

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/133

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Bauer, Heidi
Telefon: +49 7021 502-414

AZ:
Datum: 15.09.2022

**Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Haldenschule Ötlingen –
Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe**

| GREMIUM | BERATUNGSZWECK | STATUS | DATUM |
|---|-----------------------|------------------|--------------|
| Ortschaftsrat Ötlingen | Anhörung | öffentlich | 17.10.2022 |
| Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) | Vorberatung | nicht öffentlich | 19.10.2022 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 26.10.2022 |

ANLAGEN

Anlage 1 - Aufteilungsvorschlag Baugrundstücke (ö)
Anlage 2 - Bebauungsplan Ötlinger Halde I - 3. Änderung (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 240, BMin, EBM, OB, OB, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.
- Die nachbarschaftlichen und quartiersbezogenen Strukturen werden besonders unterstützt.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Ergänzende Ausführungen:

Durch ein Bauvorhaben ergeben sich grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Klima. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist derzeit noch nicht abschätzbar. Dafür sind Faktoren wie die tatsächliche spätere Bauausführung ausschlaggebend. Durch verschiedene Aspekte, welche ein verpflichtender Teil der Grundstückskaufverträge werden sollen, kann die CO₂-Bilanz positiv beeinflusst werden. Die Stadt Kirchheim unter Teck möchte hier eine Vorreiterrolle einnehmen. Infolgedessen wird bspw. ein KfW-Effizienzhaus 40 mit regenerativem Heizsystem und Retentionszisterne gefordert.

Positiv zu erwähnen ist, dass die Bebauung auf einer Fläche erfolgt, die ehemals bereits mit einem Schulgebäude bebaut war. Es erfolgt somit kein neuer Flächenverbrauch, welcher mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung einhergeht.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

| | |
|--|-----------------------------------|
| Einmalig: Euro 1.240.000 in 2023 Einmalig: Euro 301.000 in 2024 | In der Folge: Euro 17.464 ab 2024 |
|--|-----------------------------------|

Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Teilhaushalt | 02 |
| Produktgruppe | 1133 |
| Kostenstelle/Investitionsauftrag | 702113320001 |
| Sachkonto | 68210000 |

| | |
|----------------------------------|----------|
| Teilhaushalt | 02 |
| Produktgruppe | 133 |
| Kostenstelle/Investitionsauftrag | 61305000 |
| Sachkonto | 34120000 |

Ergänzende Ausführungen:

Der Grundsatzbeschluss selbst hat noch keine finanzielle Auswirkung. Über den daraus resultierenden tatsächlichen Verkauf oder das Erbbaurecht wird der Gemeinderat in einer späteren Sitzung entscheiden.

Ein Verkauf erfolgt zum Verkehrswert, der erst noch gutachterlich ermittelt wird. Dabei wäre für den Verkauf der in II 2. und 3. dargestellten Flächen (insgesamt ca. 2.181 m²) mit Einnahmen in Höhe von ca. 1.240.000 € in 2023 zu rechnen. Dem steht ein Buchwert von 272.047,38 € für diese Grundstücksfläche gegenüber. Dies ist der Wert 2022 zuzüglich flächenanteiliger Abrisskosten.

Ein Verkauf der unter II.4 dargestellten Fläche (insgesamt 528 m²) ist frühestens 2024 möglich. Grob geschätzt ist dann mit Einnahmen von ca. 301.000 € zu rechnen.

Für eine Vergabe der unter II.1 genannten Fläche (ca. 766 m²) in Erbbaurecht wäre mit Einnahmen in Höhe von jährlich ca. 17.464 Euro ab 2024 zu rechnen. Die tatsächlichen Erbbauzinsen sind noch gutachterlich zu ermitteln. Diese Einnahmen wären im Ergebnis-Haushalt unter der Kostenstelle 61305000, Sachkonto 34120000 zu verbuchen. Sollte das Grundstück verkauft werden, so wäre mit Grundstückserlösen von ca. 436.000 € zu rechnen.

Für den gesamten Bereich fallen noch folgende Kosten an:
für Verkehrswertgutachten ca. 5.000 Euro, für Vermessung ca. 28.000 Euro. Außerdem werden noch Kosten für weitere Abwasser- und Wasseranschlüsse sowie für Erschließungsbeiträge anfallen. Deren Höhe kann derzeit nicht geschätzt werden. Sie sind abhängig von den tatsächlichen Baukosten und im Moment nicht einmal annähernd kalkulierbar. 95% der erschließungsbeitragsfähigen Baukosten sind umlagefähig. Da die Stadt voll erschlossen verkauft, können sie nicht auf die Käufer umgelegt werden.

In welcher Höhe dann tatsächlich ein außerordentlicher Ertrag erwirtschaftet werden kann, ist derzeit noch nicht abschätzbar.

Im Haushalt 2023 und 2024 sind an Einnahmen jeweils 1.000.000 Euro Erlös im Finanzhaushalt für den gesamten Verkauf eingeplant. Wenn dem nachfolgenden Verwaltungsvorschlag gefolgt wird, müssen die Grundstückserlöse im Nachtragshaushalt um 459.000 € reduziert werden und die jährlichen Erbbauzinsen ab 2024 in Höhe von 17.464 € aufgenommen werden. Die Liquidität verschlechtert sich hierdurch im Nachtragshaushalt für den Planungszeitraum 2023 bis 2026 um 406.608 €.

ANTRÄGE

1. Zustimmung, die unter Ziff. II.1. genannte Fläche im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Auftrag an die Verwaltung, für die unter Ziff. II.1. genannte Fläche ein Modell für eine Konzeptvergabe zu entwickeln sowie den Erbbauzins gutachterlich zu ermitteln und dies anschließend dem Gemeinderat vor der Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Zustimmung, die unter Ziff. II.2. genannte Fläche in fünf einzelne Bauplätze aufzuteilen und zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu verkaufen.
4. Auftrag an die Verwaltung, für die unter Ziff. II.2. genannte Fläche ein Modell für Vergaberichtlinien zu entwickeln, welche insbesondere jungen Familien die Chance gibt einen Bauplatz zu erwerben und dies dem Gemeinderat vor der Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Zustimmung zum Verkauf der unter Ziff. II.3. genannten Grundstücksfläche zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, zur Erfüllung einer vertraglichen Angebotsverpflichtung.

ZUSAMMENFASSUNG

Für den Bereich der ehemaligen Haldenschule in Ötlingen wurde durch den Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“ – 3. Änderung, Wohnbebauung festgesetzt. Der Kindergarten nutzt derzeit einen Interims-Container auf Flurstück 770/11 (siehe Anlage 1 blau gestrichelt). Daher erfolgt die Erschließung in mehreren Bauabschnitten.

Die Verwaltung hält eine **Aufteilung in vier Flächen** entsprechend der Darstellung in Anlage 1 für sinnvoll und befürwortet folgende Einteilung und weitere Vorgehensweise:

Die zentrale Fläche mit ca. 766 m² (in Anlage 1 **orange** umrandet) eignet sich aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan auch für Geschosswohnungsbau. Ein Raum für das Nachbarschaftsnetzwerk Halde könnte hier Platz finden. Erbbaurecht und Konzeptvergabe sind aus Sicht der Verwaltung hier die geeigneten Instrumente.

Die südliche Baureihe (in Anlage 1 **grün** umrandet) eignet sich zur Einteilung in fünf Bauplätze für Einzelhäuser und zum Verkauf an Familien zur Selbstnutzung. Der Bebauungsplan lässt bei den Einzelhäusern 2 Wohneinheiten zu. Für den Verkauf sollen Vergaberichtlinien entwickelt werden, mit der Zielsetzung insbesondere jungen Familien eine Chance zu geben einen Bauplatz zu erwerben.

Das Baugrundstück mit ca. 375 m² (in Anlage 1 **rot** umrandet) eignet sich zur Erstellung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten und somit zur Erfüllung einer vertraglichen Angebotsverpflichtung in Ötlingen, der die Stadt noch nachkommen muss.

Die Nordwestliche Baufläche (in Anlage 1 **blau** umrandet) eignet sich prinzipiell zur Einteilung in zwei Bauplätze zur Bebauung mit je einer Doppelhaus-Hälfte. Diese Fläche kann jedoch erst nach Abbau des Interim-Containers im 2. Bauabschnitt erschlossen werden (derzeit geplant 2024). Es ist aber durchaus möglich, dass der Container für den Kindergarten noch länger benötigt wird, eventuell im Anschluss auch für eine weitere Kita-Gruppe des Waldorf-Kindergartens. Daher empfiehlt die Verwaltung für diese Fläche eine Entscheidung über einen Verkauf vorläufig noch zurückzustellen.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANTRÄGEN

I. Einleitung

Für den Bereich der ehemaligen Haldenschule in Ötlingen wurde durch den Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“ – 3. Änderung, Wohnbebauung festgesetzt. Der Bebauungsplan ist seit 01.12.2021 in Kraft. Der Bereich umfasst die Grundstücke: Flurstück 770, eine Teilfläche von Flurstück 770/11, Maiglöckchenweg und eine Teilfläche von ca. 12 Quadratmeter von Flurstück 763, Veilchenweg, jeweils Gemarkung Ötlingen.

Die Vermessung der Baugrundstücke kann sinnvollerweise erst nach Herstellung der Straße erfolgen. Die Vermarktung kann jedoch schon vorher beginnen.

Die Verwaltung hat zugesagt, dem Rat bei künftigen Grundstücksgeschäften jeweils die Optionen Verkauf oder Erbbaurecht aufzuzeigen, damit eine Abwägung der Vor- und Nachteile erfolgen und das bessere Instrument gewählt werden kann. Die Vor- und Nachteile eines Erbbaurechts werden unter Ziff. II für die jeweiligen Flächen einzeln betrachtet, aufgrund der unterschiedlichen baulichen Möglichkeiten.

Erschließung:

Der Kindergarten nutzt derzeit einen Interims-Container auf Flurstück 770/11 (siehe Anlage 1 blau gestrichelt). Daher erfolgt die Erschließung in mehreren Bauabschnitten. Die Einteilung der Bauabschnitte BA 1 und BA 2 sind in Anlage 1 rot dargestellt.

Der 1. Bauabschnitt betrifft den Zwischenausbau des Teils östlich des derzeitigen Containerstandorts und ist für die Zeit von Mitte Februar 2023 bis Mitte Juli 2023 geplant. Der 2. Bauabschnitt betrifft den Zwischenausbau für die Fläche, die vom Containerstandort beeinflusst ist und ist ab 2024 geplant.

Der 3. Bauabschnitt betrifft komplett den Endausbau des Wohngebietes und ist ab 2025 geplant.

Die Vermessung der Grundstücke ist nach dem Zwischenausbau der Straße geplant.

II. Flächenaufteilung:

Die Verwaltung befürwortet eine Aufteilung des Geltungsbereiches in vier Flächen (s. Anlage 1):

1. Zentrale Fläche mit ca. 766 m² (in Anlage 1 orange umrandet), für die der Bebauungsplan eine offene Bauweise, eine max. zul. Gesamthöhe von 9,5 m und Flachdach festsetzt. Die Zahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Es können hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, im Rahmen des zulässigen Gebäudevolumens, oberhalb des obersten Vollgeschosses jedoch auch eine dritte Ebene, als Nicht - Vollgeschoss zulässig, womit es sich auch für Geschosswohnungsbau anbietet.

Die Verwaltung schlägt für diese Fläche die Bildung eines größeren Baugrundstücks vor. Nachfolgend werden die Vor- und Nachteile für eine Vergabe dieses Bauplatzes im Erbbaurecht aufgeführt.

