

Sitzungsvorlage - öffentlich -

Verkauf von Bauplätzen in den Baugebieten "Oberwiesen II" und "Herdweg"
Festlegung von Verkaufspreisen und zu verkaufende Bauplätze

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Gemeinderat	16.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Baugebiet Oberwiesen II:

Nachstehende Bauplätze werden in der Verkaufsrunde 2024 zu folgenden Preisen ausgeschrieben:

Der Verkaufspreis für die Bauplätze im Baugebiet Oberwiesen II wird wie folgt festgelegt:

Nummer	Flist.-Nr.	Größe m ²	in	Preis m ²	/	Bauplatzpreis
1	8486	538		320,00 €		172.160,00 €
4	8498	606		330,00 €		199.980,00 €
8	8490	459		320,00 €		146.880,00 €
15	8507	489		320,00 €		156.480,00 €

jeweils zzgl. 5.000 € je Bauplatz für den Schmutzwasserkontrollschacht und die Zisterne.

Baugebiet Herdweg:

Der Verkaufspreis für den Bauplatz im Baugebiet Herdweg wird wie folgt festgelegt:

Nummer	Flist.-Nr.	Größe m ²	in	Preis m ²	/	Bauplatzpreis
2	5690/2	506		310,00		156.860,00 €

jeweils zzgl. 4.000 € für den Schmutzwasserkontrollschacht

2. Falls bei der ersten Ausschreibung nicht alle Bauplätze veräußert werden können, soll die Ausschreibung der nicht veräußerten Bauplätze durch die Verwaltung zeitnah im Laufe dieses Jahres erneut veranlasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	856.000 €	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
Kontierung		Text	
KS: 112400 KT: 11240000 SK: 0190020 I-Nr. I-1124-001		Abgang sonstige unbebaute Grundstücke	
KS: 112400 KT: 11240000 SK: 5311000		Erträge aus Veräußerung von Grundstücken	
Haushaltsansatz lfd. Jahr		davon für oben aufgeführte Maßnahme	
565.000 €		445.000 €	
540.000 €		411.000 €	

Haushaltsmittel:	☒ stehen	☐ stehen teilweise	☐ stehen nicht zur Verfügung
------------------	--	---	--

Deckungsvorschlag: _____☐ über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: _____ €**Sachverhalt:**

Für die bisher erfolgten Verkaufsrunden wurden in den jeweiligen Gemeinderatssitzungen die Verkaufspreise für die Bauplätze aus den Baugebieten Herdweg und Oberwiesen II und die zu verkaufenden Bauplätze für das jeweilige Jahr festgelegt. Auf die entsprechenden Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

Baugebiet Oberwiesen II:

Von den vier in 2023 ausgeschriebenen Bauplätzen (Nr. 2, 7, 9 und 14) konnten nur zwei (Nr. 7 und 9) verkauft werden.

Von den ursprünglich 16 gemeindeeigenen Bauplätzen in Oberwiesen II konnten bislang acht verkauft werden. Die Verwaltung schlägt vor, im Jahr 2024 weitere vier Bauplätze und im Jahr 2025 die restlichen vier Bauplätze zu verkaufen. Auf dieser Basis wurden nun die 2024 zum Verkauf kommenden Bauplätze ausgesucht (siehe Anlage 1).

Baugebiet Herdweg:

Für den Bauplatz Flst. 5690/2 mit 506 m² konnte bis heute kein Käufer gefunden werden. Deshalb soll dieser Bauplatz dieses Jahr erneut ausgeschrieben werden.

Festlegung der Verkaufspreise:

Nach den Regelungen des Gemeindewirtschaftsrechtes (§ 92 Abs. 1 GemO) darf die Gemeinde ihr Vermögen, das sie nicht für die Aufgabenerfüllung braucht, zu dem auch Bauplätze gehören, nur zum vollen Wert veräußern. Der Mindestwert liegt hier mindestens bei den Gesamtaufwendungen. Wenn am Markt ein höherer Preis erzielbar ist, ist dieser zugrunde zu legen. Der Bodenrichtwert ist hier ein sehr wesentlicher Anhaltspunkt.

Angesichts der schwierigen Haushaltslage der Gemeinde ist es nach wie vor angebracht, dass der Verkauf der Bauplätze dem Ergebnishaushalt in Form eines außerordentlichen Ertrages einen Ertrag bringen soll.

Bei der Festlegung der Verkaufspreise ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass eventuell „subventionierte“ Preise auch Auswirkungen auf die Bauplatzvergaberichtlinien haben, wobei solche Preise von Seiten des Haushaltsrechts nicht angebracht sind. Vor allem die finanzielle Situation der Gemeinde erlaubt keine subventionierten Preise.

Für die Festlegung der Verkaufspreise in den vergangenen beiden Jahren orientierte man sich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Tübingen festgestellten Bodenrichtwerten zum 01.01.2022. Diese betrugen in Oberwiesen II 310,00 € und im Herdweg 295,00 €. Somit wurden bisher folgende Verkaufspreise beschlossen:

Baugebiet Oberwiesen II: 330,00 € entlang des HRB Oberwiesen
320,00 € sonstige Bauplätze

Baugebiet Herdweg: 310,00 €

Für den Verkauf der Bauplätze in **2024** werden daher folgende Preise vorgeschlagen:

Baugebiet Oberwiesen II:

Für die Bauplätze entlang des HRB Oberwiesen: 330,00 €
Sonstige Bauplätze: 320,00 €

2024 sollen auf Basis der Anlage 1 folgende Bauplätze zum Verkauf kommen:

Nummer	Flst.-Nr.	Größe m²	in	Preis m²	Bauplatzpreis
1	8486	538		320,00 €	172.160,00 €
4	8498	606		330,00 €	199.980,00 €
8	8490	459		320,00 €	146.880,00 €
15	8507	489		320,00 €	156.480,00 €
Summe					675.500,00 €

jeweils zzgl. 5.000 € je Bauplatz für den Schmutzwasserkontrollschacht und die Zisterne.

Baugebiet Herdweg:

Nummer	Flst.-Nr.	Größe m²	in	Preis m²	Bauplatzpreis
2	5690/2	506		310,00	156.860,00 €

jeweils zzgl. 4.000 € für den Schmutzwasserkontrollschacht

Finanzielle Auswirkungen:

Oberwiesen II

Es fallen Erlöse von insgesamt ca. 695.500 € an (inkl. Kontrollschächte und Zisternen). Nach Abzug der Restbuchwerte in der Anlagenbuchhaltung verbleibt ein außerordentlicher Ertrag von etwa 320.000 €.

Herdweg:

Es fallen Erlöse in Höhe von ca. 161.000 € an (inkl. Kontrollschacht). Nach Abzug der Restbuchwerte in der Anlagenbuchhaltung verbleibt ein außerordentlicher Ertrag von etwa 91.000 €.

Verfahren:

Es wird vorgeschlagen, die Bauplätze wie in der letztjährigen Verkaufsrunde für die beiden Baugebiete getrennt auszuschreiben, so dass zwei Bewerbungslisten geführt werden und sich die Bewerber auf ein bestimmtes Baugebiet bewerben müssen.

Falls bei der ersten Ausschreibung nicht alle Bauplätze veräußert werden können, soll die Ausschreibung der nicht veräußerten Bauplätze durch die Verwaltung zeitnah im Laufe dieses Jahres erneut veranlasst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Bauplätze Oberwiesen II

Anlage 2: Bauplatz Herdweg

Auszüge an:

I ☐

II ☐

III ☒

IV ☐

V ☐

Notizen: