Untergeschoss untergebracht werden; damit besteht keine zusätzliche Parkierungsbelastung für die Umgebung. Aufgrund des vorgesehenen Einsatzes recycelter Baustoffe sowie der vorgesehenen Gebäudetechnik (Solaranlage, Zentralheizungsanlage) entspricht das Gebäude hohen ökologischen Standards. Das Projekt „Kettenhaus“ spricht durch unterschiedliche Größen der Wohneinheiten sowie laut Angebot die Möglichkeit von Vermietung oder Verkauf auch breite Nutzergruppen an.

Die Verwaltung schlägt daher die Veräußerung des Flst. 1823 zur Umsetzung des Projektes „Kettenhaus“ an die Bauwerk Rudolph GmbH aus Kirchheim unter Teck vor.

Der Vergabevorschlag der Verwaltung wird am 20.07.2020 im Ortschaftsrat Ötlingen vorgetragen, wo dieser Tagesordnungspunkt zur Anhörung auf der Tagesordnung steht. Die Stellungnahme des Ortschaftsrates wird im Sachvortrag im Ausschuss vorgetragen.

2. Kaufpreis

Die Veräußerung von Grundstücken hat unter Bezug auf § 92 Abs. 1 S. 2 Gemeindeordnung (GemO) zum jeweils gültigen Verkehrswert zu erfolgen - siehe auch Beschluss des Gemeinderates zur Kaufpreisfindung bei Grundstücksveräußerungen vom 02.10.2019 (§ 112 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/106).

Zur Feststellung des Verkehrswertes des Flst. 1823 wurde ein aktuelles Verkehrswertgutachten durch einem externen Wertgutachter - unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände (Lage, Erschließungszustand, Beseitigung baulicher Anlagen wie Gehwegplatten, Gerätefundamentierung u. ä.) - erstellt.

Unter Bezug auf das Gutachten schlägt die Verwaltung vor, das Grundstück zu einem Preis von 360.000 Euro zu veräußern.

Das Verkehrswertgutachten ist als **Anlage 3** beigefügt.