BACKNANG BK

	Stadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 060/10/GR**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	20.05.2010	öffentlich

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Backnang - 4. Bauabschnitt des Wohngebiets

Beschlussvorschlag:

1. Die Verkaufspreise für die städtischen Wohnbaugrundstücke im 4. Bauabschnitt des Wohngebiets werden entsprechend der vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte auf 280,00 Euro/qm, 310,00 Euro/qm bzw. 330,00 Euro/qm incl. Beiträge (Abwasserbeitrag und Baukostenzuschuss Wasser) entsprechend der Darstellung in Ziffer 1 der Begründung und der Anlage 1 festgesetzt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Wohnbaugrundstücke auf der Grundlage dieser Bauplatzpreise zu veräußern.

2. Die Veräußerung der Wohnbauplätze erfolgt nach den Vergaberichtlinien entsprechend Ziffer 2 der Begründung zu dieser Vorlage.

3. Der Antrag Nr. 69/09 der SPD-Fraktion ist mit der Stellungnahme der Verwaltung erledigt.

4. Der Antrag Nr. 40/09 der CDU-Fraktion ist mit der Stellungnahme der Verwaltung erledigt.

Haushaltsrechtliche Deckung	**HHSt.:**	
Haushaltsansatz:	EUR	EUR
Haushaltsrest:	EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:	EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:	EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):	EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:	EUR	EUR

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**					
	I	II	10	20	60	61
28.04.2010_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Verkaufspreise für die städtischen Wohnbaugrundstücke

Mit den Erschließungsarbeiten des 4. Bauabschnitts des Wohngebiets der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Backnang in Maubach wird in den nächsten Wochen begonnen, so dass die neuen Bauplätze voraussichtlich ab Frühjahr 2011 bebaubar sind. Da mit Erschließungsbeginn dieses neuen Baugebiets die bereits jetzt schon vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen noch ansteigen wird, sollte die Stadt die Bedingungen für die Veräußerung ihrer Bauplätze frühzeitig festlegen, um die Interessenten umfassend informieren zu können.
Um die Vergabe der Bauplätze vorbereiten zu können, ist unter anderem die Festsetzung der Verkaufspreise erforderlich. Nach § 169 Abs. 8 BauGB sind die Grundstücke zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. Bei dieser Verkehrswertfestsetzung ist zu berücksichtigen, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht erhoben werden dürfen. Der Verkehrswert soll vom Gutachterausschuss ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat auf Antrag der Verwaltung die folgenden Verkehrswerte mit Gutachten vom 01.04.2010 ermittelt:

Bereiche mit Einzelhausbebauung und einem zulässigen Vollgeschoss in Randlage (gelb umrandet)	310,00 Euro/qm
Sonstige Bereiche mit Einzelhausbebauung und einem zulässigen Vollgeschoss sowie alle Bereiche mit zwei zulässigen Vollgeschossen (grün umrandet)	280,00 Euro/qm
Bereiche mit drei zulässigen Vollgeschossen (rot umrandet)	330,00 Euro/qm

Die genaue Abgrenzung der Bereiche ist im Übersichtsplan (Anlage 1) jeweils farblich dargestellt.

Neben dem sich durch die Neuordnung ergebenden Erschließungsvorteil sind in den oben genannten Werten auch der anfallende Abwasserbeitrag und der Baukostenzuschuss für die Wasserversorgung enthalten.

Bei der Wertermittlung wurde die günstige topographische Lage des Baugebiets sowie die gute Anbindung sowohl beim öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn-Anschluss) als auch an die B 14 berücksichtigt. Aufgrund dieser Vorteile ergaben sich höhere Werte als in den zum Vergleich herangezogenen Neubaugebieten in den Backnanger Ortsteilen sowie den umliegenden Gemeinden. Die Differenzierung der Bauplatzpreise innerhalb des Baugebiets erfolgte unter Berücksichtigung der Unterschiede beim Erschließungsvorteil (analog zu den Nutzungsfaktoren in der Erschließungsbeitragssatzung), bei der baulichen Nutzbarkeit und bei der Lage der Grundstücke (Randlagen mit freier Aussicht/Lage innerhalb des Baugebiets).

2. Vergaberichtlinien für die Wohnbauplätze

Für die Vergabe der Wohnbauplätze für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung schlägt die Verwaltung vor, die für unsere letzten Neubaugebiete „Katharinenplaisir Teil I“, „Rembrandtstraße“ in Sachsenweiler, „Gasse“ in Heiningen und „Langenbachstraße“ in Waldrems festgelegten Vergaberichtlinien für Wohnbauplätze an private Bauplatzbewerber zu übernehmen.

Nach diesen Richtlinien erfolgt die Bauplatzvergabe nach folgender Reihenfolge:

1) Familien mit Kinder und Paare, die in Backnang wohnen oder arbeiten.
2) Auswärtige Familien mit Kinder und Paare, die in Backnang weder wohnen noch arbeiten.
3) Einzelpersonen, die in Backnang wohnen oder arbeiten.
4) Auswärtige Einzelpersonen, die in Backnang weder wohnen noch arbeiten.

Schwerbehinderte und Personen, die über kein ausreichendes Wohnungseigentum verfügen, werden bei dieser Reihenfolge bevorzugt behandelt.

Wenn mehrere gleichwertige Bewerbungen vorliegen, entscheidet der Posteingang der Bewerbung für den Bauplatz. Ein Zuschlag zum Grundstückspreis für auswärtige Bewerber erfolgt nicht.

3. Denkendorfer Modell „step by step“(Antrag Nr. 69/09 der SPD-Fraktion)

Das Denkendorfer Modell „step by step“ greift auf das Prinzip des Erbbaurechts zurück, wonach dem Bauherrn das Recht eingeräumt wird, auf einem städtischen Grundstück ein Gebäude zu errichten gegen Zahlung eines Erbbauzinses. Es hilft vor allem jungen Familien, die wenig Eigenkapital angespart haben. Die Familie kann sich dadurch auf die Finanzierung des Eigenheimes konzentrieren. Für das Grundstück fällt lediglich ein subventionierter Erbbauzins an.

Die Stadt Backnang hat bereits ein solches Förderprogramm aufgestellt. Die entsprechenden Richtlinien für die Förderung von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen für Familien mit zwei und mehr Kindern wurde vom Gemeinderat am 10.09.1992 beschlossen.
Damit kann die Stadt Backnang im Rahmen der zur Verfügung stehenden Liegenschaften aus ihrem Grundbesitz geeignete Baugrundstücke im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stellen.
Die Förderung wird für den Zeitraum gewährt, in dem zur Familie mindestens 2 Kinder zählen, längstens jedoch für die Dauer von 15 Jahren. Die Förderung ist unter Berücksichtigung des zurzeit sehr niedrigen Zinsniveaus vor allem für Großfamilien mit 4 und mehr Kindern interessant.

Nach dem Förderprogramm zu tragender Erbbauzins bei Familienheimen:

	Förderungszeitraum 1. bis 5. Jahr	Förderungszeitraum 6. bis 10. Jahr	Förderungszeitraum 11. bis 15. Jahr	ab 16. Jahr
Familien mit 2 Kindern	4 % Zins	4,5 %	5 %	6 %
Familien mit 3 Kindern	3 % Zins	3,75 %	4,5 %	6 %
Familien mit 4 Kindern	2 % Zins	3 %	4 %	6 %
Familien mit 5 Kindern	1 % Zins	2,25 %	3,5 %	6 %

In den letzten 15 Jahren haben 7 Familien die Förderung in Anspruch genommen und sich für ein Erbbaugrundstück entschieden.

Die Verwaltung wird im 4. Bauabschnitt des Wohngebiets der Entwicklungsmaßnahme geeignete Erbbaugrundstücke zur Verfügung stellen.

4. Erschwinglicher Wohnraum für Familien in „Wohnen IV“ (Antrag Nr. 40/09 der CDU-Fraktion)

Die Verwaltung sieht die vom Gutachterausschuss festgelegten Verkaufspreise für den 4. Bauabschnitt des Wohngebiets in Maubach als sehr wichtigen Standortfaktor des Neubaugebiets „Wohnen IV“ an. Für junge Familien stellt der Preis einen großen Anreiz dar, in „Wohnen IV“ Wohnraum zu erwerben. Dies zeigt auch der Vergleich mit benachbarten Städten, aus dem hervorgeht, dass die Verkaufspreise in „Wohnen IV“ deutlich unter den Grundstückspreisen in den benachbarten Städten liegen.

Stadt	**Baugebiet**	**Preis**	**S-Bahn-Zonen nach Stuttgart-Mitte/Preis einfache Fahrt**	**Anbindung S-Bahn**	**Entfernung nach Stuttgart**
Fellbach	Ortsteil Oeffingen	ca. 500,00 Euro/qm	2 Zonen 2,45 Euro	Bus 15 min	8 km
Waiblingen	Galgenberg II Südlich Korber Straße	550 – 750,00 Euro/qm 380 – 420,00 Euro/qm	3 Zonen 3,30 Euro	Auto 10 min Auto/Bus 10 min	10 km
Weinstadt	Benzach IV	450 – 475,00 Euro/qm	4 Zonen 4,40 Euro	zu Fuß 10 min	15 km
Winnenden		300 – 550,00 Euro/qm	4 Zonen 4,40 Euro		20 km
Schorndorf		260 – 460,00 Euro/qm	5 Zonen 5,65 Euro		25 km
Backnang	Wohnen IV Maubach	280 – 310,00 Euro/qm	4 Zonen 4,40 Euro	zu Fuß 10 - 15 min	28 - 30 km

Ein Bauplatz mit 500 qm (Randlage) kostet im 4. Bauabschnitt des Wohngebiets in Maubach 155.000,00 Euro.
In Schorndorf kostet ein vergleichbarer Bauplatz 230.000,00 Euro, in Winnenden sogar 275.00,00 Euro.

Dies zeigt deutlich, dass zukünftige Familien bereits über den Kaufpreis in Backnang erschwinglichen Wohnraum erwerben können. Die Verwaltung sieht daher keine Notwendigkeit, dass die Stadt noch zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. die Einführung eines Baukindergeldes, ergreift, um erschwinglichen Wohnraum für Familien zu schaffen.

Die günstige topographische Lage des Baugebiets sowie die gute Anbindung sowohl beim öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn-Anschluss) als auch an die B 14 heben das Baugebiet in Maubach hervor.

Auch hat sich das Wohngebiet in Maubach mit seinen bereits bestehenden 3 Bauabschnitten aufgrund der sehr guten Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Mehrzweckhalle vor Ort und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe sehr familien- und kinderfreundlich entwickelt.
„Wohnen IV“ hat durch diese gegebenen Standortfaktoren deutliche Vorteile gegenüber vergleichbaren Neubaugebieten in den umliegenden Gemeinden.