



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 880.611

Gemeinderat

- Drucksache

☒

- Tischvorlage

☐

Vorlage Nr. 62 / 2017

zu TOP 5 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

Betrifft: Baulandpolitik in der Gemeinde Starzach
Festlegung von Bauplatzpreisen für gemeindeeigene Bauplätze

Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

Anlagen:

- Umfrage Kaufpreise Bauflächen
- Bewerbungsbogen Bauplatz und Entwurf Vergaberichtlinie
- Bekanntmachung Verkauf Baugrundstücke Bewerbungsstart

Datum
28.08.2017

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In den Baugebieten „Dorfärten Felldorf 1. Änderung“, OT Felldorf, „Berg“, OT Bierlingen und „Brühl III“, OT Wachendorf will die Gemeinde Starzach in den kommenden Monaten wieder kommunale Wohnbauplätze veräußern.

Aktuell werden pro m² 115 € von den Erwerbern verlangt, zuzüglich der Kosten für die Herstellung des Abwasserkontrollschachtes (sog. Hauskontrollschacht).

Für kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren erhält der Erwerber pro Kind auf den Gesamtkaufpreis 1.000 € Ermäßigung.

Die aktuelle Konjunkturlage im Baubereich sowie die Nachfrage nach Wohnbauplätzen sind erfreulicherweise sehr hoch. Dies zeigte sich vor allem am unvorhergesehenen schnellen Verkauf der Bauplätze im bisherigen Bebauungsplangebiet „Stock-Berg“, Bierlingen.

Die Gemeindeverwaltung erhält fast täglich neue Anfragen. Seitens der Gemeinderäte kam der Wunsch auf, die bisherige Vergaberichtlinie für neue Bauplatzverkäufe zu prüfen.

Ein Entwurf, auf Basis der Gemeinde Bodelshausen, ist dieser Drucksache als Anlage beigelegt.

Was den Kaufpreis betrifft, so hat die Gemeindeverwaltung im Landkreis Tübingen sowie bei weiteren umliegenden Gemeinden eine Umfrage durchgeführt. Diese Umfrageergebnisse liegen ebenfalls als Anlage dieser Drucksache bei.

Sicherlich ist die Nachfrage in Starzach nicht dieselbe wie in Tübingen, jedoch kann aus Sicht der Verwaltung eine Anhebung des Bauplatzpreises erfolgen, zumal die erfreuliche Baukonjunktur auch einen Anstieg im Bereich der Herstellungs- und Erschließungskosten bewirkt.

Bisher wurde seitens der Verwaltung eine Anhebung auf 130,00 €/m² verfolgt.

Die Rechtsaufsichtsbehörde hat nach Rücksprache diesbezüglich 140,00 €/m² empfohlen werden. Dies auch im Hinblick darauf, dass die Bauplatzpreise meist für viele Jahre gelten, bis beispielsweise alle gemeindeeigenen Grundstücke in einem Baugebiet verkauft sind.

Für Familien mit Kindern könnte in diesem Zusammenhang die Kinderermäßigung beispielsweise auf 1.500,00 € pro Kind oder mehr angehoben werden.

Eine Erhöhung der Kinderermäßigung würde vor allem Familien mit Kindern begünstigen, was sicherlich eine wichtige Zielgruppe wäre im Hinblick auf eine langfristige Infrastruktursicherung.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Oberstes Ziel der kommunalen Bauflächenentwicklung sollte es auch im Sinne des Gemeindeentwicklungskonzeptes sein, dass zum einen die Einwohnerzahlen stabil bleiben bzw. ansteigen und gleichzeitig die Innenentwicklung weiter fortgesetzt wird.

Ziel soll u.a. weiter sein, Starzacher Einwohnerinnen und Einwohner sowie ehemaligen Einwohnerinnen und Einwohner einen kommunalen Bauplatz zur Verfügung zu stellen, die selbst keinen privaten Bauplatz haben.

Interessenten von außerhalb sollen und müssen ebenfalls die Möglichkeit erhalten, nach Starzach zu ziehen.

Daher wird vorgeschlagen, dass die Richtlinie grundsätzlich erst dann zum Zuge kommen soll, wenn mehr als 80 % der kommunalen Bauplätze pro Baugebiet veräußert wurden.

Klar soll aber sein, dass die Gemeinde bei Anfragen von „Starzachern“ in jedem Fall prüft, ob diese nicht bereits ein bebaubares Grundstück oder ein leerstehendes Gebäude auf dem Gemeindegebiet selbst besitzen oder im Familieneigentum haben.

Sollte der Gemeinderat die Vergaberichtlinie auf diese Basis sowie einen neuen Bauplatzpreis von 140,00 €/m² und eine Kinderermäßigung von 1.500,00 € oder mehr beschließen, so wird die Verwaltung nachfolgend die neuen Regelungen veröffentlichen und den Bewerbungsstart ankündigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass die Vergaberichtlinie pro Baugebiet/Erschließungsabschnitt erst dann anzuwenden ist, wenn mehr als 80 % der kommunalen Bauplätze verkauft sind.
2. Der Gemeinderat beschließt einen neuen Bauplatzpreis in Höhe von 140 €/m² und eine Kinderermäßigung in Höhe von 1.500,00 €/pro berücksichtigungsfähigem Kind.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.