

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 23.01.2024		
Beratungspunkt	Baugebiet Schützenberg, 4. BA / Carl-Scheu-Straße - Festlegung Grundstückspreis und Beschluss Vergaberichtlinie		
Anlagen	Anlage – Bauplatz-Vergaberichtlinie (mit Übersichtsplan)		
Kontierung	-		
Gäste	-		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-047/22 9-020/22/1 4-004/23	Sitzung GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 26.07.2022 26.07.2022 14.02.2023

Erläuterungen:**a) Bauplatzvergabe**

Die Erschließungs- und Vorbereitungsarbeiten für den 4. Bauabschnitt (BA) Schützenberg konnten im Dezember 2023 abgeschlossen werden. Somit kann nun 2024 die Vermarktung der Bauplätze starten.

In der Sitzung am 14. Februar 2023 hatte der Gemeinderat über die verschiedenen Vergabemöglichkeiten beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

1. *Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.*
2. a) *Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Baugrundstücke im 4. BA Schützenberg (Carl-Scheu-Straße) nach dem Punkteberechnungs-Verfahren.
(15 Ja, 15 Nein, 1 Enthaltung)
Antrag abgelehnt*
b) *Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Baugrundstücke im 4. BA Schützenberg (Carl-Scheu-Straße) nach dem Losverfahren.
(17 Ja, 13 Nein, 1 Enthaltung)
Zustimmung*
3. a) *Der Gemeinderat beschließt, die Zahl der Bauplätze zu halbieren und die zweite Hälfte der Bauplätze erst ein Jahr nach erfolgreicher Vergabe der ersten Hälfte auszuschreiben.
(3 Ja, 25 Nein, 3 Enthaltung)
Antrag abgelehnt*
b) *Der Gemeinderat beschließt, dass alle Bauplätze zeitgleich vergeben werden
(30 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung)
Zustimmung*

Auf Basis dieser Beschlusslage hat die Verwaltung eine „Bauplatz-Vergaberichtlinie“ für das durchzuführende Losverfahren ausgearbeitet. Diese ist der Sitzungsvorlage als **Anlage** (mit Übersichtsplan) beigefügt.

Die wesentlichen Themen und Neuerungen der Vergaberichtlinie sind:

– Finanzierungsnachweis

Vorgesehen ist, dass die Bauplatz-Bewerber einen (unverbindlichen) Finanzierungsnachweis ihrer Bank vorlegen müssen. Dieser Nachweis soll sicherstellen, dass sich die Bewerber mit der Finanzierung beschäftigt haben und in der Lage sind, das Baugrundstück zu erwerben und ein Bauvorhaben umzusetzen.

In den Beratungen des Gemeinderats am 14. Februar 2023 wurde zu diesem Thema die Überlegung eingebracht, ob der Finanzierungsnachweis neben dem Erwerb des Baugrundstückes auch die Kosten des Wohngebäudes umfassen soll. Da die Bauvorhaben jedoch sehr stark variieren und daher die Höhe der durchschnittlichen Baukosten weit auseinanderliegen können, würde die Verwaltung von diesem Vorschlag abraten und die Höhe des Finanzierungsnachweises allein auf das Baugrundstück beschränken.

Zum Zeitpunkt der Bewerbungsabgabe können die Interessenten auch noch nicht einschätzen, wie ein Bauvorhaben kostenmäßig auf dem, zum Zeitpunkt der Bewerbungsabgabe noch unbekanntem Baugrundstück, ausfallen würde (z.B. nicht bekannte Grundstücksgröße).

Die Verwaltung hat sich in Vorbereitung der Vergaberichtlinie mit einer regionalen Bank ausgetauscht. Auch für die Finanzierungsbestätigung wird seitens der Bank das gesamte Bauvorhaben betrachtet. Daher fließen diese Überlegungen unabhängig des Nachweises bereits im Vorfeld ein.

Ergänzend ist auch zu erwähnen, dass alle Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung veräußert werden. Sollte ein Käufer seiner Baupflicht nicht nachkommen, hat die Stadt die Möglichkeit, den Bauplatz zurückzunehmen und anderweitig zu veräußern.

– Bauverpflichtung/-frist

Beim letzten Bauabschnitt im Bereich Schützenberg betrug die Baufrist zwei Jahre. Das Landgericht Memmingen hat in seinem Urteil vom 07.07.2022 (AZ: 34 O 509/22) die Wirksamkeit einer Bauverpflichtung beim Grundstückskauf von einer Gemeinde überprüft. In dem behandelten Fall lag eine fünfjährige Bauverpflichtung vor. Vom Gericht wurde eingestuft, dass diese Zeit für die private Bau- und Finanzierungsplanung, die behördliche Genehmigung sowie den Bau ausreichend ist. In der Begründung findet sich darüber hinaus der Hinweis, dass eine dreijährige Bauverpflichtung in der heutigen Zeit knapp bemessen wäre (*Randnummer 56*).

In den Verträgen der Stadt Donaueschingen ist bislang eine zweijährige Bauverpflichtung enthalten. Diese Frist erscheint bei künftigen Vorhaben daher nicht mehr realistisch. Nach dem genannten Urteil ist davon auszugehen, dass eine Baufrist mindestens 4 Jahre betragen sollte.

