

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 26.07.2022		
Beratungspunkt	Baugebiet Schützenberg, 4. BA / Carl-Scheu-Straße - Sachstand und weiteres Vorgehen		
Anlagen	Anlage 1 – Übersichtsplan Anlage 2 – Zeichnerischer Teil		
Kontierung	-		
Gäste	-		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-123/11	Sitzung GR-Ö	Datum 08.11.2011

Erläuterungen:

In der heutigen Sitzung des Gemeinderates erfolgt mit separater Sitzungsvorlage die Vergabe der Erschließungsarbeiten für den 4. BA des Baugebiets Schützenberg. Die Bauarbeiten sollen bis 30. Juni 2023 abgeschlossen werden.

Parallel dazu möchte die Verwaltung den Gemeinderat zum Sachstand und dem weiteren Vorgehen bezüglich der zu erschließenden Bauplätze informieren. Ein Übersichtsplan ist als **Anlage 1** beigelegt.

1. Sachstand**a) Straßenname**

Im letzten Bauabschnitt auf dem Schützenberg wird die **Carl-Scheu-Straße** erschlossen. Die Straßenbenennung für dieses Quartier erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 8. November 2011.

b) Anzahl Bauplätze

Für das Gebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Buhlstraße, 2. vereinfachte Änderung“ (**Anlage 2 – Zeichnerischer Teil**). Danach sind 15 Einfamilienhausbauplätze vorgesehen. Eine 3. vereinfachte Änderung ist gerade in Bearbeitung, dies hat auf die Zuteilung / Anzahl der Grundstücke jedoch keine Auswirkungen.

In dem nördlichen Bauabschnitt, Straße „Schützenberg“ musste die Verwaltung kürzlich einen Bauplatz zurückerwerben, da die Käuferin ihre Bauverpflichtung nicht erfüllt hat. Die Rückabwicklung, inklusive Grundbucheintrag, ist zwischenzeitlich erfolgt. Es handelt sich um das in der Anlage 1 mit der Flurstücknummer 6792 bezeichnete Grundstück. Die Verwaltung schlägt vor, dieses Grundstück nun ebenfalls im Zuge der anstehenden Bauplatzvergabe mit zu vergeben.

Somit wären insgesamt 16 Bauplätze verfügbar.

c) Interessenten

Bislang wurde noch keine aktive Werbung für die Bauplätze gemacht, da die Zeitschiene der Erschließung nicht klar eingeordnet werden konnte und auch die Details zur Vergabe noch abzustimmen sind.

Bei der Verwaltung gehen dennoch regelmäßig Anfragen für Bauplätze auf dem Schützenberg wie auch allgemeine Bauplatzanfragen ein. Diese werden gesammelt und in einem Interessentenverteiler geführt. Im Zeitraum November 2020 bis Juni 2022 haben sich insgesamt 106 Interessenten eintragen lassen. Der Großteil stammt aus der Region. Die Verwaltung hat die Möglichkeit, alle Interessenten per E-Mail zu informieren.

d) Ausgangsflurstück und Belastungen

Der neue Bauabschnitt entsteht aus dem heutigen Flurstück Nr. 6755 mit einer Größe von 19.239 m².

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs lediglich mit der allgemeinen städtischen Dienstbarkeit „*Unterlassung störender gewerblicher oder beruflicher Tätigkeit und Tierhaltung, Duldung ländlicher Emissionen und Duldung von Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen für die Stadt Donaueschingen*“ belastet.

Wie auch in den bisherigen Bauabschnitten wird diese auf den Bauplätzen belassen, wie auch bisher in den anderen Bauabschnitten; weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Im Zuge der weiteren Vorbereitungen werden Leitungsabfragen durchgeführt, ob ggf. dingliche Sicherungen erforderlich sind.

2. Weiteres Vorgehen

a) Bildung Bauplätze / Flurstücke

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, sollen grundsätzlich alle Vorbereitungen – die parallel möglich sind – auch direkt angegangen werden.

Sobald die Randsteine der neuen Straße eingebaut sind, ist die Vermessung der Bauplätze und des Straßenkörpers vorgesehen.

