

Beschlussvorlage
2025/219

Aktenzeichen: 880.614.000
Federführung: Liegenschaftsabteilung

**Bauplatzvergabekriterien und Kaufpreisfestsetzung für das Baugebiet
"Schleifweg/Kaserne Nord"**

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	21.10.2025
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	12.11.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Anwendung der allgemeinen städtischen Bauplatzvergabekriterien gemäß der Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Schleifweg/Kaserne Nord“ wird zugestimmt.
2. Einer Vergabe im Erbbaurecht von zwei Bauplätzen (zukünftige Flst. Nr. 11971 und 11972) im Baugebiet „Schleifweg/Kaserne Nord“ wird zugestimmt.
3. Dem Kaufpreis von 534,00 €/m² im Baugebiet „Schleifweg/Kaserne Nord“ wird zugestimmt. Die Erschließungskosten werden direkt zwischen den jeweiligen Bauherren und dem Erschließungsträger abgerechnet.
4. Den Erwerbern wird empfohlen sich zu privaten Baugemeinschaften zusammenzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
2026	I11330001001	Verkaufserlöse von Grundstücken, unbebaute Grundstücke	68210000	Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	1.836.960
2026	11330401	Verwaltung unbebauter Grundstücke	34110006	Erbbauzins	9.441

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

Sachverhalt:

Bauplatzvergabe: Verkauf und Vergabe im Erbbaurecht

Für das Baugebiet „Schleifweg/Kaserne Nord“ empfiehlt die Verwaltung, die mit der Sitzung vom 12.03.2025 beschlossenen Bauplatzvergabekriterien zur Vergabe von städtischen Bauplätzen anzuwenden.

Die Stadt Ettlingen verfügt im Teilbereich I des Baugebiets über 16 Bauplätze. Davon sollen 14 Baugrundstücke veräußert werden. Gemäß der Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen sollen 10 % im Erbbaurecht vergeben werden. Dies entspricht einer aufgerundeten Anzahl von zwei Baugrundstücken (1,6 Bauplätze).

Die Ausschreibung der Baugrundstücke erfolgt voraussichtlich Ende November auf der städtischen Homepage, im Amtsblatt und den BNN. Die Bewerbungsfrist beträgt drei Monate ab Ausschreibungsbeginn.

Die Bewerbenden können sich entweder auf den Kauf eines Grundstücks oder auf die Vergabe im Erbbaurecht bewerben. Eine zeitgleiche Bewerbung auf beide Optionen ist nicht möglich.

Zu veräußernde Baugrundstücke

Die zu veräußernden Baugrundstücke sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Diese sind farblich in gelb, grün, blau und lila gekennzeichnet. Die Verwaltung empfiehlt den Bauherren, dass sich die jeweiligen farblich gekennzeichneten Baugrundstücke zu privaten Baugemeinschaften aus Kostengründen (gemeinsame Planung und Herstellung der Reihenhäuser, ggfls. gemeinsame Hausanschlüsse, gemeinsame Wärmepumpe) zusammenschließen. Der Bewerbungsbogen wurde dahingehend erweitert, dass die Erwerber einem Kontaktdatenaustausch bzw. einer Weitergabe der Kontaktdaten an die jeweiligen direkten Nachbarn einer Farbgruppe gemäß dem Lageplan durch die Stadt Ettlingen zustimmen. Dies soll eine vereinfachte Kontaktaufnahme sicherstellen, um sich bezüglich des Bauvorhabens abzusprechen und den möglichen Zusammenschluss von privaten Baugemeinschaften vereinfachen.

Erbbaugrundstücke

Die zukünftigen Erbbaugrundstücke hat die Verwaltung bestimmt und sind auf dem beigefügten Lageplan rot markiert. Es handelt sich um die Grundstücke Flst. Nr. 11971 mit 156 m² und Flst. Nr. 11972 mit 286 m². Das Nachbargrundstück Flst. Nr. 11970 befindet sich in Privateigentum.

Stellplätze

Zu jedem Baugrundstück gehört ein Stellplatz von 14 m², welcher dazu erworben werden muss. Bei den Erbbaugrundstücken wird der Stellplatz im Erbbaurecht ausgegeben. Die jeweiligen Stellplätze werden den Baugrundstücken zugewiesen.

Kaufpreisfestsetzung

Der gemeinsamen Gutachterausschuss des südlichen Landkreises hat einen Kaufpreis inkl. Erschließungskosten von 854 €/m² mitgetragen. Der m²-Preis setzt sich wie folgt zusammen:

Zuteilungswert:	445 €/m ²
Risiko-, bzw. Gewinnzuschlag Stadt (20 %):	89 €/m ²
Kaufpreis:	534 €/m²
Derzeitige Schätzung Erschließungskosten:	320 €/m ²
Vorl. Kosten erschlossen:	854 €/m²

Die Erwerber bezahlen mit Abschluss des Kaufvertrages den Zuteilungswert zzgl. des Zuschlages der Stadt Ettlingen.

Nach Ausschreibung der Erschließungsarbeiten wurde die Eurovia Bau GmbH für die Erschließung beauftragt. Die Eurovia Bau GmbH hat die Erschließungskosten in Höhe von 262 €/m² veranschlagt. Gemeinsam mit den Ingenieurleistungen liegt die aktuelle Hochrechnung bei rd. 320 €/m². Die Stadt Ettlingen, als Grundstückseigentümer, hat wie jeder Grundstückseigentümer im Baugebiet mit dem Erschließungsträger GkB einen Kostenerstattungsvereinbarung bzgl. der Erschließungskosten abgeschlossen. Bei Veräußerung der Baugrundstücke gehen die Verpflichtungen aus der Kostenerstattungsvereinbarung auf den neuen Eigentümer über. Somit rechnet der Erschließungsträger die Erschließungskosten direkt mit den Bauherren ab.

Erbbauzins

Der Erbbauzins errechnet sich aus dem Kaufpreis ohne Erschließungskosten (insgesamt 534 €/m²) abzgl. dem üblichen Abschlag von 30 % für die Eigennutzung. Aus dem hieraus errechneten Bodenwert jährlich 4 % als Erbbauzins fällig. Die einmaligen Erschließungskosten gehen gemäß der Richtlinie sowie üblicherweise zu Lasten des Erbbauberechtigten. Diese werden wie bei den zu veräußernden Grundstücken direkt mit dem Erschließungsträger abgerechnet.

Anlagen:

Anlage 1_Ausgabe im Erbbaurecht Baugebiet Schleifweg_Kaserne Nord

Anlage 2_Bewerbungsbogen Baugebiet Schleifweg_Kaserne Nord

Anlage 3_D 20 - Richtlinie zu den städtischen Bauplatzvergabekriterien

Anlage 4_Lageplan

Anlage 5_Vergabekriterien Bauplatzvergabe und Gewichtung _Schleifweg_Kaserne Nord_