

Sitzungsvorlage Nr. 44/2019

Aktenzeichen: 640.33

Sachbearbeiter: Züfle, Rainer



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 10.07.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.07.2019	5

Betreff:
Ziehen von Konsequenzen aus der übergroßen Nachfrage nach kommunalen Bauplätzen der Gemeinde Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Preis für die Bauplätze im zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ in Crispenhofen wird mit sofortiger Wirkung auf 80,00 €/m² erhöht.
- 2.) Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, unverzüglich einen Vorschlag für allgemeine Vergabekriterien für die kommunalen Bauplätze zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.09.2019	TOP:	5 ö
------------------------------	------------	------	-----

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

Finanzielle Auswirkungen?

<input 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

<input type="checkbox"/>	im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/>	im Vermögenshaushalt	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Vor kurzem hat die Gemeinde den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ in Crispenhofen erschlossen. Dort sind nun 15 Bauplätze entstanden. Nachdem der Gemeinderat unter TOP 7 seiner öffentlichen Sitzung vom 21.05.2019 auf 70,00 €/m² festgesetzt hat, hat die Gemeindeverwaltung im Mitteilungsblatt vom 21.06.2019 öffentlich bekannt gegeben, dass die Bauplätze ab sofort reserviert oder gekauft werden können.

Binnen 14 Tagen sind daraufhin schon zehn Reservierungswünsche eingegangen, denen die Gemeindeverwaltung dann auch allesamt entsprochen hat – freilich mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass eine Reservierungsbewilligung noch keine Verkaufszusage bedeutet.

So erfreulich die immens große Nachfrage nach den Bauplätzen im Wohnbaugebiet „Brückle“ einerseits ist, ist sie andererseits doch auch höchst problematisch. Nach heutigem Stand können in Crispenhofen nämlich keine weiteren Baugebiete mehr ausgewiesen werden, weil die Ortschaft im Westen, Norden und Osten von Landschaftsschutz-, Naturschutz- und FFH-Gebieten umgeben ist, und weil die Südseite steil und bewaldet und somit ebenfalls nicht bebaubar ist. Somit wird sich die Ortschaft künftig wohl nur noch im Innenbereich entwickeln können (also durch Abbrüche und Neubebauungen, Umnutzungen, Nutzung von Baulücken). Diesbezüglich gibt es zwar einiges Potential, doch ist es zum einen nur bedingt verfügbar, noch kann es die große Nachfrage nach Bauland wohl nicht decken.

Vor diesem Hintergrund will gut überlegt sein, wie die Gemeinde nun mit den 15 Bauplätzen im Wohnbaugebiet „Brückle“ verfahren soll: Soll sie sofort alle verkaufen, oder soll der Verkauf über einen längeren Zeitraum gestreckt werden?

Nachfolgend ein kurzer Überblick über einige Handlungsoptionen und deren Vor- und Nachteile, welche die Gemeinde zur Lösung dieses Problems hat:

1.) Bauplatzverkauf ohne irgendeine Vergabereglementierung

Vorteile:

- Die Gemeinde hätte schnell Geld eingenommen.
- Alle, die bisher bereits einen Bauplatz reserviert haben, wären zufrieden.

Nachteile:

- Voraussichtlich würden alle Bauplätze bald verkauft sein, so dass für künftige Interessenten nichts mehr übrig sein würde.
- Die Bauplatzvergabe würde sich rein nach der Chronologie richten (sogenanntes „Windhund-Prinzip“: Wer zuerst kommt, malt zuerst). Sonstige Aspekte (z.B. persönlicher Bedarf, soziales Engagement, Heimatverbundenheit, soziale und familiäre Aspekte, etc.) würden keine Rolle spielen.

2.) Nachfragereduzierung durch unattraktivere Verkaufskonditionen (insbesondere höherer Verkaufspreis)

Vorteile:

- Desto höher der Verkaufspreis, desto mehr Bauplatzinteressenten würden abspringen. Die Bauplätze würden also länger reichen.
- Die Gemeinde würde mehr Geld einnehmen.

Nachteile:

- Weniger begüterte Bauplatzinteressenten könnten sich keinen Bauplatz mehr leisten, auch wenn sie ihn vielleicht nötiger hätten als ein solventer Interessent.

3.) Limitierung der Bauplatzverkäufe (z.B. auf einen Bauplatzverkauf pro Kalendervierteljahr)

Vorteile:

- Manche Bauplatzinteressenten, die es eilig haben, aber nicht gleich zum Zug kommen, würden abspringen. Die Bauplätze würden somit länger reichen.

