

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 09.03.2010		
Beratungspunkt	Grundstückspreise für Wohnbauflächen		
Anlagen	2		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-093/08	Sitzung GR-NÖ	Datum 22.07.2008

Erläuterungen:

Mit den Grundstückspreisen für Wohnbauflächen in den Stadtteilen hat sich der Gemeinderat zuletzt am 22.07.2008 befasst. Die Verwaltung hatte vorgetragen, dass seit einigen Jahren die Grundstückspreise über eine Vollkostenrechnung ermittelt werden. Die Vollkostenrechnung im Zusammenhang mit den jeweiligen Beschlüssen der Ortschaftsräte hatte dazu geführt, dass die Bauplatzpreise in den Ortsteilen keine sinnvolle Struktur mehr aufweisen: So ist der Bauplatz in einem abgelegenen Ortsteil ohne Grundschule teurer als in einem Ortsteil mit Grundschule und anderen zentralen Einrichtungen. Am 22.07.2008 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dieser Argumentation angeschlossen und für das Baugebiet Öhmdwiesen in Hubertshofen einen Verkaufspreis von 80,-- € / m² beschlossen. Entsprechend der Vollkostenrechnung hätte der Verkaufspreis bei 100,-- € / m² liegen müssen. In Fortführung der am 22.07.2008 begonnenen Diskussion schlägt die Verwaltung nun vor, die Bauplatzpreise in den Stadtteilen zu strukturieren. In den Ortschaftsräten wurde der Vorschlag der Verwaltung bereits vorberaten. Die Verwaltung hat auf der Grundlage der Beschlüsse der Ortschaftsräte ihren Vorschlag modifiziert.

1. Preise für Wohnbauflächen in den Ortsteilen**a) Zu welchen Preisen werden die Grundstücke in den Ortsteilen derzeit verkauft?**

Die aktuellen Grundstücksverkaufspreise für Wohnbauplätze in den sieben Ortsteilen sehen zurzeit wie Folgt aus:

Stadtteil	Baugebiet	€ / m ²	seit
Aasen	Katzenrain	60,00 €	2003
Grüningen	Landstraße	62,90 €	
Heidenhofen	Alpenblick	70,00 €	2002
Hubertshofen	Öhmdwiesen	80,00 €	2008

Neudingen	Leberer	70,00 €	2008
Pföhren	An der Halde	80,00 €	2005
Wolterdingen	Tannheimer Straße	80,00 €	2005
Zum Vergleich Kernstadt	Bühlstraße	171,00 €	2003

*die Verkaufspreise verstehen sich jeweils inklusiv öffentlicher Beiträge

Festgelegt werden müssen die Preise für die Bauplätze in den beiden neuen Baugebieten Kreiden im Ortsteil Aasen und Weidenäcker im Ortsteil Grüningen.

Für das Baugebiet Kreiden wurde ein Vollkostenkostenpreis von 78,-- € / m², für das Baugebiet Weidenäcker ein Vollkostenpreis von 81,-- € / m² (einschließlich der vier vorerst nicht bebaubaren Grundstücke) berechnet.

b) Vorschlag der Verwaltung zur Bildung von Leitpreisen

Die Verwaltung hat die Ortschaftsräte von allen sieben Donaueschinger Ortsteilen gebeten, folgenden Vorschlag zu beraten:

Die Festsetzung der Preise für die Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen soll sich nicht allein an der Vollkostenrechnung sondern auch an der Lage und an der Ausstattung des Ortsteiles mit Infrastruktureinrichtungen und Geschäften orientieren. Demnach soll die Gemarkung Donaueschingen in drei Zonen aufgeteilt werden. Für jede Zone soll ein einheitlicher Leitpreis festgelegt werden.

Zone I - Innenstadt: Leitpreis **170,-- € / m²**

Zone II - Ortsteile Aasen, Grüningen, Pföhren und Stadtteile Allmendshofen und Aufen: Leitpreis **120,-- € / m²**

Zone III - Ortsteile Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Wolterdingen: Leitpreis **90,-- € / m²**

Den Ortschaftsräten wurde vorgeschlagen, den Leitpreis in den vorgeschlagenen Zonen über eine schrittweise Erhöhung in den nächsten Jahren zu erreichen.

Für die Innenstadt wird vorgeschlagen, den Preis von 171,-- € auf 170,-- € zu runden.

Nach Erreichen des Leitpreises sollten regelmäßig die Preise überprüft und moderat an die allgemeine Preissteigerung angepasst werden. Damit wäre auch eine Verzinsung des investierten Kapitals berücksichtigt. Denkbar ist beispielsweise eine Anpassung alle drei Jahre nach dem Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes. Über die konkrete Anpassung soll dann jeweils ein Gemeinderatsbeschluss gefasst werden.

c) Welche Stellungnahmen haben die Ortschaftsräte hierzu abgegeben?

