



Sitzungsvorlage

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bittenfeld	21.09.2017	(nicht öffentlich)
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Sport (Kenntnisnahme)	26.09.2017	(nicht öffentlich)
Gemeinderat	12.10.2017	(nicht öffentlich)
Ortschaftsrat Bittenfeld	26.10.2017	(öffentlich)
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Sport (Kenntnisnahme)	09.11.2017	(öffentlich)
Gemeinderat	16.11.2017	(öffentlich)

Betreff:

Neubaugebiet Berg-Bürg II - Rahmenbedingungen Bauplatzverkauf

Anlage: Grundstückseinteilungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Die Bauplätze 18, 64 und 74 werden derzeit nicht veräußert und verbleiben vorläufig im Eigentum der Stadt Waiblingen.
2. Auf dem Mehrfamilienhausbauplatz 14 wird die Stadt Waiblingen kostengünstigen Wohnungsbau durch die Städtische Wohnungsgesellschaft (WHG) erstellen. Der Aufsichtsrat der WHG wird gebeten, alles Weitere zu veranlassen.
3. Beim Verkauf der übrigen Mehrfamilienhausbauplätze wird vorgegeben, dass je Gebäude 10 % der Wohnungen, mindestens eine Wohnung, im kostengünstigen Wohnungsbau entsteht und der Stadt Waiblingen ein Belegungsrecht über 25 Jahre eingeräumt wird.
4. Bei der Ausschreibung der Mehrfamilienhausbauplätze wird als Vergabekriterium die Bereitschaft, an eine Arztpraxis geeignete Räumlichkeiten zu vermieten, positiv bewertet.
5. Alle weiteren verbleibenden Bauplätze werden ohne Vorgabe von Kriterien ausgeschrieben.

Begründung:

Es sind insgesamt 21 Bauplätze im Neubaugebiet Berg-Bürg II an die Umlegungsbeteiligten oder an durch sie benannte Dritte in einer ersten Tranche veräußert worden. Im als Anlage beigefügten Grundstückseinteilungsplan sind diese Grundstücke ersichtlich.

Zum Verkauf der weiteren Bauplätze werden folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

a) Mehrfamilienhausbauplätze / kostengünstiger Wohnungsbau / Arztpraxis

Im Neubaugebiet Berg-Bürg sind sieben Mehrfamilienhäuser vorgesehen, zwei davon mit drei Geschossen plus Dachgeschoss, die anderen mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss. Je nach Wohnungsgröße sind 8 bis 12 Wohnungen je Gebäude denkbar.

Nach Beschluss der Gremien sollen auch im Wohngebiet Berg-Bürg II - Erweiterung - 10% der Wohneinheiten für kostengünstigen Wohnungsbau vorgesehen werden. Dies entspricht bei derzeit ca. 140 geplanten Wohneinheiten 14 Wohnungen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bauplatz 14 nicht zu verkaufen, sondern im städtischen Eigentum zu behalten und dort durch die städtische Wohnungsgesellschaft ein Gebäude ausschließlich für kostengünstigen Wohnungsbau zu errichten. Dies dient auch der Erhöhung des kommunalen Wohnungsanteils am Wohnungsbestand.

Um die weiteren Wohnungen im kostengünstigen Wohnungsbau nachzuweisen, werden die übrigen Mehrfamilienhausbauplätze mit der Voraussetzung ausgeschrieben, dass die Bauträger sich verpflichten, in jedem Gebäude mindestens eine Mietwohnung für einen Zeitraum von 25 Jahren mit einem Belegungsrecht für die Stadt zu schaffen und zu einem Mietpreis von derzeit 2 € unter jeweils gültigen Mietspiegel zu vermieten oder diese Wohnungen nach den Vorgaben des Landeswohnraumprogramms zu erstellen.

Um zu helfen, die ärztliche Versorgung in Bittenfeld dauerhaft zu sichern, wird bei der Ausschreibung der Mehrfamilienhausbauplätze als Vergabekriterium die Bereitschaft, an eine Arztpraxis geeignete Räumlichkeiten zu vermieten, positiv bewertet. Dies ist bei der Bewerbung um einen Mehrfamilienhausbauplatz auszuführen und darzustellen.

b) Verbleib von Einfamilienhausbauplätzen im Eigentum der Stadt Waiblingen

Da die Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhausbauplätzen in Waiblingen sehr groß ist und die Stadt Waiblingen ohne einen Bestand keine Angebote machen kann, wird vorgeschlagen, die Einfamilienhausbauplätze 64, 74 und 18 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu verkaufen, um damit auf künftige Nachfragen reagieren zu können.

c) Vergabe der weiteren Bauplätze

Alle Bauplätze, die weder von den Einwerfenden oder von ihnen benannten Dritten erworben werden, noch im Eigentum der Stadt Waiblingen verbleiben, werden ohne Vorgaben für spezielle Zielgruppen zum Verkauf ausgeschrieben (s. Anlage 1).

Vergabekriterien sollen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden, um zu sondieren, welche Nachfragen es zu den jeweiligen Bauplätzen gibt. Erst wenn Mehrfachbewerbungen vorliegen, wären Vergabekriterien, die dann zu definieren sind, anzulegen, um eine Priorisierung der Erwerber vorzunehmen.

Damit soll erreicht werden, dass möglichst Interessierte aus allen gesellschaftlichen Gruppen und in allen persönlichen oder familiären Konstellationen die Chance haben, einen Bauplatz erwerben zu können.

Die früher gegebene Notwendigkeit, vor allem (junge) Familien mit Kindern in Waiblingen anzusiedeln, um die Bevölkerungsgröße von 53.000 Einwohnern zu erreichen, ist – zumindest derzeit und in absehbarer Zukunft - nicht mehr gegeben.

Es ist eher erforderlich, auch Personen eine Chance auf die „eigenen vier Wände“ zu geben, die in Waiblingen einen Arbeitsplatz gefunden haben oder selbstständig tätig sind, die aber zum Zeitpunkt des Erwerbs aus welchen Gründen auch immer keine Kinder haben - z.B. weil diese das Haus schon verlassen haben oder Kinder erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant sind, um nur zwei von vielen Gründen zu nennen.

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Abteilung Grundstücksverkehr

Oberbürgermeister
Andreas Hesky

Ortsvorsteherin
Anja Wenninger