

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/231/LMA T. 2534

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt
Abt. Grundstücksverkehr

Vorlagennummer:
231/004/2010

Entwicklungsgebiet Erlangen-West II; Ergebnis des Bewerbungsverfahrens für das Baugebiet 410

| Beratungsfolge | Termin | Status | Vorlagenart | Abstimmung |
|----------------|--------|--------|-------------|------------|
|----------------|--------|--------|-------------|------------|

| | | | | |
|---|------------|------------|---------------|--|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 22.06.2010 | öffentlich | Kenntnisnahme | |
|---|------------|------------|---------------|--|

Beteiligte Dienststellen

Rechnungsprüfungsamt, Amt 61

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist für das Baugebiet 410 zum 21.05.2010 und Auswertung der eingereichten Unterlagen liegt für jedes der zum Verkauf stehenden Baugrundstücke eine Kaufzusage vor. Die Beurkundung der Kaufverträge kann ab August stattfinden. Angeboten waren im Rahmen des Bewerbungsverfahrens 56 der insgesamt 67 Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften, da für elf weitere Parzellen Voreigentümer ihr bestehendes Ankaufsrecht ausüben werden. Neun dieser mit Ankaufsrecht belegten Grundstücke gehen an die Kirche, die die Grundstücke im Erbbaurecht an Familien vergeben wird. Durch den Verkauf der Einzel- und Doppelhausgrundstücke werden Einnahmen in Höhe von 8,7 Mio. € erzielt.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens haben sich 134 Interessenten für die 56 angebotenen Parzellen beworben, zwei Bewerbungen wurden vor Verteilung der Grundstücke wieder zurückgezogen. Die Nachfrage übertraf damit erheblich die Erwartungen der Verwaltung, da seit Beginn der Entwicklungsmaßnahmen im Erlanger Westen bisher noch nie ein Bauabschnitt auf Anhieb vollständig verkauft werden konnte. Auch für die Erbbaurechtsgrundstücke der Kirche übersteigt die Zahl der Interessenten die verfügbaren Grundstücke.

Dieses einerseits sehr erfreuliche Ergebnis bedeutet aber auch, dass der in Erlangen anhaltend starken Nachfrage insbesondere nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten Jahren kein entsprechendes Angebot gegenüber stehen wird. Im Baugebiet Pommernstraße sind lediglich noch zwei Bauplätze verfügbar, das nächste Baugebiet im Erlanger Westen kann voraussichtlich nicht vor 2013 vermarktet werden. Für viele Bauwillige ist diese Wartefrist jedoch zu lang. Insbesondere für die 76 Bewerber denen aufgrund der das Angebot übersteigenden Nachfrage kein Bauplatz zugeteilt werden konnte, ist diese Situation unbefriedigend. Nachdem in dem Reihenhausbereich des Baugebietes 410, der noch in diesem Jahr Bauträgern angeboten werden soll und demnach voraussichtlich 2011 weiterverkauft wird, lediglich 19 Wohneinheiten realisierbar sind, bietet selbst ein Ausweichen auf diese Bauform für einen Großteil der 76 Interessenten keine echte Alternative.

Auswertungsergebnis

Verteilung der Punktezahlen unter den Bewerbern:

Am häufigsten waren Bewerbungen von Familien mit zwei Kindern unter 16 Jahren (10 P). Anders als in den vergangenen Jahren war auch die Anzahl der Familien mit drei (14 P) und mehr Kindern groß. Zusatzpunkte für das geplante Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach erhielten insgesamt 16 Bewerber, die Hälfte davon möchte sogar zwei ältere Personen in den Haushalt aufnehmen.

Die Häufigkeit der Punkteergebnisse im Einzelnen:

| > 14 P | 14 P | 11 - 13 P | 10 P | 7 - 9 P | 6 P | 3 - 5 P | 2 P | 1 P |
|--------|------|-----------|------|---------|-----|---------|-----|-----|
| 7 | 10 | 11 | 34 | 9 | 26 | 8 | 24 | 3 |

Grundstückszuteilung:

Erfreulicherweise können 31 Bauwillige ihr Wunschgrundstück mit Priorität 1 oder 2 erhalten, bei den restlichen Bewerbern war nur die Zuteilung einer Parzelle möglich, der sie eine Priorität von 3 oder niedriger eingeräumt hatten, davon in 15 Fällen Priorität 10 bis 26.

Von den Bewerbern mit Zusatzpunkten für Mehrgenerationenwohnen können acht Familien berücksichtigt werden, vier davon mit jeweils zwei älteren Personen.

Auswertungsverfahren

Die Ermittlung der Punktezahlen pro Bewerber und die Zuteilung der Grundstücke entsprechend den vom Stadtrat am 25.03.2010 beschlossenen Richtlinien (siehe Anlage) erfolgten in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt und wurden von zwei Sachbearbeiter/innen unabhängig voneinander mit übereinstimmendem Ergebnis vorgenommen. Soweit möglich, wurde jeweils der Bauplatz zugeteilt, dem der Bewerber die höchste Priorität eingeräumt hatte. Bei Konkurrenzen von Bewerbern gleicher Punktzahl um denselben Bauplatz fiel die Entscheidung unter Aufsicht und Mitwirkung des Rechnungsprüfungsamtes durch das Los.

Sieben Grundstücke waren gemäß Stadtratsbeschluss vorrangig an solche Bewerber zu vergeben, die sich zur Errichtung eines Passivhauses verpflichtet haben. Für jedes dieser Grundstücke gingen Bewerbungen mit einer entsprechenden Verpflichtung zur Errichtung eines Passivhauses ein. Häufig wurden die Passivhausparzellen allerdings auch von Bewerbern gewünscht, die ausdrücklich kein Passivhaus errichten wollen. Die zeitliche Begrenzung des Passivhausvorrangs erweist sich somit als nachfragegerecht.

Anlagen:

Richtlinien für den Verkauf städtischer Bauplätze an private Erwerber

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang