

Gemeinderatssitzung
am 27.03.2019



Naturparadies am Oberrhein

Öffentlicher Teil
Vorlage 2019-04-05

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 625.4

TOP 5

Baugebiet „Spöttfeld“:

- a) Festlegung der Verkaufspreise
- b) Festlegung der Vergaberichtlinien

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

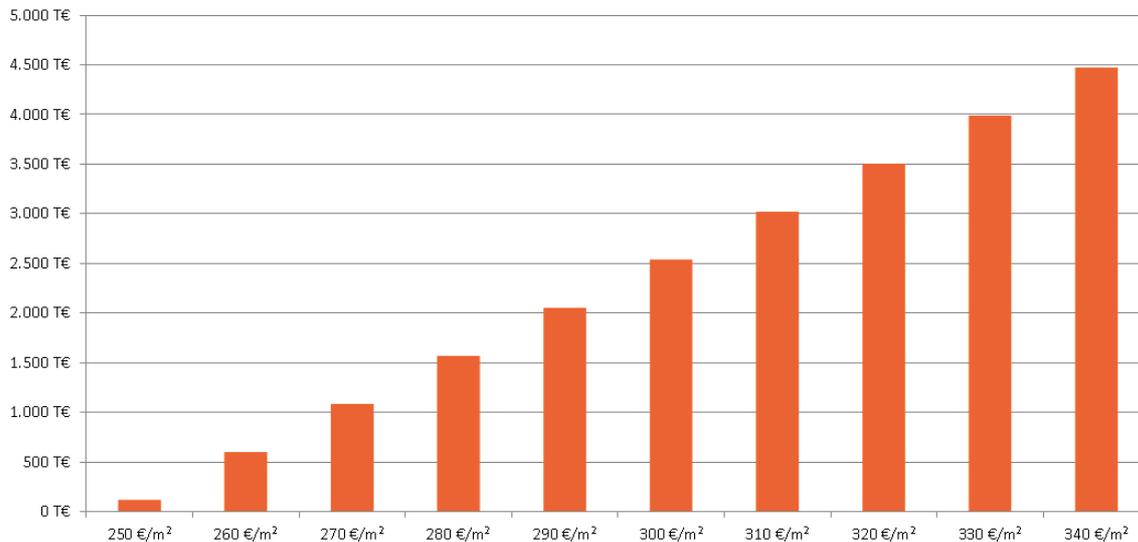
Die Gemeinde Rheinhausen hat für die Erschließung des Baugebietes Spöttfeld den Erschließungsträger badenovaKONZEPT beauftragt. Nach dem Erschließungsvertrag erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch den Erschließungsträger nach Maßgabe der von der Gemeinde festgelegten Grundsätze hinsichtlich Verkaufspreis und Verkaufsmodalitäten.

B Lösung

a) Der Gemeinderat hat den Verkaufspreis für die Grundstücke festzulegen. Nachdem das Ausschreibungsergebnis für die Erschließung des Baugebietes vorliegt, hat der Erschließungsträger die Kosten der Erschließung aktualisiert. Die Kalkulation geht von Erschließungskosten in Höhe von 6.168.000 EUR aus. Entstehen werden 48.395 qm Wohnbauland. Das ursprüngliche Ackerland wurde zum Preis von 50 EUR/qm aufgekauft. Nach Abzug der Erschließungsflächen ergibt dies einen Aufkaufpreis von 85,36 EUR/qm Wohnbaufläche. Addiert man diesen Aufkaufpreis zu den Erschließungskosten/qm ergeben sich Kosten von ca. 248 EUR/qm. In Abhängigkeit vom Verkaufspreis ist von folgenden Verlusten/Gewinnen auszugehen:

Verkaufspreis

250 EUR/qm: + 116.000 EUR
260 EUR/qm: + 600.000 EUR
270 EUR/qm: + 1.084.000 EUR
280 EUR/qm: + 1.568.000 EUR
290 EUR/qm: + 2.052.000 EUR
300 EUR/qm: + 2.536.000 EUR
310 EUR/qm: + 3.020.000 EUR
320 EUR/qm: + 3.504.000 EUR
330 EUR/qm: + 3.988.000 EUR
340 EUR/qm: + 4.472.000 EUR

Saldo Verkaufserlös ./ . Kosten

Die Gemeinde ist nach dem Kommunalrecht gehalten, mindestens kostendeckende Verkaufspreise festzulegen. Bauherren, die in Rheinhausen bauen, finden eine ausgezeichnete Infrastruktur vor, die zuvor von der Gemeinde aufgebaut wurde und von dieser weiterhin zu unterhalten ist. Dieser Mehrwert an vorgehaltener Infrastruktur vor Ort sollte sich im Verkaufspreis niederschlagen. Auch stehen mit der Finanzierung der Grundschule (ca. 6 Millionen EUR) und der Ortskernsanierung Oberhausen (zuletzt kalkuliert mit über 3,5 Millionen EUR) und der Sanierung des Alten Rathauses Oberhausen (noch nicht kalkuliert) weitere Infrastrukturprojekte im Millionenbereich an.

