



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	325/2010
<b>Datum:</b>	14.01.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	20.01.2011	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	27.01.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 14.01.2011	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2011
..... Amtsleitung		..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Alfred Teichmann	Zimmer: 38
E-Mail:	alfred.teichmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Städtische Liegenschaften - Verkauf von Bauplätzen  
hier: Familienrabatt

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt ab sofort zu, weiter einen Rabatt für Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren beim Kauf von Bauplätzen aus dem Eigentum der Stadt Kitzingen ohne zeitliche Befristung zugewähren.
3. Es bleibt bei den bisher festgelegten Voraussetzungen für den Familienrabatt:
  - 3.1. In den Genuss des Rabatts kommen Familien, in denen zum Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages oder innerhalb der Frist von 2 Jahren ab dem Zeitpunkt der Beurkundung mindestens ein Kind unter 18 Jahren vorhanden ist.
  - 3.2. Der Rabatt wird sofort vom Kaufpreis abgezogen.
  - 3.3. Familien gleichgestellt sind eheähnliche Gemeinschaften gleich welchen Geschlechts und Alleinerziehende
  - 3.4. Voraussetzung für die Gewährung des Familienrabattes ist die mindestens 5-jährige Eigennutzung des zu errichtenden Wohngebäudes.
  - 3.5. Bei einem Verstoß gegen auch nur eine der vorgenannten Regelungen ist der Rabattbetrag an die Stadt nachzuzahlen. Der Rabattbetrag wird künftig durch eine Sicherungshypothek im Grundbuch gesichert.
4. Die bisher eingeräumte Möglichkeit, Bauplätze mit einer langen, 10-jährigen Bebauungsfrist zu erwerben, wird weiter aufrecht erhalten. In diesem Fall wird jedoch kein Familienrabatt eingeräumt.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Am 12.03.2009 hat der Stadtrat die Verlängerung der Förderung von Familien mit Kindern“ beim Verkauf von städtischen Bauplätzen bis 31.12.2010 (Datum der Kaufurkunde) beschlossen.
- b) Darüber hinaus hat der Stadtrat am 30.04.2009 noch beschlossen, die Frist zur Bebauung eines Bauplatzgrundstückes auf 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zu verlängern. Auch dies gilt für Kaufverträge, die bis zum 31.12.201 abgeschlossen werden.
- c) Nun gilt es, über die Verlängerung der bisherigen Verkaufsbedingungen städtischer Bauplätze für Familien mit Kindern neu zu entscheiden.

### 2. Familienrabatt - Verkaufsbedingungen für städtische Bauplätze

- a) Gemäß o. g. Beschluss vom 12.03.2009 stellt sich die Bauplatzförderung für Familien mit Kindern wie folgt dar:

Die „Förderung von Familien mit Kindern“ beim Verkauf von Bauplätzen der Stadt Kitzingen wird verlängert und gilt bis 31.12.2010 (Datum der Kaufurkunde).

Es bleibt bei den beschlossenen Bedingungen

- 4.1. es muss ein Kind unter 18 Jahren vorhanden sein
- 4.2. es werden 10 v. H. vom Netto-Preis gewährt
- 4.3. es gelten die normalen Bebauungsfristen

- b) Darüber hinaus hat der Stadtrat am 30.04.2009 noch folgendes für den Verkauf von Bauplätzen aus dem Eigentum der Stadt beschlossen:

Die Frist zur Bebauung eines Bauplatzgrundstückes wird verlängert auf 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Dies gilt für Kaufverträge, die bis zum 31.12.201 abgeschlossen werden.

