



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/039

Amt:	Amt für Gemeindefinanzen (Kämmerei)	Datum:	07.02.2020
Sachgebiet:	Amtsleitung		
Bearbeiter:	Matthias Käppeler	Az.:	880.293

Beratungsfolge: Gemeinderat	Termin: 25.03.2020	Behandlung: öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Festlegung der Vergabeverfahrens zur Veräußerung von drei Wohnbaugrundstücken im Spitzgartenweg

I. Sachverhalt:

1. Vorgeschichte

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde Kressbronn a. B. ist Eigentümer der drei Wohnbauplätze im Spitzgartenweg:

- FlSt. 645/10, Gewinn Spitzgarten, 551 m² Grundstücksfläche
- FlSt. 645/11, Gewinn Spitzgarten, 495 m² Grundstücksfläche
- FlSt. 645/12, Gewinn Spitzgarten, 527 m² Grundstücksfläche.

Die Baugrundstücke liegen im Bebauungsplan „Im Spitzgarten – Änderung und Erweiterung“ und sind voll erschlossen. Die Beiträge für Kanal, Wasserversorgung und Straße sind abgerechnet, auf den Grundstücken ist bereits ein Kontrollschacht für den Hausanschluss gesetzt. Darüber hinaus befinden sich Leerrohre für eine Breitbandversorgung an der Grundstücksgrenze.

Auf Grund der Lage, Größe, Erschließung und Ausrichtung handelt es sich um sehr attraktive Grundstücke.

2. Geplanter Verkauf durch den Eigenbetrieb im Jahr 2020

Im vom Gemeinderat beschlossenen Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr ist der Verkauf der drei Baugrundstücke eingeplant. Die Verkaufserlöse sollen zur Erschließung des neuen Baugebiets „Bachtobel“ verwendet werden. Bei der Kalkulation zum Verkauf wurde von einem Verkaufspreis von mindestens 450,00 €/m² Bauland ausgegangen, dieser Betrag sollte auch unabhängig vom Vergabeverfahren als Untergrenze für den Verkauf definiert werden. Mit einem Verkaufspreis von 450,00 €/m² würden sich Verkaufserlöse von 707.850,00 € im Jahr 2020 ergeben. Diese Deckungsmittel wurden so auch als Einzahlung 2020 eingeplant.

3. Festlegung des Verkehrswerts der Grundstücke

Die Gemeindeordnung von Baden-Württemberg definiert im § 92 gesetzliche Regelungen zum Verkauf von kommunalem Vermögen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden und gleichzeitig eine Abgabe nur zum vollen Wert erfolgen soll.

§ 92

Veräußerung von Vermögen

(1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

(2) Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstands gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Will die Gemeinde einen Vermögensgegenstand unter seinem vollen Wert veräußern, hat sie den Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Das Innenministerium kann von der Vorlagepflicht allgemein freistellen, wenn die Rechtsgeschäfte zur Erfüllung bestimmter Aufgaben dienen oder ihrer Natur nach regelmäßig wiederkehren oder wenn bestimmte Wertgrenzen oder Grundstücksgrößen nicht überschritten werden.

Bezüglich der öffentlichen Aufgabenerfüllung ergeben sich keine Probleme, schließlich wurden die Grundstück mit dem Zweck zur Bereitstellung als Bauland für private Dritte entwickelt und erschlossen. Schwieriger ist die (Verkehrs-)Wertermittlung. Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 31. Dezember 2018 sehen für den Spitzgartenweg Werte von 500,00 €/m² vor. Die effektivste Wertermittlung liegt darin, die Grundstücke öffentlich zum Verkauf anzubieten und nach den eingehenden Angeboten zu vergeben.

4. Mögliche Vergabeverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13. November 2019 verschiedene Verfahren beraten und beschlossen:

- Richtlinien der Gemeinde Kressbronn am Bodensee über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell (Wohnbauflächenvergabe-richtlinien I)

- Richtlinien der Gemeinde Kressbronn am Bodensee über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren sowie im Höchstgebotsverfahren (Wohnbauflächenvergaberichtlinien II).

Beide Richtlinien sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

5. Vorschlag der Verwaltung zum „Höchstgebotsverfahren“

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist aktuell an der Überplanung des nächsten größeren Baugebiets „Bachtobel“ an der Ecke Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße. In diesem Gebiet sind relativ große Gemeinbedarfsflächen für die Kinderbetreuung und die Feuerwehr als öffentliche Pflichtaufgaben vorgesehen. Darüber hinaus ist der Bau und die Vermietung von Wohnungen nach den Vergabekriterien durch den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr geplant. Damit können große Flächenanteile, die entgeltlich erworben wurden, nicht veräußert werden.

Darüber hinaus zeichnet sich bereits heute ab, dass die Erschließung auf Grund der Errichtung eines neuen Kreisverkehrs (Kostenschätzung rd. 1,0 Mio. €) und der Anbindung an die vorhandenen Erschließungseinheiten sehr kostenintensiv wird. Gleichzeitig sollen in diesem neuen Baugebiet zahlreiche Bauquartiere im Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (öffentlich gefördert) angeboten werden, so dass auch hier keine hohen Grundstückserlöse für die Gemeinde Kressbronn a. B. zu erwarten sind. Nach aktuell vorliegenden Zahlen wird es auf keinen Fall möglich sein, die Grundstücke im Bachtobel so zu verkaufen, dass die kompletten Grunderwerbs-, Entwicklungs-, Erschließungs-, Ausgleichs- und Finanzierungskosten gedeckt werden können.

Auf Grund der Überplanung im „normalen“ Bebauungsplanverfahren ist mit hohen Planungs- und Ausgleichskosten zu rechnen. Die voraussichtlich erforderliche Vergünstigung des Verkaufspreises für den sozialen Wohnungsbau, zusammen mit dem hohen Flächenanteil für die Gemeindebedarfsnutzung, wird dazu führen, dass trotz eines im Bachtobel geplanten Verkaufspreises von 450,00 €/m² eine hohe Unterdeckung entstehen wird. Deshalb wird hier der allgemeine Steuerzahler eine Deckungslücke schließen müssen oder die Mehrerlöse aus dem Verkauf der drei Einzelhausplätze im Spitzgartengarten werden zur teilweisen Deckung des Defizits im neuen Baugebiet eingesetzt.

Um die Aufgaben und Projekte des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr im laufenden Jahr finanzieren zu können, ist eine Kreditaufnahme von 1,6 Mio. € vorgesehen. Die Verkaufserlöse werden also zur Aufgabenerfüllung benötigt und reichen nicht aus, die anstehenden Aufgaben ohne Kreditaufnahme bewerkstelligen zu können. Nach den Einnahmegrundsätzen des § 78 GemO ist deshalb vor dem Einsatz von Steuergeld vorrangig zu prüfen, ob andere Einnahmearten ausgeschöpft wurden. Nach der Einschätzung der Verwaltung sollte deshalb vorrangig der Grundstücksverkaufspreis angehoben werden, bevor die Allgemeinheit zur Kasse gebeten wird.

In der Gesamtabwägung wäre deshalb ein guter Weg, die drei sehr hochwertigen Einzelhausgrundstücke im Spitzgarten nach dem Höchstgebotsverfahren zu vergeben und die Mehrerlöse oberhalb der 450,00 €/m² zur Deckung des Abmangels im neuen Baugebiet „Bachtobel“ einzusetzen. Die dort geplanten Grundstücke sind auf Grund der Planung als Geschosswohnungsbau mit Mietpreisbindung und auf Grund der Lage auch weniger attraktiv gegenüber den Wohnbauplätzen im Spitzgarten.

Die Mehrerlöse im Spitzgarten würden also mit hoher sozialer Verantwortung für die Allgemeinheit im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung eingesetzt.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Auswahl des Vergabeverfahrens für den Verkauf von kommunalen Wohnbaugrundstücken fällt auf Grund der grundsätzlichen Bedeutung und der finanziellen Auswirkungen in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Bei einem Verkauf der drei Grundstücke zum Preis von 450,00 €/m² ergeben sich gegenüber dem Wirtschafts- und Vermögensplan 2020 keine Auswirkungen. Bei höheren Erlöse ergibt sich eine Verbesserung des Ergebnisses gegenüber den Planansätzen. Würde für die drei Bauplätze beispielweise ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 550,00 €/m² erzielt, könnten Mehrerlöse von 157.300,00 € erzielt werden.

Die Gemeinde entwickelt jedoch die Bauplätze nicht zur Erzielung der maximalen Einnahmen, sondern zu Bereitstellung von Bauland an bestimmte Bevölkerungsgruppen im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung.

Dabei ist es aber durchaus legitim, die beiden Baugebiete „Spitzgarten“ und „Bachtobel“ gemeinsam heranzuziehen. Auf jeden Fall wird jeder Euro, der zusätzlich im Spitzgarten erwirtschaftet wird, dem Baugebiet Bachtobel und damit sozialen Zwecken und der Förderung der Schaffung von Wohnraum zu Gute kommen.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Verkauf der drei Einzelhausgrundstücke 645/10, 645/11 und 645/12 im Spitzgarten nach dem Höchstgebotsverfahren zu.
2. Der Verkaufspreis pro m² beträgt mindestens 450,00 €/m².
3. Der Gemeinderat stimmt der Einleitung des Vergabeverfahrens zu.
4. Der Gemeinderat beschließt, dass auf jedes der drei Grundstücke ein separates Gebot abgegeben werden muss.

V. Anlagen:

Lageplan Spitzgarten Baugrundstücke

Auszug aus den Bodensrichtwerten der Gemeinde Kressbronn a. B. zum 31.12.2018

OR A 6_12 Richtlinie über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell

OR A 6_13 Richtlinien über die Vergabe kommunaler Wohnbauflächen im sozialmodifizierten Festpreisverfahren sowie Höchstgebotsverfahren

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.