

Vorlage Finanzverwaltung/Liegenschaften

M /2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“, Ortsteil Ehrenstein
Festlegung der Vergabeformen für die Baugrundstücke

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt zu, die westlichen 4 Grundstücke (7 Doppelhaushälften) über den „Baupilot“ zu einem festen Verkaufspreis von 380,- €/m² zu vergeben.
2. Der Gemeinderat stimmt zu, die 7 östlichen Grundstücke unter den genannten Bedingungen auszuschreiben und im Bieterverfahren zu vergeben.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	21.12.2021	ö	<ul style="list-style-type: none">- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- Satzungsbeschluss des B-Plans	Zustimmung

Die Sitzungschronologie zum Bebauungsplanverfahren „Südlich Oberberghofstraße“ ist in der Vorlage Nr. 99/2021 (öffentlich) vollständig dargestellt. Auf die vollständige Darstellung der Sitzungschronologie zum Bebauungsplanverfahren wird aus Platzgründen verzichtet.

II. Sachvortrag

Der Bebauungsplan „Südliche Oberberghofstraße“ sticht durch einige Besonderheiten aus den üblichen Baugebietsentwicklungen heraus. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt, waren aber lange Zeit als Biotop einer anderweitigen Nutzung vorenthalten. Durch natürliche Sukzession wurde diesen Flächen die Biotopeigenschaft aberkannt, sodass nun eine Bebauung nach §13 b BauGB als südliche Bebauung der Straße möglich ist.

In der weiteren Planung hat sich aufgrund konkreter Entwürfe und Querschnitte durch das Hanggelände die Erkenntnis durchgesetzt, dass an dieser Stelle mit bis zu zwei nutzbaren Untergeschossen, wobei teilweise das erste Untergeschoss für Wohnfläche nutzbar ist, eine relativ große Baumasse und viel Wohnfläche generiert werden kann

Das von der Stadt Blaustein herangezogene Vermarktungsinstrument „Baupilot“ ist nur in Einfamilienhausgebieten anwendbar, so ergibt sich nun die Frage nach den Vermarktungsmöglichkeiten in dieser doch privilegierten Lage.

Auf der einen Seite geht es um die Erwirtschaftung von dringend im Haushalt benötigten Finanzmitteln, auf der anderen Seite um eine rechtssichere (Gleichbehandlungsgrundsatz sowie Diskriminierungsverbot) und transparente Ausschreibung/Vergabe der Bauplätze und um die Sicherstellung guter Architektur in dieser weithin sichtbaren Lage. Zudem soll in dieser innerstädtischen Situation eine verdichtete Bauweise für möglichst viele Mitbürger garantiert werden.

Um allen Belangen ausreichend entgegen zu kommen schlägt die Verwaltung deshalb eine zweigeteilte Vorgehensweise vor.

A) Vergabeverfahren Baupilot

Die westlichen 4 Grundstücke (**Oberberghofstraße 48/1, 50, 50/1, 52, 52/1, 54 und 54/1**) werden als Doppelhaushälften über den Baupilot vergeben. Eine einheitliche Architektur von einem gemeinsamen Planer ist dafür zwingend erforderlich. Da die Bewerber sich anonym über den Baupilot bewerben, werden nach Verfahrensauswertung die ersten 7 Bewerber dazu aufgefordert, sich einen Partner für ein Doppelhaus aus diesen Reihen zu wählen. Dies kann in einer Informationsveranstaltung geschehen. Sollten Bewerber keine Einigkeit erzielen, werden im Nachrückverfahren weitere Bewerber aus dem Bewerberpool integriert. Erforderlich und in den Kaufverträgen festzusetzen ist eine gemeinsame Planung aus einer Hand.

Möglich sind pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten, einzuteilen in eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung. Damit sind in diesem Bereich 8 Doppelhaushälften mit insgesamt max. 16 Wohneinheiten möglich. Die Gesamtfläche für diesen Bereich beträgt **ca. 2164 m²**, eine Doppelhaushälfte erhält im Schnitt **somit ca. 270 m²**.

Die Verwaltung schlägt einen festen Verkaufspreis von **380.- €/m²** vor.

B) Bieterverfahren bei Mindestgebot

Am Bieterverfahren für die **Oberberghofstraße 56, 58, 60, 62, 64, 66 und 68** können sich grundsätzlich alle Interessenten sowohl private Bauherren als auch Bauträger und Investoren beteiligen. Hierzu gelten folgende Voraussetzungen:

- Das **Mindestgebot** liegt bei **510,- €/m²**
- Die aktuell (zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses) gültigen Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpften Wohnraum zur Miete sind zwingend einzuhalten und werden über den Kaufvertrag grundbuchrechtlich gesichert
- Die Bebauung hat im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erfolgen. Es gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes

Die 7 Grundstücke werden über die Blausteiner Nachrichten und die Homepage der Stadt Blaustein mit einer Bewerbungsfrist von 4 Wochen ausgeschrieben. Die Interessenten reichen ihre Angebote in einem verschlossenen Umschlag direkt bei der Liegenschaftsverwaltung ein oder werfen diese im Briefkasten im Rathaus ein. Die verschlossenen und abgegebenen Umschläge werden dann an einem Submissionstermin geöffnet.

Für die 7 Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind 4 bis max. 6 Wohneinheiten denkbar. Dies ergibt eine Wohnungsanzahl von 28 – 42 Wohneinheiten in unterschiedlichster Größe und Ausprägung, für alle Nutzergruppen und Altersklassen.