- 1. Für Bauplätze, die nach dieser Maßgabe verkauft werden, wird grundsätzlich kein Rabatt für Familien mit Kindern eingeräumt. Sofern der Bauwerber ein Wohngebäude innerhalb von 2 Jahren nach der notariellen Beurkundung errichtet, wird der Rabatt für Familien mit Kindern nachträglich gewährt, sobald eine Baubeginnsanzeige vorgelegt wird. Die Kosten für den hierdurch notwendigen Nachtrag zur Kaufurkunde (Kaufpreis-Änderung!) trägt der Erwerber.
- 2. Es werden die Bedingungen für die Einräumung eines Rabattes für Familien gemäß Punkt 4. wie folgt konkretisiert und ergänzt:
  - 4.4. In den Genuss kommen Familien, die innerhalb der Frist von 2 Jahren ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages mindestens ein Kind unter 18 Jahren haben
  - 4.5. Familien gleichgestellt sind eheähnliche Gemeinschaften gleich welchen Geschlechts und Alleinerziehende.
  - 4.6. Voraussetzung für die Gewährung des Familienrabattes ist die mindestens 5-jährige Eigennutzung des zu errichtenden Wohngebäudes. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung ist der Rabattbetrag an die Stadt nachzuzahlen. Der Rabattbetrag wird nicht durch eine Sicherungshypothek im Grundbuch gesichert.

### 3. Erfahrungswerte mit der bisherigen Handhabung

Bislang sind in den verschiedenen Baugebieten der Stadt folgende Parzellen verkauft worden:

Baugebiet	Parzellen insgesamt	davon verkauft	davon mit Rabatt
Hammerstiel	41	18	11
Buddental	36	13	1
Holunderweg	7	4	1
Gesamt	84	35	13

Aus dieser Übersicht ist zu erkennen, dass der Familienrabatt überwiegend für das Baugebiet Hammerstiel in Anspruch genommen wurde.

Die Vermutung liegt daher nahe, dass die überproportionale Inanspruchnahme des Rabattes für dieses Baugebiet ein Indiz dafür ist, dass der Verkaufspreis allgemein als sehr hoch empfunden wird.

### 4. Vorschlag der Verwaltung / Resümee:

Die Verwaltung kann aufgrund ihrer nunmehr 6-jährigen Erfahrung seit Bestehen der Baugebiete im Zusammenhang mit den seither geführten Verkaufsgesprächen bestätigen, dass von den potenziellen Kunden für städtische Bauplätze die Verkaufspreise insbesondere für das Baugebiet „Hammerstiel“ überwiegend als zu hoch empfunden werden.

Andererseits gelang es gerade durch das Mittel des Familienrabattes, für das Baugebiet „Hammerstiel“ überwiegend junge Familien anzusiedeln und somit eine attraktive demographische Gliederung im Baugebiet zu bewirken.

Der Familienrabatt als zeitlich begrenztes Marketingmittel hat sich daher nach Auffassung der Verwaltung nicht bewährt, wohl aber als geeignetes Mittel, eine interessante Klientel in die Baugebiete zu „lenken“.

Durch die Beibehaltung des Familienrabattes wird eine formale Senkung des Verkaufspreises verhindert, ein Mittel, welches nach Auffassung der Verwaltung zur Nachfragersteigerung auf absehbare Zeit unabdingbar wäre.

Ein solches Zeichen nach außen hin wäre jedoch negativ besetzt und würde auf dem Markt große Unruhe hervorrufen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den Familienrabatt nicht mehr zeitlich befristet, sondern auf Dauer zu installieren. Somit würde auch ein deutliches Signal der Stadt nach außen hin gesendet und der Anspruch, familienfreundlich zu sein, nachhaltig dokumentiert.

Er würde somit sehr ernst genommen und nicht als rein marketing-technische Überlegung begriffen werden.

Die Möglichkeit, Bauplätze mit einer langen Bebauungsfrist als Anlageobjekt zu erwerben wurde bislang nicht nachgefragt. Diese Variante kann jedoch als zusätzliches Mittel der Aufmerksamkeitssteigerung für die städtischen Bauplätze ohne negative Auswirkungen beibehalten werden.

### Anlagen: