

Sachbearbeitung      Finanzverwaltung

Datum                      09.05.2022

Geschäftszeichen

Beschlussorgan      Gemeinderat                      öffentlich                      Sitzung am 23.05.2022

BV 061/2022

Betreff:                      **Neubaugebiet Schellenberg - Eröffnung des Verfahrens**

Anlagen:                      Anlage 1 - Vorauswahlrechte Schellenberg (vertraulich)  
Anlage 2 - Grundstücksliste  
Anlage 3 - Lageplan Schellenberg  
Anlage 4 - Lageplan Merzenbeund III  
Anlage 5 - Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach  
Anlage 6 - Musterkaufvertrag für das Baugebiet Schellenberg

### **Beschlussvorschlag**

#### **1. Vorauswahlrechte**

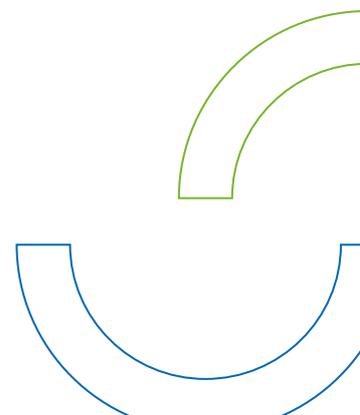
Die im Rahmen der Vorauswahlrechte ausgewählten Grundstücke werden entsprechend der Anlage 1 zum Preis von 270 €/m<sup>2</sup> den Berechtigten zum Kauf angeboten.

#### **2. Ausschreibung und Vermarktung der Einfamilienhausbauplätze**

- a.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung und Vermarktung der in der Anlage 2 aufgeführten Einfamilienhausbauplätze durchzuführen.
- b.) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat am 25.04.2022 Beschlossenen Vergaberichtlinien.
- c.) Die Ausschreibung wird ortsüblich bekannt gegeben und auf der Homepage veröffentlicht.

Janina Rodi

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

### **I Allgemeines**

#### **1. Bebauungsplan**

Für das Baugebiet Schellenberg wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB der Bebauungsplan „Schellenberg“ aufgestellt. Dieser wurde vom Gemeinderat am 23.03.2022 beschlossen und ist seit dem 10.12.2020 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan sieht 47 Einfamilienhausbauplätze und fünf Doppelhausbauplätze vor.

#### **2. Erschließung des Baugebiets**

Mit den Erschließungsarbeiten wurde im Oktober 2020 begonnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Erschließung voraussichtlich im August 2022 fertiggestellt werden.

#### **3. Vorauswahlrechte**

Im Rahmen verschiedener Grundstücksgeschäfte (z.B. Erwerb von Rohbauland) wurden den Vertragspartnern insgesamt sechs Vorauswahlrechte für Einfamilienhäuser eingeräumt. Die Vorauswahlberechtigten hatten bis 29. April 2022 Zeit, ihre Vorauswahlwünsche mitzuteilen und eventuelle im Vertrag eingeräumte Abtretungen der Vorauswahlrechte z.B. an Kinder, zu erklären.

Die vorausgewählten Grundstücke sind in der Anlage 1 (nichtöffentlich-vertraulich) dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, die ausgewählten Grundstücke den Berechtigten zum Preis von 270 Euro/m<sup>2</sup> zum Kauf anzubieten. Es gelten die Bestimmungen des Musterkaufvertrags (siehe Anlage 6). Abweichend hiervon gelten in Einzelfällen vertraglich vereinbarte Abweichungen von der Bauverpflichtung von 3 Jahren. Die vorausgewählten Grundstücke sind im Lageplan in Rot (Anlage 3) gekennzeichnet.

#### **4. Von der Vermarktung ausgenommene Grundstücke**

Für die Stadt ist es sehr wichtig bei Grundstücksgeschäften Verhandlungsmasse und ggf. Tauschmöglichkeiten zu haben. Hierzu eignen sich auch voll erschlossene Bauplätze. Bereits in den Baugebieten in Dellmensingen und Ringingen wurden jeweils 2 Grundstücke zurückbehalten. Es wird vorgeschlagen, auch im Baugebiet Schellenberg 2 Bauplätze vorerst nicht zu vermarkten. Hierfür wurden bewusst Bauplätze am Rand des Baugebiets gewählt, um Baulücken zu vermeiden. Konkret werden die Bauplätze Flst. 3768 und Flst. 3769 (im Lageplan gelb) zurückbehalten und stehen für die Vermarktung nicht zur Verfügung.

## **II Ausschreibung und Bewerbungsverfahren Neubaugebiet Schellenberg, Erbach**

### **1. Zur Vermarktung stehende Bauplätze**

Insgesamt stehen 39 Bauplätze im Neubaugebiet Schellenberg Erbach zur Verfügung. Die Bauplätze sind in der beiliegenden Liste (Anlage 2) aufgeführt und im Lageplan Schellenberg (Anlage 3) grün hinterlegt.

Zusätzlich steht noch ein Bauplatz Flurstück Nr. 3734 im Neubaugebiet Merzenbeund III zum Verkauf (Anlage 4). Dieser Bauplatz wurde von seinen Käufern zurückgegeben und ist seit Juni 2020 wieder im Eigentum der Bauland GmbH.

Über die Reihenausgrundstücke (im Lageplan blau) wird in einer späteren Sitzung der Beschluss über die Ausschreibung gefasst.

### **2. Bauplatzpreis**

Der Bauplatzpreis wurde vom Gemeinderat am 25. April 2022 für Einfamilienhausbauplätze auf 270 €/m<sup>2</sup> voll erschlossen festgelegt.

### **3. Bewerbungsfrist**

Die Bewerbungen können im Zeitraum vom Montag, 18.07.2022 bis Sonntag, 11.09.2022 eingereicht werden.

Die erforderlichen Nachweise entsprechend der Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach für Wohnbaugrundstücke sind innerhalb dieses Bewerbungszeitraums online unter [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzustellen oder schriftlich bei der Stadt Erbach vorzulegen.

### **4. Hinweise zum Verfahren**

- a.) Es findet die vom Gemeinderat am 25.04.2022 beschlossene Vergaberichtlinie der Stadt Erbach für Wohnbauplätze (Anlage 5) Anwendung. Die Vergaberichtlinie steht unter folgendem Link zur Verfügung: [www.erbach-donau.de/wohnbau](http://www.erbach-donau.de/wohnbau)
- b.) Es findet der Musterkaufvertrag für das Baugebiet Schellenberg. Dieser ist der Sitzungsvorlage als Anlage 6 beigelegt. Vertragspartner wird die Baulanderschließungsgesellschaft Erbach mbH.
- c.) Es besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen zum Baugebiet. Die Unterlagen können während den Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Erbach, Finanzverwaltung, Erlenbachstraße 20, 89155 Erbach eingesehen werden.

## 5. Ausschreibung für Einfamilienhausbauplätze

### **Ausschreibung von Wohnbauplätzen im Schellenberg/Merzenbeund III in Erbach**

Die Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet Schellenberg gehen zügig voran. Wir rechnen mit einer Fertigstellung im August 2022.

Insgesamt werden 40 Bauplätze zum Kauf angeboten. Davon befinden sich 39 Grundstücke im Baugebiet Schellenberg und ein Restplatz im Baugebiet Merzenbeund III. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 445 m<sup>2</sup> und 830 m<sup>2</sup>. Der Preis für Grundstücke beträgt 270 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen).

Die Bewerbungen können im Zeitraum vom Montag, 18.07.2022 bis Sonntag, 11.09.2022 unter [www.baupilot.com/erbach-donau](http://www.baupilot.com/erbach-donau) oder schriftlich bei der Stadtverwaltung Erbach, Erlenbachstraße 50, 89155 Erbach eingereicht werden. In diesem Zeitraum sind auch die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Nachträglich eingegangene Bewerbungen und Nachweise werden nicht mehr berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt nach den vom Gemeinderat am 25. April 2022 beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinie der Stadt Erbach für Wohnbauplätze.

Alle Unterlagen zum Baugebiet und zum Vergabeverfahren sind unter [www.erbach-donau.de/wohnbau](http://www.erbach-donau.de/wohnbau) abrufbar und können während den Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Erbach, Finanzverwaltung, Erlenbachstraße 20, 89155 Erbach eingesehen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Schnierer, 07305/9676-20

Frau Rodi, 07305/9676-27

E-Mail: [bauland@erbach-donau.de](mailto:bauland@erbach-donau.de)