Sobald die Vermessungsergebnisse (sogenannter Fortführungsnachweis) vorliegen, wird der Vollzug der Vermessung im Grundbuch beantragt. Dadurch wird jeder Bauplatz mit einer eigenen Flurstücknummer im Grundbuch eingetragen. Beim Grundbuchvollzug kam es in der Vergangenheit schon zu (längeren) Wartezeiten beim Grundbuchamt.

b) Vertragsentwurf Grundstückskaufvertrag

Das Sachgebiet Liegenschaften bereitet einen Vertragsentwurf vor. Dieser wird dem Gemeinderat in einer späteren Sitzung zur Genehmigung vorgelegt.

c) Kaufpreiskalkulation

Das Sachgebiet Liegenschaften bereitet eine Kaufpreiskalkulation vor. Diese wird erstellt bzw. fertiggestellt, sobald die hierfür erforderlichen Angaben (anfallende Erschließungskosten etc.) vorliegen. Diese Kalkulation wird ebenfalls dem Gemeinderat in einer späteren Sitzung vorgelegt. Diese soll als Grundlage für den Beschluss zur Festlegung des finalen Bauplatzpreises dienen.

d) Abrechnung Kosten für Hausanschlüsse und Beitragskalkulation

- Die Erschließungs- und Anschlussbeiträge werden im Kaufpreis berücksichtigt. Es sollen „erschlossene Bauplätze“ verkauft werden.

Nach der Abwasser- und der Wassersatzung der Stadt Donaueschingen sind die Kosten für die Hausanschlüsse vom Käufer selbst zu tragen:

- Der Hausanschluss für die Kanalisation wird für einen Teilbereich, und zwar von der Grundstücksgrenze in den Vertragsgegenstand (ca. 1 Meter) einschließlich der Kanalschächte bei der Bauausführung mitverlegt und die Kosten hierfür vorab von der Stadt verauslagt. Die Rückerstattung an die Stadt wird im Notarvertrag geregelt.
- Der Hausanschluss für die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist auch vom Käufer zu bezahlen. Die Leitung beginnt an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes (Hauptversorgungsleitung) und endet mit der Hauptabsperreinrichtung im Gebäude bzw. einem Wasserzählerschacht. Auch in diesem Bereich wäre eine Vorabverlegung in das Grundstück vom Käufer zurückzuerstatten.

e) Familienförderung

Vereinzelt gehen noch Anfragen zur Familienförderung ein. Diese städtische Förderung von Familien, die ein Wohnbaugrundstück erwerben, wurde mit Beschluss des Gemeinderates zum 30. September 2018 eingestellt. Entsprechend der starken Nachfrage sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit für eine (neue) Förderung.

f) Bauplatzvergabe

Es ist abzusehen, dass die Bauplatznachfrage im 4. BA des Baugebiets Schützenberg deutlich das Bauplatzangebot übersteigt. Die Verwaltung schlägt daher vor, rechtzeitig abzustimmen, wie die Bauplätze vergeben werden sollen.

Grundsätzlich sieht die Verwaltung dabei drei Möglichkeiten:

(1) Windhund-Verfahren

Wer zuerst kommt, erhält den Vorzug.

(2) Losverfahren

Das Modell wurde zuletzt im Konversionsbereich angewandt. Es werden vorab Bewerbungsmodalitäten festgelegt. Jede vollständige Bewerbung (einheitlicher Fragebogen) erhält eine Losnummer und dann entscheidet das Losglück.

(3) Festlegung von Vergabekriterien

Hierbei werden vorab Kriterien definiert. Die Bewerber haben einen Fragebogen auszufüllen. Die Fragebögen werden ausgewertet und anhand einer Bewertungsmatrix Punkte vergeben. Schwierigkeit bei diesem Verfahren ist, dass der Fragebogen nicht gegen das allgemeine Gleichbehandlungsgebot verstoßen darf. Beispielsweise sind sogenannte „Einheimischenmodelle“ oftmals rechtswidrig. Seitens des Gemeindetages Baden-Württemberg gibt es ein juristisch geprüftes Grundmuster. Bei der Einführung dieses Modelles sollte als Grundlage dieses geprüfte Muster dienen. Der Schwerpunkt liegt auf sozialen Kriterien.

Von der Variante (1) rät die Verwaltung ab. Aufgrund der hohen zu erwartenden Nachfrage erscheint dieses Modell nicht zeitgemäß.

Zu den beiden anderen Varianten wird die Verwaltung in einer separaten Vorlage näher informieren und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

1
5
7
9
IN
OB

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht und die Informationen zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.

Beratung: