

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 20/1362/2022

Verantwortung: Becker, Hans-Georg

Beratung und Beschlussfassung über die Verkaufspreise und Vergabebedingungen für gemeindeeigene Grundstücke im Neubaugebiet "Schaftrieb"

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	28.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Der Gemeinderat beschließt

- als Verkaufspreise der gemeindeeigenen Grundstücke im Neubaugebiet „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach für die Bereiche
 - des Mischgebiets MI einen Festpreis von 550 €/m² Grundstücksfläche
 - des Allgemeinen Wohngebiets WA1 (Geschosswohnungsbau) einen Mindestpreis von 590 €/m² Grundstücksfläche
 - des Allgemeinen Wohngebiets WA2 (Einfamilien-/Doppelhausbebauung) einen Festpreis von 590 €/m² Grundstücksfläche

festzulegen.

- Die Bewerber haben zeitgleich mit der Bewerbung, jedoch spätestens zum Ende der Bewerbungsfrist, eine Finanzierungsbestätigung oder einen sonstigen Nachweis liquider Mittel in Höhe des Grundstückskaufpreises des gewünschten Baugrundstücks vorzulegen. Ohne entsprechende Vorlage kann am Vergabeverfahren nicht teilgenommen werden.
- Die Vergabe der Mischgebietsgrundstücke (MI) sowie der Grundstücke des Geschosswohnungsbaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) erfolgt in freier Entscheidung des Gemeinderats unter den eingegangenen Bewerbungen.
- Bei der Vergabe der Wohnbaugrundstücke für die Einzel- und Doppelhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) orientiert sich der Gemeinderat an den bereits bestehenden, in der Sitzung am 08.12.2017 (Vorlage Nr. 20/0314/2017) beschlossenen Kriterien zum Verkauf gemeindeeigener Bauplätze.

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input checked="" type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
3,841 Mio. € (Bisher getätigter Grunderwerb inkl. Grunderwerbsteuer 124.774 € Anstehende Aufpreiszahlungen und Grunderwerbsteuer 375.000 € Vorläufige Erschließungskosten 3.341.524 €)	7,992 Mio. €		
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen) IRA0-20017, IBA1-20003, IBA1-4406			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Siedlungsentwicklung 2.1 und 4.3	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Bei optimalem Verfahrensverlauf zur Realisierung des Neubaugebiets „Schaftrieb“ könnte nach der derzeit von der Bauverwaltung verfolgten Terminplanung die Ausschreibung der gemeindeeigenen Grundstücke mit Rechtskraft der Umlegung im Laufe des ersten Quartals 2023 erfolgen. Um das Bewerbungs- und anschließende Vergabeverfahren in rechtlich korrekter Art und Weise durchführen zu können, gilt es im Vorfeld hierzu durch das Gremium die Verkaufspreise sowie die Vergabekriterien festzulegen. Die zu veräußernden Grundstücke werden zusammen mit den Kaufpreisen und Vergabekriterien im Mitteilungsblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde Karlsbad veröffentlicht. Der Bewerbungszeitraum soll auf mindestens zwei Monate festgelegt werden (Ende des zweiten Monats nach Veröffentlichung). Die Frist zur Grundstücksannahme nach erfolgtem Zuschlag durch das Gremium soll mindestens drei Monate betragen (Ende des dritten Monats nach Zuschlagserteilung).

Die Gemeinde wird insgesamt 18 eigene Baugrundstücke im Baugebiet erhalten. Diese teilen sich auf in 6 Grundstücke im Mischgebietsbereich, 2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und 10 Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA2.

Bisher hielt die Gemeinde im Gebiet Schaftrieb Grundstücksflächen in einer Gesamtgröße von 6.479 m². Hinzugekauft wurden Flächen von zusammen 3.418 m² zum Bauerwartungslandpreis von 118.833 € zuzüglich bezahlter Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.941 €. Aus diesen Grundstückskäufen sind bei Aufstellung des Umlegungsplans noch vertraglich zugesicherte Aufpreiszahlungen zum vom Umlegungsausschuss festgelegten Rohbauland-Bodenrichtwert von 140 €/m² zu leisten. Die noch fällig werdenden Aufpreiszahlungen und die noch zu bezahlende Grunderwerbsteuer belaufen sich auf zusammen 375.000 €.

Bei der Preisfindung zur Grundstücksveräußerung berücksichtigt die Verwaltung die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans, sowie die derzeit rasant steigende Entwicklung der Baulandpreise, die exponierte Lage des Baugebietes mit direktem S-Bahnanschluss, Nähe zum Ortszentrum, direkte Nachbarschaft zum Gewerbegebiet mit Einkaufszentrum, kurze Entfernung zum Schulzentrum, Nähe zum Autobahnzubringer L623 und vielen weiteren Anziehungspunkten im Karlsbader Ortsteil Langensteinbach.

In Langensteinbach liegt der Bodenrichtwert im letzten größeren Neubaugebiet „Schneidergärten“ aus den 1980er Jahren nach Feststellung des Gutachterausschusses des südlichen Landkreises Karlsruhe bei derzeit 500 €/m². Bereits jetzt wurden Vorverträge privater Veräußerer mit bis zu 700 €/m² Bauland im Gebiet „Schaftrieb“ abgeschlossen. Es wird erwartet, dass sich bei Rechtskraft der Baulandumlegung die Verkaufspreise auf annähernd bis zu 1.000 €/m² entwickeln könnten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für die Flächen der Mischgebietsbereiche mit dreigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 einen Festpreis von 550 €/m² festzulegen. Hierzu zählen die im beigefügten Umlegungsplan mit den Nummern 1, 1a, 2, 8, 9 und 35 bezeichneten Grundstücke. Das letztere mit der Nr. 35 soll dabei mit einem Gebäude bebaut werden, welches im Erdgeschoss samt den dazugehörigen Außenanlagen einen Kindergarten beinhaltet, der von der Gemeinde Karlsbad betrieben wird. Die Räumlichkeiten hierzu wird die Gemeinde vom zukünftigen Grundstückseigentümer anmieten. Die Grundstücke Nr. 8 u. 9 sollen der Bebauung für Zwecke der medizinischen

und gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung vorbehalten sein. Auf den Grundstücken Nr. 1, 1a, und 2 sind sowohl Nutzungen für gewerbliche als auch für Wohnzwecke vorgesehen. Über die Vergabe der Mischgebietsgrundstücke entscheidet der Gemeinderat in freier Entscheidung unter den jeweiligen Bewerbern, wobei die Umsetzung und Realisierung der vorgenannten Ziele der Bebauung in die Beurteilung mit einfließen. Interessante Bewerbungen für die Mischgebietsbaugrundstücke liegen bereits vor.

Unter Berücksichtigung der Vermarktungsmöglichkeiten der Grundstücke Nr. 3 und 4 im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 (Geschosswohnungsbau) mit ebenfalls dreigeschossiger Bauweise und jeweils einer Wohneinheit je angefangene 100 m² Grundstücksfläche befürwortet die Verwaltung hier einen gegenüber dem Mischgebiet nach oben abweichenden Mindestkaufpreis in Höhe von 590 €/m² Grundstücksfläche, wobei es den Bewerbern freigestellt wird, einen höheren Kaufpreis als den festgesetzten Mindestpreis zu bieten.

Unabhängig davon befindet der Gemeinderat jedoch auch hier in freier Entscheidung unter den eingegangenen Bewerbungen. Neben dem abgegebenen Kaufgebot werden dabei auch hier die jeweilige Eignung der Bewerber im Hinblick auf die Umsetzung und Realisierung der vorgenannten Ziele der Bebauung berücksichtigt.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA2 liegenden Wohnbaugrundstücke der Einzel- und Doppelhausbebauung (Nr. 6, 6a, 15, 16, 26, 26a, 27, 40, 59, 60) mit zweigeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und bis zu zwei Wohneinheiten sind die meist begehrtesten Bauplätze. Obwohl die Grundstücke bisher noch nicht zur Bewerbung veröffentlicht wurden, sind bereits zahlreiche Bewerbungen bei der Gemeinde hierfür eingegangen. Die Verwaltung rechnet nach Veröffentlichung mit einer hohen dreistelligen Bewerberzahl für diese Bauplätze.

Die Bildung von Wohneigentum gibt jungen Familien eine Perspektive und bindet diese an Karlsbad. Langfristig ist Wohneigentum auch eine Form der Alterssicherung. Aus sozialer Verantwortung sollte die Gemeinde es deshalb auch Menschen ohne Spitzeneinkommen ermöglichen, ein Eigenheim zu realisieren und zu finanzieren. Unter diesen Gesichtspunkten schlägt die Verwaltung für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbaugrundstücke wie beim Geschosswohnungsbau den Kaufpreis von 590 €/m² Grundstücksfläche dem Gremium zum Beschluss vor, hier jedoch als Festpreis.