Zudem sollen die Mehrerlöse dazu beitragen, dass im Eigenbetrieb Abwasser keine Fremdkredite gezogen werden müssen. Zur Finanzierung des Anschlusses der örtlichen Abwasserbeseitigung an die Verbandskläranlage des AZV Breisgauer Bucht stehen im Doppelhaushalt des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Kreditaufnahmen von knapp 2,5 Millionen EUR (2018: 1.410.000 EUR; 2019: 1.075.000 EUR; GESAMT: 2.485.000 EUR) an. Statt einer Fremdfinanzierung kommt hier ggf. auch eine Kreditaufnahme des Eigenbetriebes bei der Gemeinde in Betracht, so dass sich der Eigenbetrieb nicht langfristig bei Dritten verschulden müsste, was mittelfristig der Stabilisierung der Abwassergebühren zugute kommen könnte.

Die Verwaltung schlägt daher einen Verkaufspreis von mindestens 300 EUR/qm vor. Da freistehende Einfamilienhäuser angesichts des großen Flächenverbrauchs in Deutschland zukünftig echter Luxus sein werden, sollte der Verkaufspreis hier höher sein. Doppelhäuser und dreigeschossige Einzelhäuser nutzen die Grundstücksflächen intensiver aus und sollten daher gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern preislich privilegiert werden.

17 Einzelhäuser mit 3 Wohneinheiten: 300 EUR/qm

32 Doppelhaushälften: 300 EUR/qm

58 freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten: 320 EUR/qm



Die vorgeschlagenen Baulandpreise korrespondieren mit den aktuellen Marktpreisen in der Region:

Bahlingen (Vermarktungsstart 2019)	300 EUR
Bötzingen (Vermarktung 2018/2019)	270 EUR
Breisach (Vermarktung 2019)	330 EUR
Buggingen (Vermarktung 2018)	315 EUR
Eschbach (Vermarktung 2018)	270 bis 290 EUR
Broggingen (Vermarktung 2018/2019)	195 EUR
Wagenstadt (Vermarktung 2019)	209 EUR
Herbolzheim (noch in der Entwicklung)	nur Kalkulationspreis bekannt
Ihringen (Vermarktung 2019)	315 EUR
Pfaffenweiler (Vermarktung 2019)	295,00 EUR (4 Restgrundstücke)
Sexau (Vermarktung 2018/2019)	410,00 bis 430,00 EUR

In den Kaufverträgen sollte eine Bauverpflichtung aufgenommen werden: Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Kaufdatum bzw., sollte die Bebaubarkeit der Grundstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen, zwei Jahre nach Herstellung der Bebaubarkeit zu bebauen. Innerhalb von spätestens zwei weiteren Jahren sind die Gebäude fertigzustellen.

b) Weiterhin hat der Gemeinderat festzulegen, in welcher Art und Weise die Auswahl der Käufer zu erfolgen hat.

Den Verkäufern der Ackerflächen wurde in den Notarverträgen zugesichert, dass sie ein Erstzugriffsrecht auf die Bauplätze nach den allgemeinen Bedingungen hinsichtlich Kaufpreis und Bauverpflichtung haben. 11 Verkäufer haben ihr grundsätzliches Interesse am Kauf eines Bauplatzes angemeldet.

Im nächsten Schritt sind die weiteren Bauplätze zu veräußern. Bislang haben sich über 150 Bauinteressenten bei der Gemeinde Rheinhausen gemeldet. Diese sollten im zweiten Schritt nach den ursprünglichen Verkäufern der Ackerflächen zum Zuge kommen. Seitens der Verwaltung wird empfohlen auf Einheimischenmodelle mit einem komplexen Kriterienkatalog zu verzichten, da diese im Ergebnis nicht zu einer gerechteren Zuteilungspraxis führen und rechtlich angreifbar sind.