In der Zwischenzeit haben alle sieben Ortsteile sich mit diesem Verwaltungsvorschlag befasst. Folgende Stellungnahmen wurden formuliert:

Aasen

Aasen stimmt für das neue Baugebiet Kreiden einer Erhöhung des Preises von 60,-- € auf **90,-- €** zu. Ebenfalls zugestimmt wird einer Überprüfung dieses Preises nach zwei Jahren.

Grünigen

Grünigen hält die aufgrund der Lage zur Kernstadt und aufgrund der Ausstattung vorgenommene Einordnung in die Zone II für nicht gerechtfertigt. Der angestrebte Endpreis von 120,-- € / m² wird wegen der fehlenden Familienförderung und der derzeitigen wirtschaftlichen Lage als viel zu hoch angesehen. Kritisiert wird auch der große Preisunterschied zwischen den Zonen II und III.

Für das Baugebiet Weidenäcker empfiehlt der Ortschaftsrat einen Preis in Höhe von **90,-- € / m²**. Vorgeschlagen wird auch, junge Familien gezielt zu fördern.

Heidenhofen

Der vorgeschlagenen Erhöhung der Bauplatzpreise von 70,-- € auf **80,-- €** zum 01.07.2010 wurde einstimmig zugestimmt. Die regelmäßige Anpassung nach Index wurde abgelehnt. Einer Überprüfung alle zwei Jahre durch den Ortschaftsrat wurde zugestimmt.

Hubertshofen

Die Idee der Einteilung der Gemarkung in Zonen und der Vorgabe von einheitlichen Leitpreisen wurde zustimmt. Der Preis von **80,-- € / m²** für das Baugebiet Öhmdwiesen soll jedoch vorerst beibehalten werden. Dieser Preis wurde erst im Jahre 2008 festgelegt. Eine Preisanpassung zu einem späteren Zeitpunkt ist denkbar.

Neudingen

Der derzeitige Preis von **70,-- € / m²** soll beibehalten werden. Im Jahr 2009 wurde kein Bauplatz verkauft. Eine Erhöhung wie von der Verwaltung vorgeschlagen auf 90,-- € wird vom Ortschaftsrat abgelehnt.

Pföhren

Der Ortschaftsrat Pföhren schlägt vor, den Ortsteil Wolterdingen ebenfalls in die Zone II einzuordnen.

Grundsätzlich wird für die Zone II ein Leitpreis von **95,-- € / m²** statt wie von der Verwaltung vorgeschlagen von 120,-- € / m² gewünscht. Nachdem es in Donaueschingen keine Familienförderung gibt, wäre ein höherer Leitpreis unter dem Aspekt der Ansiedlung von jungen Familien der falsche Weg. Um die Ansiedlung im Ortskern attraktiver zu gestalten, sollen die in Pföhren im Ortskern vorhandenen städtischen Bauplätze weiterhin **80,-- € / m²** kosten.

Wolterdingen

Der Ortschaftsrat Wolterdingen verschließt sich der Vereinheitlichung der Grundstückspreise generell nicht. Er empfiehlt aber die Erhöhung des Bauplatzpreises erst bei Vollzug des

3. Bauabschnitts im Baugebiet Tannheimer Straße. Für den 2. Bauabschnitt soll der Preis bei **80,-- € / m²** belassen werden.

d) Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Grundstückspreisen in den Ortsteilen

Die Verwaltung schlägt für die einzelnen Ortsteile folgende Preise vor:

Zone I -	Innenstadt:	170,-- € / m ²
Zone II -	Ortsteil Wolterdingen	80,--€ / m ²
	Ortsteile Aasen / Kreiden und Grüningen / Weidenäcker	100,--€ / m ²
	Ortsteil Pföhren	95,--€ / m ²
Zone III -	Ortsteil Hubertshofen	80,-- € / m ²
	Ortsteil Heidenhofen	80,-- € / m ²
	Ortsteil Neudingen	70,-- € / m ²

In den neuen Baugebieten Kreiden und Weidenäcker würden entsprechend den Vorstellungen der Verwaltung Familien mit Kindern bereits die unter **2.** erwähnten Zuschüsse erhalten. Für die Restbauplätze der bisherigen Baugebiete in Aasen und in Grüningen gelten dagegen die alten Preise. Zuschüsse sollen hier nicht gezahlt werden.

Aufgrund der Beschlüsse der Ortschaftsräte schlägt die Verwaltung vor, den angestrebten Leitpreis in der Zone II von 120,-- € auf **100,-- €** zu reduzieren. Die Ortschaftsräte werden gebeten, die Grundstückspreise Anfang 2011 erneut zu diskutieren. Ziel der Verwaltung ist es, in Abstimmung mit den Ortschaftsräten die Leitpreise bis Ende 2012 zu realisieren.

2. Familienfreundliche Preisgestaltung

Gemeinderat und Technischer Ausschuss haben sich am 24.04.2007 und am 22.05.2007 mit einer familienfreundlichen Preisgestaltung für den Verkauf der städtischen Baugrundstücke befasst. Grundsätzlich haben alle Fraktionen das Anliegen der Verwaltung, den Grundstückspreisen in Donaueschingen eine familienfreundliche Komponente hinzuzufügen, unterstützt. Aus jeder Fraktion kamen jedoch Modifizierungs- und Erweiterungsvorschläge, die teilweise in die Überarbeitung der Förderrichtlinie eingeflossen sind.