| Erbbaurecht | |
|---|---|
| Vorteile | Nachteile |
| <p>Das „Nachbarschaftsnetzwerk Halde“ existiert bereits seit 2018. Ein Raum im Quartier selbst ist für dessen langfristigen Fortbestand essenziell. Aktuell finden die Treffen der Gemeinschaft im Brückenhaus statt, welches jedoch fußläufig ca. einen Kilometer vom Quartiersplatz entfernt ist. Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrag ist ein solcher Quartiersraum langfristig über die gesamte Nutzungsdauer realisierbar. Bei Kaufverträgen kann dies nur zeitlich befristet gesichert werden.</p> | <p>Erschwerte Fremdfinanzierung aufgrund niedriger Akzeptanz von Erbbaurechten bei Banken</p> <p>Erbbauzins steigt langfristig, was zu finanzieller Unsicherheit beim Erbbaurechtsnehmer führt.</p> <p>Stadt hat finanzielles Risiko, falls der Heimfall ausgeübt werden muss oder bei Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrags.</p> |
| <p>Weitere Nutzungsanforderungen der Stadt oder auch Nutzungsangebote im Rahmen der Konzeptvergabe wie bspw. eine Sozialbindung sind im Erbbaurecht langfristig realisierbar. Die Fläche wäre hierfür ggf. geeignet, da der Bebauungsplan Geschosswohnungsbau ermöglicht.</p> | |
| <p>Eine Nutzungsänderung ist über die gesamte Vertragslaufzeit (bis zu 99 Jahre) ausgeschlossen, da der Nutzungszweck klar im Erbbaurechtsvertrag definiert wird.</p> | |
| <p>Bodenbevorratung der Stadt und somit auch Ausschluss von Bodenspekulation.</p> | |
| <p>Strategisch wertvollste Fläche direkt am Quartiersplatz verbleibt langfristig in städtischem Eigentum.</p> | |
| <p>Bodenrichtwertsteigerungen kommen der Stadt zugute.</p> | |
| <p>Anders als bei der südlichen Baureihe, würde die Stadt bei einer Ausübung des Heimfalls eine großflächige Bebauung mit einer für das Quartier wichtigen Fläche erwerben. Für diese hätte die Stadt bessere Nutzungsmöglichkeiten, als für die Einfamilienhäuser.</p> | |

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile des Erbbaurechts hält die Verwaltung dieses Instrument für sinnvoll und geeignet. Sie schlägt die Vergabe in Erbbaurecht in Kombination mit einer Konzeptvergabe vor. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität erreicht, sowohl bei der Vergabeentscheidung als auch bei der späteren vertraglichen Ausgestaltung. Im Ergebnis ist mit einer langfristigen Erfüllung städtebaulicher und nutzungsrelevanter Ziele zu rechnen.

Eine Vorgabe wäre dabei bspw. einen Raum für das Nachbarschaftsnetzwerk Halde mit einzuplanen (s. Sitzungsvorlage GR 2021/146, v. 17.11.2021, Seite 7). Weitere sozial nachhaltige oder ökologisch nachhaltige Aspekte können Bewertungskriterien an das Konzept darstellen.

Die Punkte für eine Konzeptvergabe und die entsprechenden Vergabekriterien wird die Verwaltung ausarbeiten, wenn der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe sowie zum Verkauf/Erbbaurecht gefasst hat. Vor der tatsächlichen Ausschreibung der Fläche wird das Konzeptvergabemodell dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Südliche Baureihe (in Anlage 1 grün umrandet)

Hier können i.S. der offenen Bauweise Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) errichtet werden. Die zulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen je Gebäude bei Einzelhäusern und auf 1 Wohnung je Gebäudeeinheit bei Doppelhäusern beschränkt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, die zul. TH beträgt 6,0 m und die zul. FH 9,0 m. Als Dachform ist das Satteldach mit 25 – 30 ° Dachneigung umzusetzen.

Die Fläche eignet sich aus Sicht der Verwaltung zur Aufteilung in 5 Bauplätze mit einer jeweiligen Größe zwischen 340 m² und 383 m² und zur Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

| Erbbaurecht | |
|--|--|
| Vorteile | Nachteile |
| Bodenbevorratung der Stadt und somit auch Ausschluss von Bodenspekulation. | Erschwerte Fremdfinanzierung aufgrund niedriger Akzeptanz von Erbbaurechten bei Banken. |
| Bodenrichtwertsteigerungen verbleiben im städtischen Eigentum. | Erbbauzins steigt langfristig, was zu finanzieller Unsicherheit beim Erbbaurechtsnehmer führt. |
| | Stadt hat finanzielles Risiko, falls der Heimfall ausgeübt werden muss oder bei Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrags. |
| | Stadt wird bei Ausübung des Heimfalls oder Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrags Eigentümer von Einfamilienhäusern. Diese sind zur Erfüllung der sozialen städtischen Pflichtaufgaben weniger geeignet, als die nördliche großflächige Bebauung. |

