

Informationsvorlage

Drucksache Nr. 2022/213

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Hauptausschuss	nicht öffentlich	17.11.2022	Kenntnisnahme
Gemeinderat	öffentlich	21.11.2022	Kenntnisnahme

Bauplatzvergabe Baugebiet Taubenplätzle II

I. Information

Der Hauptausschuss nimmt die Informationen zur Bauplatzvergabe im Baugebiet Taubenplätzle II zur Kenntnis.

1. Übersicht

Im Baugebiet Taubenplätzle II Gebiet standen vier Ketten- und vier Doppelhausgrundstücke zur Vergabe. Von den zunächst 68 Bewerbungen für die acht Plätze im Baugebiet Taubenplätzle II konnten 49 Bewerbungen zum Verfahren zugelassen werden (Voraussetzung hierfür unter anderem: gültige Finanzierungsbestätigung über 550.000 Euro).

Unter Zugrundelegung der beschlossenen Quote ergibt sich folgende Zuteilung:

	mit Kind	ohne Kind	insgesamt
Quote	80 %	20 %	100 %
Bewerbungen	28	21	49
Plätze	6	2	8

2. Vergabeverfahren

1. Schritt: Die Bewerbung erfolgte zunächst auf das Baugebiet.
2. Schritt: Nach Fristende erfolgten die Prüfung der führenden Bewerber und die Festlegung der Rangfolge, in der die Bewerber Plätze auswählen durften. Bei gleicher Punktezahl wurde ein notariell begleitetes Losverfahren zur Festlegung der Rangfolge durchgeführt. Auch ein Teil der Nachrücker wurde bereits gelost, um im weiteren Verfahren möglichst wenig Verzögerungen zu generieren. Die Rangfolge wurde dann unter Anwendung des Reißverschlussverfahrens im Schlüssel 3:1 (mit Kind : ohne Kind) festgelegt.
3. Schritt: Jeder Bewerber durfte entsprechend seiner Rangfolge eine bestimmte Anzahl an Plätzen auswählen. Um eine sichere Zuteilung zu erhalten, mussten die Bewerber analog zu ihrem Listenplatz die entsprechende Anzahl an Baugrundstücken auswählen. Während der Bewerber auf Rang 1 nur einen Platz aussuchen musste und somit sicher eine Zuteilung erhielt, benötigte der Bewerber auf Rang 8 entsprechend acht Plätze.

3. Ergebnis nach der ersten Zuteilung

Von den acht Erstplatzierten hat ein Bewerber keinen Platz ausgewählt. Der achte Platz wurde daher mit einem Nachrücker besetzt.

4. Nachfrage

Wie bereits aus den Baugebieten Hauderboschen und Breite III bekannt ist, ist die Nachfrage nach Doppel- und Kettenhäusern deutlich geringer als nach freistehenden Einfamilienhäusern. Die geringere Nachfrage im Vergleich zum vorhergehenden Gebiet ist aber nicht nur auf die Bebaubarkeit, sondern auch auf die extrem gestiegenen Baukosten und die schnell steigenden Zinsen zurückzuführen.

Die Haustypen werden im ersten Durchgang wie folgt zugeteilt:

Haustyp	Anzahl gesamt	Zuteilung Bewerber mit Kind	Zuteilung Bewerber ohne Kind	unbesetzt
Doppelhäuser II VG	4	2	2	0
Kettenhäuser II VG	4	4	0	0
Gesamt	8	6	2	0

5. Punktelage

Bei den Bewerbern ohne Kind wurden maximal 140 von 190 möglichen Punkten erzielt, bei den Bewerbern mit Kind wurden maximal 160 von 210 Punkten erreicht.

6. Entwicklung nach der ersten Zuteilung

Von den Bauwilligen wurden Teile der Vorgaben des Bebauungsplans kritisch hinterfragt. So stellt die 5 m breite Doppelgarage bei den Kettenhäusern ein unübliches Sondermaß dar und muss gegebenenfalls zulasten der Wohnfläche verbreitert werden. Auf Unverständnis stößt die Vorgabe, zwingend ein begrüntes Flachdach errichten zu müssen, da dies aktuell die teuerste Dachform darstellt.

Zwar waren die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans den Bewerbern im Vorfeld bekannt, allerdings nicht die finanziellen Auswirkungen. Die zusätzlichen finanziellen Aufwendungen, zu den ohnehin schon gestiegenen Kosten, haben bis zur Erstellung dieser Informationsvorlage zur Absage von drei Bewerbern geführt. Weitere Bewerber haben mit den Kosten für die Objekte zu kämpfen und prüfen derzeit noch die Umsetzbarkeit und ihre Möglichkeiten. Unter Umständen freiwerdende Plätze werden jeweils zeitnah durch Nachrücker besetzt. Allerdings erschwert jede Rückgabe eine zeitnahe Umsetzung für die verbleibenden Bauwilligen, da durch die Grenzbebauung ein Abstimmungsbedarf zwischen Nachbarn besteht.

7. Weiterer Ablauf

Ein Kaufvertrag kann im November geschlossen werden, die anderen Bauherren benötigen mehr Zeit zur Prüfung ihrer Möglichkeiten und erwerben daher erst Anfang 2023.

8. Ausblick Geschosswohnungsbau

Die Nachfrage im Geschosswohnungsbau ist eingebrochen. Für die vier Objekte sind lediglich vier Bewerbungen eingegangen, die sich auf den ersten Blick den vier Grundstücken zuweisen lassen. Sollten Bewerbungen ungeeignet sein, muss neu ausgeschrieben werden. Für die zwei Bauträger-Kettenhauszeilen sind drei Bewerbungen eingegangen.

Die Verwaltung prüft alle eingereichten Konzepte auf ihre Eignung und wird diese dann der Jury vorstellen. Die Zuteilung der Grundstücke kann voraussichtlich im ersten Quartal 2023 erfolgen.

Carolin Ehringer
Amtsleitung

Übersichtsplan Zuteilungen Taubenplätzle II