C) Oberberghofstraße 48 und 70

Das jeweils westlichste und östlichste Baufeld werden an die Vorbesitzer aufgrund eingebrachter Grundstücke rückübertragen.

III. Beschluss

IV. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -

Die Finanzierung ist im Haushalt über die Investitionsnummern I- 5360-0XX ff. „Bebauungsplan Südliche Oberberghofstraße“ abgedeckt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Der Nachhaltigkeitscheck ist im Rahmen des Bebauungsplanes „Südliche Oberberghofstraße“ erfolgt.

Externe Fachleute: - keine

Anlagen: Lageplan zum Baugebiet

Verfasser



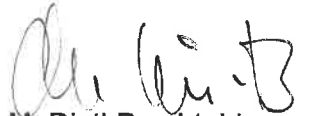
Waldemar Schulz
Kom. Amtsleiter
Finanzverwaltung

Beteiligte Ämter



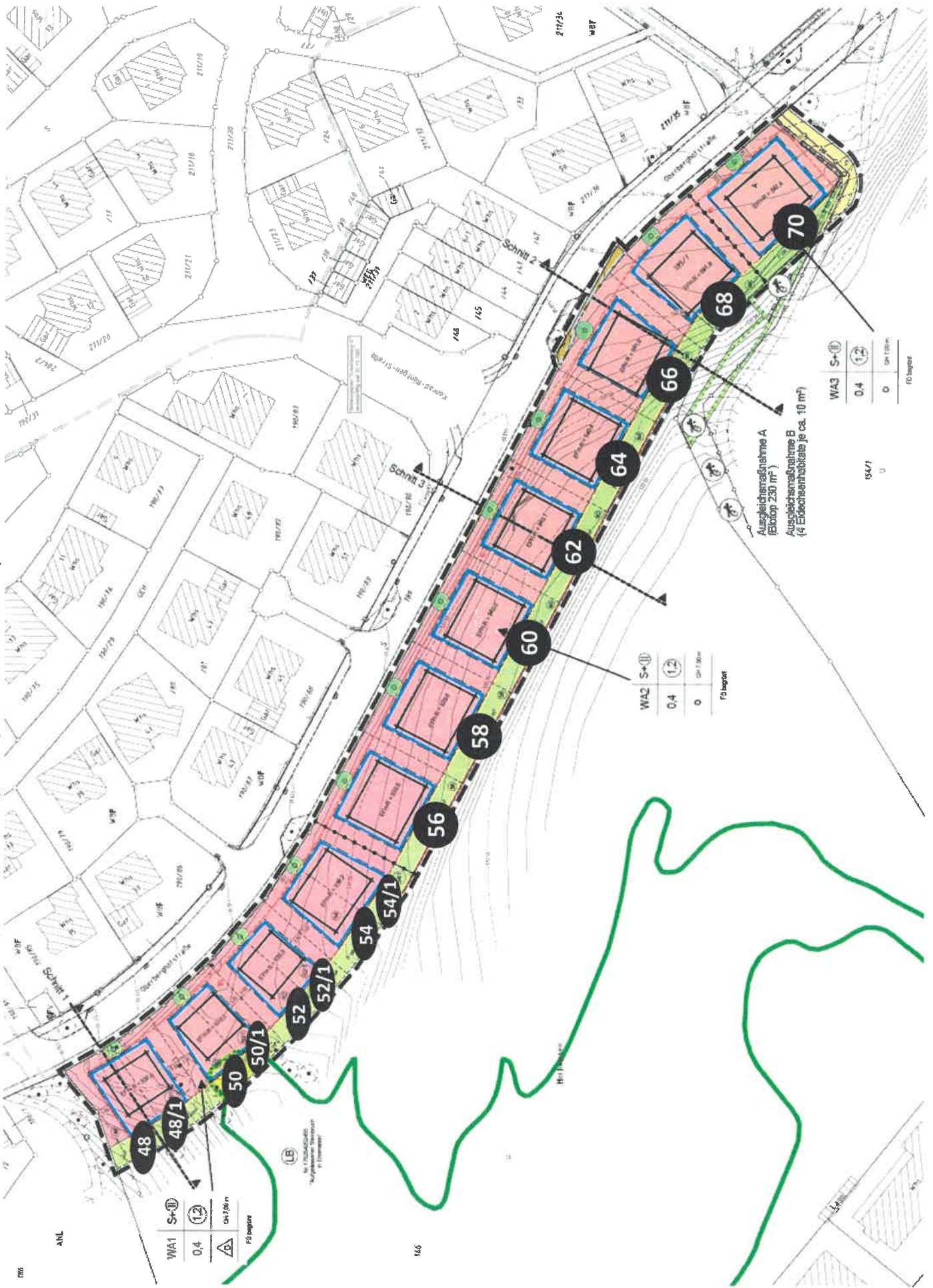
Marleen Sönksen
Kom. Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter



M. Dietl-Berchtold
Stellv. Amtsleiterin
Bauamt

Anlage zur Sitzungsvorlage 11/2022: Lageplan zum Baugebiet (inkl. Hausnummern)



WA1	S+	12	ca. 10 m
0,4			
FD begradigt			

WA2	S+	12	ca. 10 m
0,4			
0			
FD begradigt			

WA3	S+	12	ca. 10 m
0,4			
0			
FD begradigt			

Ausgleichsmaßnahme A
(Etzabp. 230 m²)
Ausgleichsmaßnahme B
(4 Erdgeschosszitate je ca. 10 m²)

USA/1

U

FD begradigt

166

166

166