Die Verwaltung schlägt vor, im Falle einer Verabschiedung der Förderrichtlinien durch den Gemeinderat den Preis für die drei verbliebenen Reihenhausgrundstücke im Baugebiet Bühlstraße dem Preis der anderen Grundstücke (170,-- € / m² einschließlich der Beiträge) anzugleichen. In der Vergangenheit sollte der Kauf der Reihenhausgrundstücke durch einen Preisnachlass für junge Familien attraktiver gestaltet werden: Statt 171,-- € / m² haben die Bauherren hier nur 120,-- € / m² gezahlt.

Die Verwaltung schlägt vor, Käufern von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Baugebieten Kreiden und Weidenäcker, die den Richtpreis für die Zone II bereits erreicht haben, einen Nachlass von 10 % pro Kind zu gewähren. Der Nachlass sollte auf maximal 8.000,-- € pro Kind begrenzt werden. Maximal werden pro Grundstück 20.000,-- € Zuschuss gezahlt. In den anderen fünf Ortsteilen werden die Zuschüsse ebenfalls gewährt, sobald die Leitpreise der jeweiligen Zone erreicht werden.

Beispielhaft sähe die Berechnung des Zuschuss wie Folgt aus:

Eine Familie mit zwei Kindern kauft ein 550 m² großes Wohnbaugrundstück im Baugebiet Auf Löbern in **Neudingen**. Der Grundstückspreis beträgt 550 x 70,-- € = 38.500,-- €. Für zwei Kinder gibt es einen Rabatt von 20 % = **7.700,-- €**.

Eine weitere Familie mit zwei Kindern kauft ein 550 m² großes Wohnbaugrundstück im **Baugebiet Bühlstraße**. Der Grundstückspreis beträgt 550 x 170,-- € = 93.500,-- €. Die Ermäßigung für die zwei Kinder beläuft sich auf 20 % = 18.700,-- €. Hier greift die Zuschussbegrenzung auf maximal 8.000,-- € pro Kind. Der Zuschuss beläuft sich auf **16.000,-- €**.

Auf die **Anlage 1** zu diesem Punkt wird verwiesen.

3. Kriterien für die Vergabe von Wohnbaulandplätzen in der Kernstadt

Zuständig für die Vergabe von Grundstücken im Wert von maximal 40.000,-- € sind die Ortschaftsräte. Der Gemeinderat legt die Kriterien für die Bauplatzvergabe in der Kernstadt fest. Am 07.10.2003 hat der Gemeinderat beschlossen, dass einen Bauplatz erhält, wer

- nicht innerhalb der letzten 15 Jahre bereits einen Bauplatz von der Stadt Donaueschingen erhalten hat
- einen Arbeitsplatz in Donaueschingen nachweist oder
- mindestens drei Jahre in Donaueschingen einen Wohnsitz hat.

Diese Beschränkungen sind nicht mehr zeitgemäß. Angesichts der rückläufigen Einwohnerzahlen schlägt die Verwaltung vor, allen Bauinteressenten einen Bauplatz zu veräußern. Die Bauplätze werden veräußert mit einer Baufrist von 2 Jahren. Der Gemeinderat empfiehlt den Ortschaftsräten ähnlich zu verfahren.

14
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat strebt an, bis 31.12.2012 in Abstimmung mit den Ortschaftsräten die Wohnbaulandpreise wie Folgt zu strukturieren:

Zone I

Innenstadt

Leitpreis **170,-- € / m²**

Zone II

Aasen, Grüningen, Pföhren und Wolterdingen,

Leitpreis **100,-- € / m²**

Zone III

Heidenhofen, Hubertshofen und Neudingen,

Leitpreis **90,-- € / m²**

Die Ortschaftsräte werden gebeten, über die Grundstückspreise Anfang 2011 erneut zu beraten.

2. Der Gemeinderat beschließt, Bauherren mit Kindern, die Bauplätze in Baugebieten erwerben, in denen bereits die Leitpreise erzielt werden, besonders zu fördern. Die Förderung wird als Preisreduzierung um 10 % pro Kind gewährt. Die Maximalreduktion beträgt 8.000,-- € pro Kind. Pro Bauplatz beträgt die Maximalreduktion 20.000,-- €.
3. Für die Baugebiete Kreiden im Ortsteil Aasen und Weidenäcker im Ortsteil Grüningen wird der Preis auf 100,-- € / m² (inkl. Erschließung) festgesetzt.
4. Die vom Gemeinderat am 07.10.2003 beschlossenen Kriterien für die Vergabe von Wohnbaulandplätzen in der Kernstadt werden aufgehoben. Den Ortschaftsräten wird empfohlen bei der Vergabe der Bauplätze in den Ortsteilen ähnlich zu verfahren.

Beratung: