



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 642.51

Vorlage Nr. : GR 299/2017

Datum : 30.08.2017

Verteiler : BM, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Übersicht der verkauften und freien
Bauplätze im Neubaugebiet Oberer Bühl

Thema:

Vermarktung der bestehenden und künftigen
Neubaugebiete in Furtwangen im Schwarzwald;
Wiedereinführung der Bauverpflichtung und
Rückfallregelung

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 12.09.2017

Die Bauverpflichtung mit Rückfallregelung von fünf Jahren, für Baugrundstücke in den bestehenden und künftigen Neubaugebieten der Stadt Furtwangen im Schwarzwald, wird ab sofort wieder eingeführt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat in seiner Sitzung am 27. Mai 2003 die Vertragsbedingungen für die seinerzeit erschlossenen Baugrundstücke an der Hans-Frank- und Ludwig-Zier-Straße beschlossen.

Gemäß Ziffer 10 des seinerzeitigen Beschlusses wurde entsprechend der schon für das Neubaugebiet Kohlheppstraße geltenden Regelung, die Bauverpflichtung auf 5 Jahre festgelegt und eine Rückfallregelung grundstücksrechtlich vereinbart.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und dem damit verbundenen Rückgang von Grundstücksinteressenten, wurde die Bauverpflichtung im Jahr 2010 durch den Gemeinderat der Stadt Furtwangen wieder aufgehoben.

Die derzeit andauernde Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt, lockt einige Kapitalanleger zu Vorratskäufen. Gerade im vergangenen Jahr wurden einige gezielte Kaufanfragen von Kapitalanlegern an die Stadt Furtwangen gerichtet. Aktuell liegt der Stadt Furtwangen auch eine konkrete Anfrage für das Neubaugebiet Oberer Bühl vor.

Der Verkauf von Bauplätzen an Kapitalanleger, hätte auf längere Sicht gesehen, gravierende nachteilige Auswirkungen für die Stadt Furtwangen im Schwarzwald. Zum einen wären Bauplätze für bauwillige Familien auf Dauer blockiert und zum anderen entstehen weitere nutzlose Baulücken in Furtwangen. Diese Baulücken hätten wiederum eine negative Auswirkung auf die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Furtwangen. Bei der Ausweisung eines neuen Wohngebietes muss künftig im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, ein so genannter Flächenbedarfsnachweis erbracht werden. Hierbei ist der Flächenbedarf anhand der Einwohnerzahl, der demographischen Entwicklung und des Flächenpotenzials zu ermitteln. Jede Baulücke im Stadtgebiet fließt in die Flächenbilanzierung mit ein und schmälert entsprechend den Bedarf. Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald sollte sich daher in den künftigen Bauplatzverträgen, ein Rückkaufsrecht, gegen Erstattung des vom Käufer geleisteten Kaufpreises zuzüglich der bezahlten Beiträge vorbehalten. Dieses Rückkaufsrecht kommt dann zum Tragen, wenn der Käufer auf dem Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren ein Wohnhaus hergestellt hat, das Grundstück ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt entgeltlich oder unentgeltlich veräußert, oder der Käufer ohne vorherige schriftliche Zustimmung seine Ansprüche aus dem Vertrag abtritt oder über das Vermögen des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Zur Sicherung dieses Rückkaufrechtes wurde in den früheren Verträgen zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 25,-€/m² Grundstücksfläche festgelegt. Vom jeweiligen Käufer wurde hierzu eine Buchgrundschuld bewilligt, wobei die Stadt keinen unmittelbaren Eintragungsantrag gestellt hat.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der zuvor beschriebenen Entwicklung vor, bei sämtlichen städtischen Bauplätzen in bestehenden oder künftigen Neubaugebieten, eine Bauverpflichtung mit Rückfallregelung, mit einer Dauer von 5 Jahren, vertraglich zu vereinbaren und dinglich abzusichern. Auf eine zusätzliche Absicherung durch eine Vertragsstrafe soll verzichtet werden.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen durch die veränderten Vertragsregelungen nicht. Einnahmen aus den Veräußerungen fließen dem städtischen Vermögenshaushalt bzw. den Eigenbetrieben zu.

Der Abrechnungsstand des Neubaugebietes „Oberer Bühl“ stellt sich aktuell wie folgt dar:

Baukosten für Kanal und Straßenbau:	1.475.610,-€
Nebenkosten für Bauschilder, Breitbandkabelnetz, Planung und Vermessung:	149.774,-€
Bauplanung und Bauleitung:	186.400,-€
Gesamtinvestitionen:	1.811.784,-€

Die Kosten für die Wasserleitung einschl. der Hausanschlüsse von 114.807,75 € sind in der Sonderrechnung Eigenbetrieb Wasserwerk abgerechnet.

An Grundstückserlösen einschließlich der Beiträge sind bis heute 2.584.220,-€ vereinnahmt. Die Erschließungskosten sind somit gedeckt.