| | |
|--|---|
| | Erhöhter Verwaltungsaufwand steht keiner Notwendigkeit, wie bspw. die langfristige Sicherstellung eines Quartiertraums gegenüber. |
| | Sozialbindung ist für Einfamilienhäuser nicht notwendig. |

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile befürwortet die Verwaltung hier einen Verkauf und Zuweisung der Grundstücke entsprechend noch aufzustellender Vergabekriterien für diese Fläche. Hierfür soll ein Punktesystem entworfen werden, welches die Durchsetzung bestimmter Vergabeziele ermöglicht.

Die Verwaltung schlägt vor, den Vergabefokus für die Fläche insbesondere darauf zu legen, jungen Familien die Chance zu geben einen Bauplatz zu erwerben. Weitere Kriterien wie Mehrgenerationswohnen sowie die Ortsbezogenheit könnten in das Modell miteinfließen. Durch ein Punktemodell können die Bewerbungen anschließend sachgerecht und objektiv ausgewertet werden, sodass die festgelegten Vergabeziele tatsächlich verfolgt werden.

Zu den Vergaberichtlinien wird ein Musterkaufvertrag beigefügt. Hier können bereits vor dem tatsächlichen Vergabeprozess für die Stadt wichtige Eckpunkte transparent kommuniziert werden. Neben den Standardklauseln, einer Bauverpflichtung und einer Selbstbezugsverpflichtung, könnten insb. Vorgaben zu einer klimaneutralen Bebauung, eingefügt werden. Die Verwaltung denkt hierbei an bspw. folgende bauliche Vorgaben:

- KfW-Effizienzhausstufe 40
- Heizsystem ohne fossile Brennstoffe
- Retentionszisterne auf dem Baugrundstück

Weitere verbindliche Vorgaben, welche einem klimaneutralen Gebäude dienen, sind bereits in geltendem Recht verankert, wie bspw. die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen (PVPf-VO). Bei Zustimmung des Gemeinderates wird die Verwaltung ein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Kaufpreises beauftragen und Vergaberichtlinien entwickeln. Die Vergaberichtlinien werden vor der Ausschreibung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Künftiges Baugrundstück mit ca. 375 m² für Angebotsverpflichtung (in Anlage 1 **rot** umrandet)

Die Stadt erwarb 1993 ein Grundstück im Bereich „Ötlinger Halde“ zum Zwecke der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel dort die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Es war üblich, auf Wunsch in den Kaufverträgen eine Angebotsverpflichtung für ein späteres Wohnbaugrundstück zu vereinbaren. Gegenüber einem ehemaligen Verkäufer eines Grundstücks besteht noch eine solche Angebotsverpflichtung für ein Grundstück im Bereich Ötlinger Halde zur Erstellung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten. Das vorgesehene Grundstück eignet sich zur Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtung ebenso wie die unter Nr. 2 aufgeführten Bauplätze. Die Bestimmungen im Bebauungsplan sind gleich und werden unter Nr. 2 näher erläutert. Dieses Grundstück wurde aus den 6 geeigneten Bauplätzen unter den Aspekten ausgewählt, dass es weder das größte noch das kleinste ist und die verbleibenden 5 in einer Reihe liegen und so übersichtlicher vermarktet werden können. Andere Vor- oder Nachteile dieses Grundstücks im Vergleich zu den anderen 5 fallen nicht auf.

Nähere Ausführungen zur Angebotsverpflichtung folgen im weiteren Verlauf der Sitzungsvorlage. Ein Erbbaurecht scheidet aufgrund der Angebotsverpflichtung für diese Fläche aus.