In der letzten Beratung des Gemeinderats wurden zu diesem Thema bereits Aussagen getroffen. Der häufigste Kontext war dabei, dass eine Frist von 5 Jahren als sinnvoll erachtet wird; diese Einschätzung teilt auch die Verwaltung.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Baufrist bei städtischen Baugebieten zukünftig auf 5 Jahre zu erhöhen. Um sicherzustellen, dass die Interessenten das Bauvorhaben vorantreiben, schlägt die Verwaltung ergänzend vor, dass nach 2 Jahren eine gültige Baugenehmigung erteilt sein muss. Andernfalls hat die Verwaltung bereits nach 2 Jahren ein Rückkaufsrecht.

– Zeitschiene

In der heutigen Sitzung soll die Bauplatz-Vergaberichtlinie und die Höhe des Grundstückspreises beschlossen werden.

Die Verwaltung wird im Anschluss die Bauplatz-Vergaberichtlinie veröffentlichen und den Beginn der Bewerbungsphase öffentlich publizieren.

Die Dauer der Bewerbungsphase soll sechs Wochen umfassen (**Montag, 29.01.2024 bis Freitag, 08.03.2024**). Für die Einholung der Finanzierungsbestätigung ist - entsprechend der Auskunft einer regionalen Bank - etwa eine Woche als realistisch einzuplanen. Die **Auslosung** soll am **Donnerstag, 14.03.2024** im Sitzungssaal des Rathauses erfolgen. Im Anschluss starten die Vergabegespräche.

– Grundstücksverteilung

Die auf der Ziehungsliste aufgeführten Nummern 1 bis 16 dürfen sich in dieser Reihenfolge einen Bauplatz aussuchen. Die Reservierung gilt für 60 Tage. In diesem Zeitraum können die Interessenten die Planung und Finanzierung abschließen. Bis zum Fristende muss der Verwaltung verbindlich mitgeteilt werden, ob der Bauplatz erworben wird. Dann starten die Vertragsvorbereitungen. Sollte einer der Interessenten sich nicht fristgerecht zurückmelden, so wird der freigewordene Bauplatz dem nächsten auf der Ziehungsliste aufgeführten Interessenten (Nr. 17 bzw. ff.) angeboten. Sollte der Interessent sich innerhalb der Frist melden und einen Zeitaufschub erfragen, kann dieser um weitere 30 Tage gewährt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Vertragsabwicklungen bei allen Interessenten zügig fortschreiten können.

b) Festlegung Grundstückspreis

Zur Kalkulation des Grundstückspreises hat die Verwaltung eine Vollkostenrechnung erstellt:

Herstellungskosten	Kosten in €
Grundstückswert Flst. 6755 (19.239 m ²) lt. Anlagenbuchhaltung	729.743,19
Rückkauf Flurstück 6792 (614 m ²), Schützenberg 10	82.393,66
Vermessungskosten Straße und Bauplätze	37.577,40
Herstellung Straße/Tiefbau	266.401,21
Herstellung Kanal (Trennsystem) inkl. öffentlichem Teil Hausanschluss	296.612,81
Herstellung Frischwasserleitung öffentlicher Teil	63.426,92
Kosten Ausgleichsmaßnahmen und Planungskosten	57.368,50
Zwischensumme Herstellung	1.533.523,69
Entstandene Bauplatzfläche in m² (15 + 1 Bauplätze)	9.728
Herstellungskosten Bauplatzfläche pro m²	157,64
Infrastrukturfolgekosten	
Infrastrukturfolgekosten (Winterdienst, Straßenreinigung, etc.), pro m ²	15,00
Erneuerung Technische Infrastruktur (Reparaturen, etc.), pro m ²	25,00
Zwischensumme (Herstellung + Infrastrukturfolgekosten)	197,64
Marktanpassung (Faktor)	1,2
Bauplatzpreis Gesamt	237,17
Gerundet	240,00

In die Herstellungskosten fließen alle Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstückes tatsächlich entstanden sind.

Die Infrastrukturfolgekosten beziehen sich auf die zukünftigen Folgekosten, welche durch die Erschließung eines neuen Baugebietes entstehen werden. Dies umfasst neben dem Straßenunterhalt und der Räumspflicht auch einen Ansatz für langfristig erforderliche Reparaturen an den Erschließungsanlagen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtgrößen; Anpassungen wären grundsätzlich möglich.

Bei der Festlegung des Grundstückspreises ist zu beachten, dass nach § 92 der Gemeindeordnung Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Die entstandenen Kosten sind dabei also zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist seitens der Rechtsaufsichtsbehörde gewünscht, dass eine Marktanpassung an den regionalen Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses weist dabei für die Stadt Donaueschingen im Rahmen der Einfamilienhäuser, bei einem Wert mit ca. 500.000,-- €, einen Sachwertfaktor von 1,2 aus; Anpassungen wären zulässig.

Nach der Abwasser- und Wasserversorgungssatzung sind die Kosten der Hausanschlüsse zusätzlich vom jeweiligen Erwerber zu tragen.

Vergleichswerte aus regionalen Baugebieten (z.B. in benachbarten Kommunen) können zur Plausibilisierung des ermittelten Quadratmeterpreises ebenfalls herangezogen werden. In den letzten Jahren gab es folgende Vergleichswerte:

Kommune	Verkaufspreis Baugebiet
Bad Dürkheim	230,-- €/m ²
Bräunlingen	199,-- € bis 225,-- €/m ²
Donaueschingen (Konversion)	240,-- €/m ²
Donaueschingen (Privatverkauf Baulücke in 2023)	257,-- €/m ²

5
Z
9
BM
IN
OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Bauplatz-Vergaberichtlinie zu. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Bauplatzvergabe entsprechend der Richtlinie beauftragt.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Quadratmeterpreis für den 4. Bauabschnitt Schützenberg auf 240,-- €/m² festzusetzen.

Beratung: