

Sitzungsvorlage Nr. 30/2019

Aktenzeichen: 626.29

Sachbearbeiter: Kämmerei WB



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 09.05.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	21.05.2019	7

Betreff:

Gemeindeeigene Bauplätze im zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets "Brückle" in Crispenhofen:

- Festlegung des Verkaufspreises
- Festlegung von Kriterien für die Reservierung und Vergabe der Bauplätze

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Verkaufspreis für die Bauplätze im zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ in Crispenhofen wird auf 70,00 € festgesetzt.
- 2.) Für die Reservierung der Bauplätze wird eine Gebühr in Höhe von 14,00 € pro Woche erhoben. Die Reservierung beginnt mit Zahlungseingang; ihre Dauer richtet sich nach der Höhe der bezahlten Gebühr. Wird der Bauplatz vom Reservierenden gekauft, wird die Gebühr auf den Kaufpreis angerechnet. Andernfalls verfällt die Gebühr.
- 3.) *[Nach Beratung!]*

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	21.05.2019	TOP:	7 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
-------------------------------------	----	--------------------------	------

1	2	3	4	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR	Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR	jährliche Folgekosten / -lasten EUR	Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

Veranschlagung

im Verwaltungshaushalt	im Vermögenshaushalt			Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/> 20	<input checked="" type="checkbox"/> 2019 ff.	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit EUR	2.8830.3400

Problembeschreibung / Begründung:

Unter TOP 6 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.05.2019 sind soeben die Erschließungsbeiträge (Ablösebeträge) für den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ besprochen und neu festgesetzt worden.

Außer dem Erschließungsbeitrag muss der Verkaufspreis für die neuen Bauplätze freilich auch die Beiträge für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung beinhalten. Multipliziert mit dem Nutzungsfaktor 1,25, der anzuwenden ist, weil die Bauplätze mit zwei Vollgeschossen bebaut werden dürfen, beträgt der Wasserversorgungsbeitrag 4,81 €/m² (inkl. 7 % MwSt.) und der Abwasserbeitrag 3,95 €/m².

Hinzu kommen dann noch die in der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage aufgeführten nicht beitragsfähigen Grundstückskosten in Höhe von 23,45 €/m². Die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten und der Verzinsung kann aus den Anlagen 2 und 3 ersehen werden.

Unter Berücksichtigung aller Kosten liegt der kostendeckende Grundstückspreis für die Bauplätze im zweiten Bauabschnitt dann letztendlich bei 61,36 €/m². Allerdings sollte die Gemeinde natürlich bestrebt sein, beim Bauplatzverkauf auch einen angemessenen Gewinn zu erzielen.

Die Gemeindeverwaltung hält darum einen Verkaufspreis in Höhe von 70,00 €/m² für angemessen und marktgerecht.

Hinsichtlich des Themas „Reservierung von Bauplätzen“ schlägt die Gemeindeverwaltung vor, künftig eine Gebühr in Höhe von 14,00 € pro Reservierungs-Woche zu verlangen. Die Reservierung soll mit dem Zahlungseingang beginnen; ihre Dauer richtet sich dann nach der Höhe der bezahlten Gebühr. Wird der Bauplatz vom Reservierenden gekauft, soll die Gebühr auf den Kaufpreis angerechnet werden. Andernfalls verfällt die Gebühr.

Hintergrund dieses Vorschlags sind die leider sehr negativen Erfahrungen, welche die Gemeinde mit den bislang kostenlos gewährten Reservierungen gemacht hat: Die

Kostenlosigkeit verführte nämlich viele Interessenten dazu, zeitgleich in mehreren Gemeinden Bauplätze zu reservieren, um sich eine möglichst große Auswahl zu sichern. Sehr oft hat die Gemeinde von den Reservierenden dann aber nie mehr etwas gehört – mit der ärgerlichen Folge, dass die Bauplätze unnötigerweise blockiert waren und während dieser Zeit für andere, ernsthafte Interessenten nicht zur Verfügung standen. Durch eine Kostenpflicht für Reservierungen könnten solche „Spaß-Interessenten“ abgeschreckt werden. Um zugleich aber nicht auch ernsthafte Interessenten zu vergraulen, wird vorgeschlagen, die Reservierungsgebühr im Falle des Bauplatzkaufs auf den Kaufpreis anzurechnen.

Ein weiterer Punkt, über den der Gemeinderat Beschluss fassen muss, ist die Frage, ob die bisherige Praxis beibehalten werden soll, Bauplätze in Crispenhofen grundsätzlich nur an Einheimische zu verkaufen. Als „Einheimischer“ galt in diesem Zusammenhang bislang, wer seit mindestens einem halben Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weißbach wohnte, oder seit mindestens einem halben Jahr mit Haupterwerb in der Gemeinde arbeitete. Zudem wurden Bauplätze ausnahmsweise auch an Personen verkauft, die früher einmal in der Gemeinde gewohnt haben und trotz ihres Wegzugs immer noch einen starken Bezug hierher hatten.

Hintergrund dieser recht restriktiven Vergabep Praxis war die Tatsache, dass das Wohnbaugebiet „Brückle“ wahrscheinlich das letzte Neubaugebiet ist, das es in Crispenhofen geben kann. Im Westen, Norden und Osten ist die Ortschaft nämlich von Landschaftsschutz-, Naturschutz- und FFH-Gebieten umgeben, und die Südseite ist steil und bewaldet und somit ebenfalls nicht bebaubar. Somit wird sich die Ortschaft künftig wohl nur noch im Innenbereich entwickeln können.

Durch die restriktive Vergabep Praxis konnte gewährleistet werden, dass bisher trotzdem alle bauwilligen Einheimischen einen Bauplatz bekommen konnten. Die Kehrseite der Medaille war freilich, dass es deswegen rund zehn Jahre gedauert hat, bis auf diese Weise alle sieben Bauplätze des ersten Bauabschnitts des Wohnbaugebiets „Brückle“ verkauft waren. Im Falle einer gleichbleibenden Bauplatznachfrage würde es folglich also rund 20 Jahre dauern, bis die 15 Bauplätze des zweiten Bauabschnitts verkauft wären.

Die Frage ist daher, ob der Gemeinderat mehr Wert darauf legt, auf lange Sicht weiterhin allen einheimischen Interessenten einen Bauplatz in Crispenhofen anbieten zu können, oder ob es ihm wichtiger ist, die restlichen Bauplätze schneller zu vermarkten.