Einheimischenmodelle machen die Zuteilung von Bauplätzen von bestimmten Kriterien abhängig, so z.B. die Stadt Ettenheim wie folgt: Vorrangige Kriterien: Lebte bis zum 18. Lebensjahr mind. 10 Jahre im Ort / Wohnsitz im Ort seit mehr als 5 Jahren / Kindergeldberechtigte(s) Kind/er im gemeinsamen Haushalt / Behindertes oder pflegebedürftiges Familienmitglied; Nachrangige Kriterien: Kurzzeitiger Wohnsitz im Ort / Eltern haben Wohnsitz im Ort / Bewerber hat noch kein Bauland oder bebauten Grundbesitz / Kind besucht Schule im Ort / Bewerber arbeitet im Ort / Bewerber ist ehrenamtlich in der Leitung einer gemeinnützigen Organisation im Ort tätig.

Eine Begründung dafür, warum derjenige, der seit 5 Jahren im Ort wohnt, bevorzugt berücksichtigt wird, derjenige, der erst 4 oder 4 1/2 Jahre im Ort wohnt dagegen nicht, lässt sich wohl nicht finden. Müsste dann nicht derjenige, der bereits seit 9 Jahren im Ort wohnt, wiederum dem nur seit 5 Jahren im Ort lebenden Einwohner bevorzugt werden. Wie verhalten sich verschiedene Kriterien zueinander? Andere Gemeinden haben in der Vergangenheit die Vergabe von Bauplätzen auch von Kriterien wie Jahreseinkommen oder das Alter, z.B. Höchstalter 55 Jahre, oder den Familienstand wie verheiratet und mindestens ein Kind abhängig gemacht. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass eine "ausreichende Bindung" zur Gemeinde als Erwerbsvoraussetzung europarechtswidrig ist. Die unionsrechtlichen Grundfreiheiten garantieren, dass alle EU-Bürger sich grenzüberschreitend bewegen, niederlassen und in anderen EU-Staaten arbeiten dürfen. Dennoch sind nicht sämtliche Kriterien europarechtswidrig. So kann es nach dem EuGH ein berechtigtes Ziel sein, ausreichendes Wohnangebot für Einkommensschwache oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen. Dies kann ein "zwingender Grund des Allgemeinwohls" sein, der es rechtfertigen kann, europäische Grundfreiheiten einzuschränken.

Die Verwaltung schlägt vor, über das Amtsblatt eine aktuelle Bedarfsabfrage zu erheben. Die Bauinteressenten werden sodann von der Gemeinde zu einem gemeinsamen Termin eingeladen. Nach einem Losverfahren wird die Reihenfolge bestimmt, nach der sich die Bauinteressenten im Termin einen Bauplatz auswählen können.

Um einen zeitlich reibungslosen Verkaufsprozess sicherzustellen, sollte mit der Reservierung des Bauplatzes die Verpflichtung verbunden sein, innerhalb einer Woche eine Reservierungsgebühr von 1.000 EUR zu zahlen, die auf den späteren Kaufpreis bei Abschluss des Kaufvertrages innerhalb von 12 Monaten ab Reservierung angerechnet wird und ansonsten verfällt.

C Alternativen

Der Gemeinderat hat Verkaufspreis und Vergabemodalitäten festzulegen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Ein etwaiger Überschuss fließt dem Haushalt der Gemeinde zu. Umgekehrt ist ein Defizit aus dem allgemeinen Haushalt auszugleichen. Da jede Kalkulation mit einem Risiko verbunden ist, sollte ein gewisser Risikoaufschlag berücksichtigt werden, damit nicht am Ende doch noch ein Ausgleich aus dem allgemeinen Haushalt zu leisten ist.

E Sonstige Kosten

Ein höherer Verkaufspreis bedeutet, dass Käufer mehr zu zahlen haben. Die Gemeinde Rheinhausen steht hier im Wettbewerb mit Umlandgemeinden. Andererseits haben Käufer von Grundstücken in Rheinhausen den Vorteil, dass sie in Laufweite im Bürgerzentrum auf eine ausgezeichnete Infrastruktur treffen, die mit einer neuen Kita, Grundschule, Betreutem Wohnen und Pflegeheim für Familienangehörige sowie einem Vollsortimenter in der Region einzigartig ist.

F Verweis auf Anlagen

– Städtebauliche Kalkulation von badenovaKONZEPT v. 13.03.2019

G Beschlussvorschlag

- a) Die Gemeinde Rheinhausen legt als Verkaufspreis für Grundstücke im Baugebiet Spöttfeld 300 EUR/qm für die 17 Einzelhäuser mit 3 Wohneinheiten und die 32 Doppelhaushälften sowie 320 EUR/qm für die 58 freistehenden Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten fest.
- b) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach dem oben beschriebenen Verfahren.