

Referat Amt
VI 23 Abteilung Grundstücksverkehr

Tel. Nr.:
09131/86- 25 34

Änderung der Richtlinien für den Verkauf städtischer Bauplätze und Bauplatzverkauf im Baugebiet Nr. 410, Entwicklungsgebiet Erlangen-West II

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart	Abstimmungsergebnis		
					einstimmig	für	gegen Prot.verm.
UVPA	08.12.2009	X		Gutachten			
StR	10.12.2009	X		Beschluss			

Beteiligte Dienststellen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Umweltamt, Ref. Wirtschaft u. Finanzen, Stadtkämmerei, ESTW

I. Antrag

1. Die Richtlinien für den Verkauf städtischer Bauplätze an private Enderwerber (Anlage 1) ersetzen die seit 30.09.2004 geltenden Richtlinien (Anlage 2). Der Antrag Nr. 149/2009 der Stadtratsfraktion Grüne Liste (Anlage 3) ist damit abschließend bearbeitet.
2. Die Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 410 werden zu folgenden Konditionen verkauft:

Verkauf/Zuteilungsverfahren

Die Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften werden an private Enderwerber veräußert. Liegen mehrere Bewerbungen für ein Grundstück vor, erfolgt die Zuteilung nach dem in Anlage 1 dargestellten Punktekatalog.

Die Reihenhaushausgrundstücke werden für einen Verkauf an Bauträgerfirmen und Investoren ausgeschrieben. Für den Verkauf der Geschosswohnungsbaufäche wird zu gegebener Zeit ein gesonderter Verkaufsbeschluss gefasst.

Verkaufspreise

Bauplätze für Reihenhäuser an der Mönaustraße:	260,- €/m ²
Bauplätze für sonstige Reihenhäuser:	275,- €/m ²
Bauplatz für ein Einzelhaus an der Mönaustraße:	245,- €/m ²
Bauplätze für Einzelhäuser am westlichen Grünzug:	290,- €/m ²
Bauplätze für sonstige Einzel- und Doppelhäuser:	275,- €/m ²

Die Verkaufspreise (Anlage 4) beinhalten die Kosten der Straßenerschließung im Sinne des Baugesetzbuches sowie die Vermessungskosten. Der Kanalbaubeitrag und die sonstigen Anliegerleistungen wie z. B. für die Herstellung der Anschlüsse an die Wasser-, Strom- und ggf. Gasversorgung sowie an die Abwasserentsorgung werden gesondert erhoben.

Die Verkaufspreise gelten auch für die Ausübung von Ankaufsrechten durch vormalige Eigentümer. Sie wurden am 29.10.09 vom Stadtrat beschlossen.

Sonderförderprogramm

Das Baugebiet Nr. 410 liegt im Geltungsbereich der aktuellen Richtlinien für ein Sonderförderprogramm der Stadt Erlangen für Familien und Alleinstehende mit Kind(ern). Danach wird - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Mittel - bei Erwerb eines Baugrundstückes für jedes Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, ein Zuschuss in Höhe von 5.000,- € gewährt.

Verpflichtungen der Erwerber

Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren ab Erwerb bzw. ab Bebaubarkeit bezugsfertig zu bebauen und von den Erwerbern selbst zu beziehen (Bau- und Selbstbezugsverpflichtung).

Die Selbstbezugsverpflichtung gilt nicht für Reihenhausgrundstücke oder bei Ausübung von Ankaufsrechten durch Voreigentümer; ein Weiterverkauf oder eine Bestellung von Erbbaurechten ist in diesen Fällen möglich. Den künftigen Nutzern sind dann jedoch vertraglich die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen wie den Käufern, die direkt von der Stadt Erlangen erwerben. Es ist lediglich ein Preisaufschlag von 5 % auf den Grundstückspreis zulässig, um die durch Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten entstandenen Nebenkosten zu kompensieren.

Die Grundstückserwerber verpflichten sich im Kaufvertrag, vor Beantragung der Baugenehmigung eine qualifizierte, neutrale und im Rahmen des Vorhabens „Climate Neutral Urban Districts in Europe“ geförderte Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Im Falle einer Erbbaurechtsbestellung ist der Erbbaurechtsnehmer entsprechend zu verpflichten.

Die Wohngebäude im Baugebiet Nr. 410 müssen mindestens den Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 85“ aufweisen, der Energieverbrauch muss somit mindestens 15 % unter den aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2009 liegen.

