

Vorlage Nr. <b>39/19</b>	Datum <b>24.05.2019</b>
--------------------------------	----------------------------

GR

TA

VA

KiGaA

öffentlich

nichtöffentlich

## Sitzung am 3. Juni 2019

Aktenzeichen: 880.61:05

<b>TOP 5: Baugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ - Festlegung der Bauplatzpreise</b>
---

### I. Antrag:

1. Der Kaufpreis für die Baugrundstücke für den in der beiliegenden Karte dargestellten Bereich A (Baugrundstücke Nr. 15, 16, 31, 35, 36, 37) wird auf 285 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten festgelegt.  
Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Bereich B (Baugrundstücke Nr. 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 43 und 44) wird auf 275 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten festgelegt.  
Für die übrigen Baugrundstücke im Bereich C (Baugrundstücke 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 39, 40/1, 40/2, 41 und 42) wird der Verkaufspreis auf 265 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten festgelegt.
2. Die Baugrundstücke werden nicht erschlossen veräußert. Die Erwerber treten in eine Kostentragungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), für die jeweiligen Baugrundstücke ein und müssen die Erschließungskosten an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erstatten.
3. Die Baugrundstücke im Baugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ werden auf der Grundlage der in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018 beschlossenen Vergabekriterien veräußert.
4. Das Baugrundstück ist innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

-2-

5. Das Baugrundstück darf weder ganz noch teilweise weiterveräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.
6. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde Talheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist die Gemeinde Talheim jederzeit berechtigt, die Eintragung einer Rükckerwerbsvereinbarung im Grundbuch zu beantragen.
7. Der Erwerber (oder dessen Kinder) sind verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach Bezugsfertigstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen (Selbstbezugsverpflichtung).
8. Die Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke begründen keinen Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Baugrundstückes oder den Erwerb eines bestimmten Baugrundstückes.
9. Eine Bewerbung soll auf maximal drei Baugrundstücke möglich sein.

## **II. Sachverhalt:**

Der Umlegungsausschuss der Gemeinde Talheim hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 den Umlegungsplan „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ gemäß § 66 Abs. 1 des BauGB festgestellt. Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplanes „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Talheim vom 18.04.2019.

Den umlegungsbeteiligten Rechteinhabern wurde der Beschluss des Umlegungsausschusses über den Umlegungsplan zugestellt. Ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsplan innerhalb der Ein-Monatsfrist seit der Zustellung an die Beteiligten und Rechteinhaber ist nicht erfolgt. Im Amtsblatt der Gemeinde Talheim vom 24.05.2019 wurde die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ nach § 71 BauGB bekannt gemacht.

Der Umlegungsplan sieht die Zuteilung von 33 Baugrundstücken an die Gemeinde Talheim vor. Nach der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes sollen die Bauwilligen aus der Interessensliste zum Baugebiet angeschrieben und ein Bewerbungsbogen mit Fragenkatalog mit den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien übersandt werden.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ sollte eine Bewerbung auf maximal drei Baugrundstücke begrenzt werden.

-3-

Der Bewerbungsbogen für einen Bauplatz soll binnen einer Frist bis spätestens 13. Juni 2019 an die Gemeinde Talheim zurück gesandt werden. Bezüglich der festzulegenden Verkaufspreise für die Baugrundstücke wird darauf verwiesen, dass der Zuteilungswert für Grundstücke im Umlegungsverfahren 180 € pro m<sup>2</sup> beträgt. Nach der derzeitigen Kostenschätzung des Ingenieurbüros i-motion, Ilsfeld, ist mit Erschließungskosten von 145 € – 155 € / m<sup>2</sup> zu rechnen, wobei die zusätzlichen Kosten aufgrund der Änderungen zur Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht berücksichtigt sind.

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass die Grundstücksverkaufspreise beim Baugebiet „Jungen“ ohne Erschließungskosten zwischen 233,50 € pro m<sup>2</sup> und 253,50 € pro m<sup>2</sup> lagen.

Die Baugrundstücke werden unerschlossen verkauft. Dies bedeutet, dass die Erwerber mit dem Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) eine Kostentragungsvereinbarung über die Erschließungskosten abschließen müssen.

Auf die weiteren, im Beschlussantrag ausgeführten Punkte zur Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke wird verwiesen.

Es wird vorgeschlagen, die in der beiliegenden Karte dargestellten Baugrundstücke für den Bereich A (gelb) mit 285 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten, für den Bereich B (blau) mit 275 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten und für den Bereich C (grün) mit 265 € pro m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten zu veräußern.

Über die Verkaufspreise der Baugrundstücke im Baugebiet „Graben / Vorderer Tiefer Graben“ und über die Erschließung ist zu beraten und Beschluss zu fassen.