



634, 912/2

**Bauleitplanung der Stadt Pottenstein und Baugebietserschließung;
Verkaufspreises für die städtischen Grundstücke im Baugebiet „Kühlenfels-Ost“, Kühlenfels**

Informationen zu den Verkaufsmodalitäten der Stadt Pottenstein

Die Stadt Pottenstein hat in dem zurückliegenden Zeitraum verschiedene Baugebiete ausgewiesen und auch Bauland erworben. Damit sollen vor allem die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich Interessierte, die bislang über kein Eigenheim verfügen in der Gemeinde Pottenstein ansiedeln können.

Für den Verkauf der Bauplätze der Stadt Pottenstein im Baugebiete „**Kühlenfels-Ost**“, Kühlenfels hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 20.11.2023, ergänzt in der Sitzung am 13.05.2024, folgende Festlegungen getroffen:

- a) Beim Verkauf der Bauparzellen wird für den Bodenwert, ohne Erschließung **17,50 €** pro qm angesetzt.
- b) Der Erschließungsbeitrag nach Art. 5a KAG und §132 BauGB wird gemäß §15 der Städtischen Satzung vom 19.01.2021 abgelöst. Der Ablösebetrag wird auf **(55,00 €) 44,00 €** pro qm festgesetzt. Der Beitrag kann derzeit nur auf Grundlage einer Kosten-schätzung ungefähr berechnet werden. Für die Erschließungsarbeiten werden Angebote eingeholt. Ausgehend von diesem Ergebnis soll eine Überprüfung und ggfs. Anpassung von dem Betrag erfolgen.
- c) Der Herstellungsbeitrag für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Pottenstein wird abgelöst. Der Beitragsatz beträgt **1,16 €** pro qm Grundstücksfläche und **15,46 €** pro qm Geschossfläche. Für die Berechnung wird die fiktive Geschossfläche mit 25% der Grundstücksfläche herangezogen. Für den Teil des Hausanschlusses innerhalb des Bauplatzes wird ein Pauschalbetrag in Höhe von **1.100,00 €** festgesetzt.
- d) Für die öffentliche Wasserversorgung im Baugebiet „Kuhlenfels-Ost“ ist der Zweckverband zur Wasserversorgung Juragruppe mit Sitz in Pegnitz zuständig. Dieser setzt für den Bauplatz Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten fest bzw. schließt hierfür Ablösevereinbarungen ab. Die daraus entstehenden Forderungen hat der Käufer zu tragen.
- e) Das Grundstück wird für den Anschluss an das Breitbandnetz der Stadt Pottenstein vorbereitet. Hierzu wird die Leerrohrstruktur aufgebaut und in dem Grundstück ein Speed-pipering verlegt. Für den Anschluss wird ein Festbetrag in Höhe von **(3.842,00 €) 3.500,00**

€ erhoben. Im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Anschluss entstehen für das Einblasen der Glasfaser, dem Setzen der APL-Dosen und notwendigen Installationsarbeiten noch weitere Kosten. Diese hat der jeweilige Erwerber zu tragen.

- f) Für den Stromanschluss sowie sonstige Erschließungsteile werden durch den jeweiligen zuständigen Erschließungsträger eventuell eigenständig weitere Beiträge erhoben.
- g) Mit der Ausweisung des Baugebietes hat die Stadt Pottenstein das Ziel verfolgt, für junge Familien die Möglichkeit zu bieten, eigenen Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen. Daher erfolgt der Verkauf der Bauplätze mit einer Bauverpflichtung dergestalt, dass innerhalb eines Zeitraums **von 7 Jahren** ab notarieller Beurkundung die Bebauung mit einem Gebäude erfolgen muss. Maßgeblich ist die Mitteilung über die Anzeige der Fertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde. Zur Sicherung der Bauverpflichtung ist im Grundbuch ein Betrag in Höhe von **25% des Verkaufspreises** zu hinterlegen. Der Betrag wird bei erfolgter Bebauung des Grundstücks und Anzeige der Baufertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde dem Käufer zurückerstattet. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Im Falle einer Nichtbebauung wird die Stadt Eigentümern des hinterlegten Betrages.
- h) Auf die Sicherung der Bauverpflichtung im Grundbuch durch Eintragung eines Sicherungsvermerkes wird verzichtet. Die Hinterlegung eines Betrages in Höhe von 25% des Verkaufspreises durch den Käufer wird als ausreichend gewertet.
- i) Für die Bestellung einer Grundschuld für den Zweck der Kaufpreisfinanzierung wird die Zustimmung erteilt. Die Zustimmung erfolgt unter der Maßgabe, dass der Verkäufer hierbei keinerlei persönliche Zahlungspflichten übernimmt. Der Käufer trägt allein Verzinsung und Tilgung. Er haftet dem Verkäufer dafür, dass der Verkäufer aus einer solchen Grundschuld nicht in Anspruch genommen wird.

Auf Grundlage von diesem Beschluss können von der Verwaltung Kaufanfragen/Interessensbekundungen für Bauplätze angenommen werden. Die Entscheidung über die Anträge obliegt dem Stadtrat, dieser wird auch bei Bedarf weitere Verkaufskriterien festlegen.

Für die notarielle Beurkundung von der Reservierung ist es erforderlich, dass durch das Amt für Digitalisierung, Vermessung und Breitband eine Parzellierung der Gesamtfläche erfolgt. Damit werden einzelne Buchgrundstücke gebildet, die dann mit Abschluss von dem notariellen Kaufvertrag veräußert werden. Über den Zeitpunkt der Vermessung und Bildung der einzelnen Buchgrundstücke werden die Interessenten durch die Stadt Pottenstein informiert.

Pottenstein, den 31. Mai 2024

Stadt Pottenstein



Christian Weber
Erster Bürgermeister