Für die Realisierung einer Nahwärmeversorgung im Bereich der verdichteten Bebauung wird gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.09.09 ein vertraglicher Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt; Energiestandards und Anlagen, die eine zentrale Nahwärmeversorgung nicht ermöglichen, sind nicht zulässig. Für die Reihenhäuser wird daher als Höchststandard für die Energieeffizienz der Standard „KfW-Effizienzhaus 70“ festgesetzt. Der Energieverbrauch darf somit höchstens 30 % unter den aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2009 liegen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II entsprechend soll durch den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 410 breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere Familien mit Kindern, die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum gegeben werden. Die modifizierten Richtlinien für die Grundstückszuteilung (Anlage 1, bisherige Richtlinien: Anlage 2) gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung von Kindern, behinderten oder pflegebedürftigen Personen und Senioren. Das Zusammenleben verschiedener Generationen wird gefördert. Vorrangiges Kriterium bleibt die Kinderanzahl, um der starken Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kinderhort/Kindergärten Rechnung zu tragen.

Durch einen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Energiestandard für Einzel- und Doppelhäuser leistet die Stadt bzw. der private Bauherr einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz in Neubau-Wohngebieten.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.09.09 wird für den Bereich der verdichteten Bebauung die geplante Nahwärmeversorgung vertraglich so abgesichert, dass den Stadtwerken ein wirtschaftlicher Betrieb des Blockheizkraftwerks ermöglicht wird. Nachteilige Auswirkungen auf Grundstücksnachfrage und Refinanzierung der städtischen Investitionen müssen ggf. hingenommen werden, um die Umsetzung des Energiekonzeptes durch die Erlanger Stadtwerke sicherzustellen. Soweit sich jedoch vor Vermarktung aller Grundstücke im Bereich der verdichteten Bebauung die gesetzlichen Anforderungen an den Energiestandard von Wohngebäuden weiter verschärfen (vom Bundesgesetzgeber für 2010 geplant: Reduzierung des zulässigen Energieverbrauchs um 30 % im Jahr 2012), können diese strengeren öffentlich-rechtlichen Vorgaben nicht durch privatrechtliche Regelungen in den städtischen Kaufverträgen „ausgeholt“ werden. Bestimmte Energieabnahmemengen können somit nicht garantiert werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

- Die seit 30.09.2004 gültigen Richtlinien für die Vergabe städtischer Bauplätze (Anlage 2) werden durch die in Anlage 1 dargestellten Richtlinien ersetzt.
- Die Verpflichtung zur Inanspruchnahme einer Energieberatung im Rahmen des Vorhabens „Climate Neutral Urban Districts in Europe“ ergibt sich aus dem Stadtratsbeschluss vom 31.07.08 und wird in die Kaufverträge aufgenommen bzw. die Weitergabe der Verpflichtung an den Nachkäufer oder Erbbaurechtsnehmer zur Auflage gemacht.
- Gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.10.09 wird der „KfW-Effizienzhaus 85“-Standard als energetischer Mindeststandard festgesetzt.

- Im Reihenhausbereich (siehe Anlage 4) muss aufgrund des am 24.09.09 gefassten Stadtratsbeschlusses zur Realisierung der Nahwärmeversorgung gleichzeitig ein Höchststandard für die Energieeffizienz vorgegeben werden, da das Blockheizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung nach Angaben der Stadtwerke bei zu geringer Wärmeabnahme nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Für Reihenhäuser darf der Energiestandard nach Abstimmung mit den Stadtwerken bestenfalls dem eines „KfW-Effizienzhauses 70“ entsprechen; Passivhäuser oder sonstige Häuser mit geringerem Energieverbrauch als KfW 70 können im Reihenhausbereich nicht zugelassen werden.
- Nachdem auch dezentrale Solarthermieanlagen eine effiziente Betriebsführung des Blockheizkraftwerks beeinträchtigen würden, werden diese Anlagen im Reihenhausbereich vertraglich ausgeschlossen, ebenso Zusatzheizungen wie z. B. Schwedenöfen, Kamine etc.
- Die Nahwärmeversorgung der Reihenhäuser wird durch einen vertraglichen Anschluss- und Benutzungszwang gesichert.

III. Abstimmung

Gutachten des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses

mit gegen Stimmen

.....
Vorsitzende/r des

.....
Berichtersteller/in

Beschluss des Stadtrates

mit gegen Stimmen

.....
Vorsitzende/r des

.....
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

Datum	Gremium	Umsetzung
-------	---------	-----------

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.

VI. Kopie an Amt 13-3/Fraktionsanträge z. K. hinsichtlich der Erledigung des Antrags Nr. 149/2009 der Fraktion Grüne Liste.

VII. Kopie an <Amt 23> zur Aufnahme in die Beschlussüberwachungsliste.

VIII. Kopie an Ämter <61>, <31>, <20>, <Ref. II> sowie <ESTW AG> zur Kenntnis.

Anlagen: Anlage 1: modifizierte Richtlinien für den Verkauf städtischer Bauplätze an private Erwerber
 Anlage 2: bisherige Richtlinien
 Anlage 3: Antrag Nr. 149/2009 der Fraktion Grüne Liste
 Anlage 4: Lageplan Baugebiet 410