Oftmals standen in der Vergangenheit nach der Grundstücksvergabe lange Planungs- und Finanzierungsphasen mit letztendlich gescheiterten Finanzierungen einem möglichst schnellen Baubeginn im Wege. Um nach der Vergabe eine beschleunigte Bebauung zu ermöglichen, kommen deshalb nur solche Bewerber in die Wertung, welche spätestens bis Ende der Bewerbungsfrist eine Finanzierungsbestätigung oder einen entsprechenden Nachweis liquider Mittel in Höhe des Grundstückskaufpreises des gewünschten Baugrundstücks vorlegen.

Bei der Grundstücksvergabe sollen die bereits am 08.12.2017 (Vorlage Nr. 20/0314/2017) vom Gremium beschlossenen Kriterien angewandt werden. Diese haben sich bereits bei der letzten Vergabe im Baugebiet „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg bewährt.

Nachstehend nochmals die zusammengefassten Vergabekriterien:

Wohnort in Karlsbad

- 1 Punkt je erwachsene Person aus Karlsbad

- 1 Punkt je erwachsene Person außerhalb Karlsbads, bei früherem mindestens zehn Jahre ununterbrochen Hauptwohnsitz in Karlsbad (=einheimisch)
 - Volljährige Kinder und miteinziehende Großeltern zählen mit
- Insgesamt jedoch maximal 2 Punkte

Anzahl Kinder

- 2 Punkte je minderjähriges Kind
- 2 Punkte je Kind in Erwartung (nachgewiesene Schwangerschaft)

Arbeitsplatz in Karlsbad

- 1 Punkt je Arbeitsplatz in Karlsbad
 - Bewerber (i.d.R. Eltern)
 - Kinder und miteinziehende Großeltern werden mitgezählt
- Insgesamt jedoch maximal 2 Punkte

Junge Familien

- 1 Punkt je Bewerber jünger als 40 Jahre
- Insgesamt jedoch maximal 2 Punkte

Haus- /Wohneigentum

- 0 Punkte
(Bereits vorhandene Haus- oder Wohnungseigentum wird lediglich als letztes Rangkriterium bei Punktgleichheit herangezogen)

Besondere Familiensituation

- 2 Punkte je Pflegeplatz, zu pflegende(r) Erwachsene(r) oder zu pflegendes Kind
- Weitere Punkte variabel, der Situation angepasst

Erreichen mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl, so erfolgt die Gewichtung der Rangfolge nach der höheren Punktzahl in der Reihenfolge der nachstehenden Einzelkriterien:

1. Anzahl Kinder
2. Arbeitsplatz in Karlsbad
3. Junge Familien
4. Haus- /Wohneigentum (Rangrückstufung bei Punktgleichheit bis Nr. 3)
5. Bei weiterhin bestehender Punkte- und Ranggleichheit entscheidet das Los

Die Erwerber verpflichten sich im notariellen Grundstückskaufvertrag, innerhalb eines Jahres mit dem Bau zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres das Gebäude selbst zu beziehen.

Im Hinblick auf die zum erwarteten Baulandpreis günstigen Verkaufspreise kann die Gemeinde Karlsbad beim Weiterverkauf der Grundstücke innerhalb von zehn Jahren eine Aufpreiszahlung in Höhe von voraussichtlich 60 €/m² Grundstücksfläche von den Ersterwerbern verlangen. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke Nr. 3 und 4 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 (Geschosswohnungsbau). Die Ausgleichszahlung wird an die aktuelle Marktpreissituation beim Verkauf durch die Gemeinde Karlsbad angepasst.

Zur Absicherung der Bau- und Selbstbezugsverpflichtung sowie der Aufpreiszahlung im Fall der Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren sichert sich die Gemeinde das dingliche

Recht auf Rückerwerb bzw. auf die Ausgleichszahlung.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Zuteilungsentwurf/Umlegungsplan Baugebiet „Schaftrieb“

- Gemeindegrundstücke: rot hinterlegte Nummern
- Baugebiet MI: gelb hinterlegt
- Baugebiet WA1: blau hinterlegt mit blau gestrichelter Abgrenzung
- Baugebiet WA2: blau hinterlegt

Entwurf Bebauungsplan Baugebiet „Schaftrieb“

Kriterien Wohnbauplatzvergabe