Nachteile:

- Einen Bauplatz zu bekommen, wäre vor allem Glückssache.
- Die Bauplatzvergabe könnte als ungerecht und willkürlich empfunden werden.

4.) Bauplatzvergabe nach einem Punktesystem, dem objektive Kriterien zugrunde liegen (z.B. Familienstand, Anzahl der Kinder, bisheriger Wohnort, Arbeitsort, ehrenamtliches Engagement, Wohnungsbedarf, etc.)

Vorteile:

- Wenn man zugleich auch eine Mindestpunktezahl festlegt, ab der man erst einen Bauplatz erhalten kann, würden die Bauplätze länger reichen.
- Familien, ehrenamtliches Engagement und andere positive Aspekte würden so indirekt gefördert werden.
- Das Vergabeverfahren wäre objektiv.

Nachteile:

- Bauplatzinteressenten, welche die Mindestpunktezahl nicht erreichen, wären verärgert.
- Auch objektive Aspekte können manchmal zu (gefühlten) Ungerechtigkeiten führen, gemäß dem alten Sprichwort „Was recht ist, ist nicht immer gerecht“.

Da keine dieser Handlungsoptionen für sich allein die Ideallösung zu sein scheint, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, für die Bauplatzvergabe eine Mischung aus den

Handlungsoptionen 2 bis 4 zu wählen, also:

- den offenbar doch etwas zu niedriger angesetzten Bauplatzpreis sofort zu erhöhen;
- pro Kalendervierteljahr bloß einen oder maximal zwei Bauplätze zu verkaufen;
- die Bauplatzvergabe nach einem Punktesystem vorzunehmen.

Als neuer Verkaufspreis wären 80,00 €/m² oder sogar 85,00 €/m² denkbar. In Anbetracht dessen, dass der Bauplatzpreis im Kochertal inzwischen bei 115,00 €/m² und mehr liegt, erscheint ein solcher Preis – auch unter sozialen Aspekten - durchaus angemessen und gerecht.

Wenn man pro Kalendervierteljahr bloß einen einzigen Bauplatz verkaufen würde, würden die 15 Bauplätze im Wohnbaugebiet „Brückle“ mindestens für etwa vier Jahre reichen. Somit bestünde für Interessenten zumindest einige Jahre lang die Chance, dort einen Bauplatz erhalten zu können.

Ein Punktesystem für die Bauplatzvergabe müsste sich, wie bereits gesagt, an objektiven Kriterien orientieren und dürfte weder willkürlich noch diskriminierend sein. Andernfalls würde es einer etwaigen gerichtlichen Überprüfung nämlich nicht standhalten können.

Mögliche Punkte-Kriterien wären beispielsweise:

- der Familienstand (z.B. verheiratet / in einer Partnerschaft lebend: 1 Punkt, je Kind unter 18 Jahren: 0,5 Punkte);
- die bisherige Wohndauer in der Gemeinde (z.B. fünf Jahre Hauptwohnsitz: 1 Punkt, zehn Jahre: 2 Punkte, fünfzehn und mehr Jahre: 3 Punkte, bei Paaren gegebenenfalls pro Person, Vorzeiten werden angerechnet);
- der Arbeitsort (z.B. Haupterwerb in der Gemeinde: 1 Punkt, bei Paaren gegebenenfalls pro Person);
- das ehrenamtliche Engagement in örtlichen Vereinen und Organisationen (z.B. pro Verein oder Organisation je nach zeitlichem Umfang des Ehrenamts: 1 – 2 Punkte, bei Paaren gegebenenfalls pro Person);
- der persönliche Bedarf (z.B. noch keine eigene Eigentumswohnung und kein Haus vorhanden: 2 Punkte, eigene Eigentumswohnung oder eigenes Haus vorhanden aber zu klein oder sonstwie ungeeignet: 1 Punkt).
- besondere familiäre oder soziale Aspekte (je nach Härtefall: 1 – 2 Punkte)

Sinnvollerweise sollte diese Vergabekriterien in einer Vergaberichtlinie schriftlich fixiert werden (Beispiel: Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Kupferzell).

Diese Richtlinie sollte dann nicht nur für die Wohnhausbauplätze im Baugebiet „Brückle“ in Crispenhofen gelten, sondern auch für diejenigen, die derzeit im Baugebiet „Halberger Ebene III“ in Weißbach erschlossen werden.