4. Nordwestliche Baufläche (in Anlage 1 **blau** umrandet)

Die Bestimmungen im Bebauungsplan entsprechen der Aufzählung unter Nr. 3. Die Fläche eignet sich eher zur Aufteilung in 2 Bauplätze zur Bebauung mit je einer Doppelhaus-Hälfte. Für zwei Einzelhäuser wäre der Platz aufgrund der Abstandsflächen zu klein. Diese Fläche kann erst nach Abbau des Interim-Containers im 2. Bauabschnitt erschlossen werden (derzeit geplant 2024). Es ist aber durchaus möglich, dass der Container für den Kindergarten noch länger benötigt wird, eventuell im Anschluss auch für eine weitere Kita-Gruppe des Waldorf-Kindergartens. Daher empfiehlt die Verwaltung für diese Fläche eine Entscheidung über einen Verkauf als Baugrundstück vorläufig noch zurückzustellen.

III. **Angebotsverpflichtung**

Die Stadt erwarb im Dezember 1993 ein Grundstück im Bereich „Ötlinger Halde“ zum Zwecke der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel dort die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Es war üblich, auf Wunsch in den Kaufverträgen eine Angebotsverpflichtung für ein späteres Wohnbaugrundstück zu vereinbaren. Gegenüber einem ehemaligen Verkäufer eines Grundstücks besteht noch eine solche Angebotsverpflichtung. Im Kaufvertrag verpflichtete sich die Stadt: „dem Verkäufer ein Baugrundstück zur Erstellung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten nach den Festsetzungen des noch aufzustellenden Bebauungsplans für den Bereich „Ötlinger Halde“ zum Kauf anzubieten. Dieses Kaufangebot ist von der Stadt zu unterbreiten, wenn die anzubietenden Baugrundstücke erschlossen sind und eine Baugenehmigung erteilt werden kann.“ Der Verkäufer ist verpflichtet, sich innerhalb 3 Monaten nach Zugang eines beurkundeten Angebots über die Annahme desselben zu erklären. Danach wird die Stadt von ihrer Verpflichtung frei.“

Die Stadt war sich beim Verkauf der Bauabschnitte I und II der Ötlinger Halde dieser Verpflichtung bewusst. Es wurden Gespräche geführt, ein notarielles Kaufangebot wurde aber nicht unterbreitet. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der damalige Verkäufer noch keine Eile an ein Grundstück zu gelangen und da die Nachfrage nach Grundstücken in der Ötlinger Halde sehr hoch war, wurde die Vertragserfüllung zunächst in gegenseitigem Einvernehmen verschoben. Seit 2014 drängt der damalige Verkäufer nun auf die Erfüllung der Angebotsverpflichtung und hat einen Anwalt eingeschaltet. Seither stand jedoch kein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Nun kann die Stadt Kirchheim unter Teck die Verpflichtung erfüllen. Das unter Ziff. I.3. genannte Grundstück kann mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten bebaut werden. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Sobald das Grundstück erschlossen ist, könnte es dem damaligen Verkäufer durch einen notariellen Angebotsvertrag zum Kauf angeboten werden. Verkaufsbedingungen wären insbesondere:

- a) Der Verkauf erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert
- b) Bauverpflichtung: Nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Bauantrag innerhalb von 12 Monaten zur Genehmigung bzw. Kenntnissgabe beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Das geplante Gebäude muss innerhalb von 48 Monaten (ab Kaufvertrag) bezugsfertig erstellt werden. Die Stadt behält sich ein Wiederkaufsrecht vor, für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird. Dieses Recht wird im Grundbuch gesichert.

Eine Verpflichtung zum Selbstbezug wie bei den anderen Bauplätzen entfällt. Sie wäre in diesem Fall juristisch nicht durchsetzbar.

Bei einer Ablehnung des Angebots wäre die Verpflichtung der Stadt damit endgültig erfüllt. Bei einer Ablehnung des Angebots kann das Grundstück entsprechend der zu beschließenden Vergaberichtlinien verkauft werden. Da das Angebot erst nach fertiger Erschließung möglich ist zuzüglich 3 Monate Bedenkzeit, kann es bei Ablehnung nicht mehr in die Vermarktung der 5 Baugrundstücke mit einbezogen werden.