



Sitzungsvorlage

Nr. 0052/2019

**Umsetzung der vereinbarten Bauverpflichtungen in Wohngebieten**

| Beratungsfolge                                     | Datum      | Status           | Beratungszweck   |
|--|------------|------------------|------------------|
| Ausschuss für Verwaltung,<br>Finanzen und Soziales | 13.03.2019 | nicht öffentlich | Vorberatung      |
| Gemeinderat  | 26.03.2019 | öffentlich       | Beschlussfassung |

Anlagen:

**Beschlussantrag**

1. Die auf Basis der Sitzungsvorlage Nr. 0046/2018 in der Sitzung vom 15.05.2018 getroffenen Beschlüsse des Gemeinderats werden wie folgt abgeändert:
  - a) Abänderung des ursprünglichen Beschlussantrags 2:

Diejenigen Grundstückseigentümer, die die Grundstücke nicht sofort an die Stadt verkaufen, da sie eine konkrete Bebauung selbst durchführen wollen, erhalten eine Verlängerung um bis zu 3 Jahre mit der Maßgabe, dass gleichzeitig ein bedingter Kaufvertrag mit der Stadt beurkundet wird, der die sofortige Übertragung des Grundstücks auf die Stadt absichert, sofern die Verpflichtungen bis zum jeweiligen Termin nicht eingehalten werden:

- Einreichen aller für das Bauantragsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren von der Baurechtsbehörde geforderten Unterlagen samt jeweiligem Antrag spätestens 9 Monate nach Beurkundung
- Baubeginn spätestens 18 Monate nach Beurkundung bzw. 15 Monate bei einem Kenntnisgabeverfahren, d.h. Übergabe eines Bauzeitenplans, vollständige Herstellung der Baugrube, vollständige Herstellung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung des Fundaments spätestens 21 Monate nach Beurkundung bzw. 18 Monate bei einem Kenntnisgabeverfahren
- Rohbaufertigstellung mit Dach spätestens 27 Monate nach Beurkundung bzw. 24 Monate bei einem Kenntnisgabeverfahren
- Bezugsfertige Herstellung der Gebäude spätestens 36 Monate nach Beurkundung

- b) Abänderung des ursprünglichen Beschlussantrags 3:

Der Grundstückskaufpreis wird in jedem Einzelfall vom Gutachterausschuss der Stadt Bruchsal ermittelt. Dies gilt auch für die Entschädigung derjenigen Gebäudeteile, die die

Grundstückseigentümer bereits erstellt haben, sofern diese

- der geplanten Wohnbebauung entsprechen,
  - baurechtlich genehmigt sind und
  - für die Stadt objektiv verwertbar sind.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, bei Vorliegen der Voraussetzungen die Schritte zum Erwerb der jeweils betroffenen Grundstücke zu veranlassen ohne nochmals zuvor separate Beschlüsse des Gemeinderats zu beantragen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden vom Grundvermögen PSP 7.00062.700 gegebenenfalls außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.
  3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des Grundstücksgeschäfts weitere zweckmäßige und erforderliche Bedingungen auszuhandeln.

## **I. Sachverhalt und Begründung**

### **Allgemein:**

Über den Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Verwaltung, Finanzen und Soziales am 09.05.2018 sowie im Gemeinderat am 15.05.2018 ausführlich beraten.

Mittlerweile liegen die Wertgutachten jedes einzelnen Grundstücks in den Baugebieten „Obermühlteich“ (Anzahl 12) in Heidelberg und „Alter Unteröwisheimer Weg“ (Anzahl 1) in Bruchsal vor. Die Feststellung der Werte im Baugebiet „Gärtenwiesen Ost“ in Büchenau wird in Kürze beantragt.

### **Zu Beschlussantrag 1:**

Die grundsätzlichen Klauseln für den abzuschließenden Optionsvertrag im Falle einer vorgesehenen Eigenbebauung wurden nun formuliert. Die zeitlich befristeten Baufortschritte wurden präzisiert (Beschlussantrag 1a). Analog zu den üblichen Grundstückskaufverträgen der Stadt wurde auch hier eine Klausel aufgenommen, die Härtefälle regelt. So wird z.B. bei Tod eines Eigentümers, schwerer Krankheit, längerer Arbeitslosigkeit oder Scheidung eine Fristverlängerung ermöglicht.

Da der bisher angedachte Abschlag in Höhe eines Drittels des Gebäudewerts (siehe Beschlussantrag 3 der Sitzungsvorlage Nr. 0046/2018) nach Ansicht des Fachanwalts Prof. Dr. Birk aus Stuttgart unangemessen wäre, ist in derartigen Fällen der volle Wert zu zahlen. Die Unangemessenheit von Abschlägen – egal ob beim Gebäude- oder Grundstückswert – betrifft zunächst nur Grundstücke, die im Zuge einer Umlegung direkt an private Grundstückseigentümer übertragen wurden und dann von der Stadt nachträglich aufgekauft werden, so wie in den hier betroffenen Fällen.

Beim Rückerwerb von ursprünglich städtischen Grundstücken wäre hingegen eine Kürzung unter bestimmten Bedingungen denkbar.

### **Zu Beschlussantrag 2:**

Da die grundsätzliche Entscheidung, die betroffenen Grundstücke bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erwerben, bereits im vergangenen Jahr vom Gemeinderat getroffen wurde

und hier wegen Änderungen erneut zu bestätigen ist, bitten wir nun auch um eine allgemeine Zustimmung, dass die einzelnen formalen Erwerbsvorgänge ohne weitere zusätzliche Einzelentscheidungen des Gemeinderats abgewickelt werden können. Die Einzelentscheidungen würden die bisherige generelle Entscheidung im Grunde nur jeweils wiederholen. Diese Vorgehensweise würde den Verwaltungsaufwand erheblich vermindern.

## **II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen**

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 1133

Das maximale Ausgabevolumen beträgt im Falle der Abwicklung der Baugebiete „Obermühlteich“ und „Alter Unteröwisheimer Weg“ rund 1,6 Millionen Euro (inklusive Nebenkosten). Da sich die Grundstücke dann voraussichtlich ohnehin nur für eine absehbare Zeit in städtischer Hand befinden, werden entsprechende Einnahmen durch die Weiterveräußerungen wieder in den Haushalt fließen. Für den Ankauf von Grundstücken sind im Haushaltsplan Mittel i.H.v. rd. 1,1 Millionen Euro veranschlagt. Sollten über die veranschlagten Grundstücksverkäufe (0,8 Millionen Euro) hinaus zusätzliche Einnahmen erzielt werden, können die Mehreinnahmen für weitere Erwerbe verwendet werden.

Andreas Glaser  
Bürgermeister