

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/068

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Brackenhammer, Lukas
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.612
Datum: 07.05.2024

**Grundstücksvergabe im Bereich der ehemaligen
Haldenschule Ötlingen**
- Verkauf von Bauplätzen für Einzelhäuser

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	14.10.2024
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	16.10.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.10.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Lageplan (ö)
- Anlage 2 - Vergabebedingungen (ö)
- Anlage 3 - Musterkaufvertrag (ö)

BEZUG

- „Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe im Bereich der ehemaligen Haldenschule“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 143 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/133)
- „Beschluss zur Grundstücksvergabe über Bauplätze für Doppelhaushälften im Bereich der ehemaligen Haldenschule“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 28.06.2023 (§ 64 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/056)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 240, 310, BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

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

Priorität 2

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

Priorität 3

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

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

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

Es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung durch den Bau der Wohngebäude statt, da die Fläche bereits zuvor durch die ehemalige Haldenschule versiegelt war. Der im Kaufvertrag festgelegte Effizienzhaus-Standard ist höher als der aktuelle gesetzliche Mindeststandard, was den CO₂-Emissionen im laufenden Betrieb zugutekommt. Die Bauausführung selbst kann negative klimatische Folgen haben. Es gibt aber auch Bauausführungen, wie bspw. die Holzständerbauweise, welche sogar positive klimatische Auswirkungen aufgrund der Speicherung von CO₂ im Holz aufweisen können. Da die Bauausführung nicht im Kaufvertrag festgelegt wird, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Finanzhaushalt – Einzahlungen


Teilhaushalt	01	Produktgruppe	1133	Inv.-auftrag	701113320001	Sachkonto	68210000
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Enthaltene Mittel im Haushalt	268.000 Euro	273.000 Euro	0 Euro				
Verschiebung Mittelzufluss	-268.000 Euro	-273.000 Euro	538.315 Euro				
Gesamt	0 Euro	0 Euro	538.315 Euro				

Finanzhaushalt – Auszahlungen

Teilhaushalt	01	Produktgruppe	1133	Inv.-auftrag	701113340001	Sachkonto	78210000
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt		200,00 Euro					
Zusätzlicher Mittelbedarf							
Gesamt		200,00 Euro					

Ergänzende Ausführungen:

Durch den Verkauf zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, kommt es zu Einzahlungen in Höhe von 538.315 Euro. Im Haushalt 2023 und 2024 waren die Grundstückserlöse für die Bauplätze Nr. 1-2 eingeplant. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung sind im Nachtragshaushalt 2025 die Grundstückserlöse in Höhe von 538.315 Euro aufzunehmen. Bei einem Buchwert der Fläche von 91.816,98 Euro entsteht ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 446.498,02 Euro.

Ampel	Begründung
	Die Grundstücke sind bereits vermessen und erschlossen. Es fallen lediglich Kosten für die öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung im Teckboten an. Hierfür können ca. 200,00 Euro im Jahr 2024 veranschlagt werden. Die Verkaufserlöse fließen erst 2025 zu.

ANTRAG

1. Zustimmung zu den Vergabebedingungen für die Bauplätze Nummer 1 - 2 (Einzelhäuser) im Bereich der ehemaligen Ötlinger Haldenschule, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2024/068 dargestellt.
2. Auftrag in die Verwaltung, die Grundstücke für den Verkauf zum Verkehrswert öffentlich auszuschreiben.
3. Auftrag an die Verwaltung, mit den Bewerbern, welche unter Anwendung der beschlossenen Vergabebedingungen ausgewählt werden, notarielle Grundstückskaufverträge abzuschließen.

ZUSAMMENFASSUNG

In einem ersten Vergabeabschnitt wurde die südliche Baureihe (sechs Doppelhaushälften) erfolgreich verkauft, die Kaufverträge sind abgeschlossen. Da die Anwendung der damaligen Vergaberichtlinien zur Förderung junger ortsansässiger Familien zum gewünschten Ergebnis geführt hat, sollen diese für den nächsten Vergabeabschnitt (zwei Einzelhäuser) erneut verwendet werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Vermarktung der sechs Bauplätze für Doppelhaushälften im südlichen Bereich der ehemaligen Haldenschule hat erfolgreich stattgefunden. Die Ausschreibung erfolgte vom 15.09.2023 bis zum 15.11.2023. Da einige ausgewählte Bewerber ihre Bewerbung wieder zurückgezogen haben, mussten deren Grundstücke mit Nachrückern besetzt werden. Dadurch hat sich das ganze Verfahren verzögert. Nun sind jedoch alle Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Für die Entscheidung über den Zuschlag wurden Vergabebedingungen angewendet, welche insbesondere jungen ortsansässigen Familien mit Kindern die Chance auf einen Bauplatz ermöglichen soll.

Für die sechs Bauplätze gingen insgesamt 15 Bewerbungen ein. Die ausgewählten Käufer entsprachen auch der Zielsetzung der Vergabebedingungen. Alle Bauplätze wurden von Familien mit Kindern erworben, die meisten waren auch ortsansässig.

Da dieses Vergabemodell zu dem gewünschten Ergebnis geführt hat, soll dieses auch im zweiten Vermarktungsabschnitt angewendet werden. Hierbei handelt es sich lediglich um zwei Bauplätze für freistehende Einzelhäuser. Die in Anlage 2 dargestellten Vergabebedingungen sind inhaltlich gleich wie im ersten Vergabeabschnitt, wurden jedoch vom Wortlaut auf Einzelhäuser angepasst.

Die Eckdaten der Grundstücke für den zweiten Vergabeabschnitt sind nachfolgend dargestellt und in der Anlage 1 grafisch ersichtlich:

Bauplatz-Nr.	Flurstücknummer	Quadratmetergröße	Kaufpreis
1	770/51	381 m ²	271.653 Euro
2	770/52	374 m ²	266.662 Euro

Der Wert für die beiden Grundstücke beträgt 713 Euro/m². Er liegt unter dem angesetzten Wert der Bauplätze für die Doppelhaushälften (806 Euro/m²) aus dem ersten Vermarktungsabschnitt. Beide Werte wurden durch eine Sachverständige im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ermittelt. Der Grund für die Preisdifferenz ist, dass kleinere Grundstücke grundsätzlich höherwertig sind also größere. Zum Vergleich bezieht sich der Bodenrichtwert in diesem Bereich mit 620 Euro/m² auf ein Referenzgrundstück mit einer Größe von 500 m².

Die Grundstücke sind bereits vermessen und werden als voll erschlossen verkauft.

Eine Veröffentlichung der Ausschreibung ist ab Anfang November möglich. Sie soll bis Jahresende laufen, eine Auswertung der Bewerbungen ist für Januar 2025 geplant. Die zweimonatige Laufzeit der Ausschreibung ist notwendig, damit die Bewerber die notwendigen Nachweisdokumente für ihre Bewerbung (z.B. Meldeauskünfte, Nachweis über ehrenamtliche Tätigkeit etc.) fristgerecht einholen können.