

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	21.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Ausschreibung von zehn städtischen Bauplätzen im Neubaugebiet Torkelhalden in Riedheim im Jahr 2021; hier: Grundsätzliches und Zeitplan sowie Kalkulation und Festlegung der Abgabepreise

Grundsätzliches und Zeitplan:

Die Stadt Markdorf hat in den letzten zehn Jahren von vier Eigentümern mit Kauf-, Tausch und Umlegungsverträgen die notwendigen öffentlichen Bedarfsflächen (für Straßenerweiterung mit Wendehammer, öffentlichen Parkflächen mit Begleitgrün und Kinderspielplatz etc.) sowie die Grundstücksflächen für die zukünftigen städtischen Bauplätze Nr. 2 bis Nr. 8 und Nr. 10 bis Nr. 12 (siehe Lageplan Seite 2 der beigefügten Power-Point-Präsentation - PPP - in der Anlage) erworben bzw. gesichert.

Bei den beiden Bauplätzen Nr. 1 und Nr. 9 handelt es sich um die Rückverteilung von Privatbauplätzen gemäß den Verpflichtungen aus der Baulandumlegung. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2016 der entsprechenden Rückverteilung der Bauplatzfläche aus der Baulandumlegung zugestimmt. Der Umlegungspartner leistet im Rahmen der Baulandpolitik der Stadt Markdorf im Gegenzug einen unentgeltlichen Flächenabzug in Höhe von 30 % gemäß Baugesetzbuch (BauGB) an die Stadt Markdorf zur Sicherstellung der öffentlichen Bedarfsflächen, verkauft des weiteren ca. 913 qm benötigte Fläche als Bauerwartungsland an die Stadt Markdorf, unterwirft sich für die Dauer von 15 Jahren den Bestimmungen des „Weilheimer Modells“ (Verkaufsverbot an Bauträger und Nicht-Einheimische) und leistet für seine Privatbauplätze die anfallenden Kosten für Beitragszahlungen, Vermessungs-, Rodungs- und Planungskostenerstattungen an die Stadt Markdorf. Des Weiteren übernimmt er eine kostenlose Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Nordosten des Plangebiets (3 m Weg entlang des Walls zur Pflege des

Lärmschutzwalls mit Wand) sowie eine kostenlose Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt auf den privaten Grünflächen (siehe Flächen 1 b und 4 d im Lageplan Seite 2 der beigefügten PPP in der Anlage).

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme im Neubaugebiet Torkelhalden musste in den vergangenen Jahren aufgrund von Personalengpässen und dringenderer Baumaßnahmen sowie Optimierung der Erschließungs- und Bebauungsplanung mehrmals zurückgestellt werden. Dies wurde auch in der Anliegerbesprechung vom 25.9.2019 im Kindergarten Leimbach ausführlich dargestellt. Eine Anliegerbesprechung war auch erforderlich, da die bestehende südliche Häuserzeile Torkelhalden 2 bis 10 sowie das bereits bebaute Anwesen Hochkreuzweg 6 ebenfalls von der Erschließungsmaßnahme betroffen sind. Insofern handelt es sich um kein klassisches Neubaugebiet, sondern um die Erweiterung einer einseitigen Bebauung um eine weitere Häuserzeile im Rahmen eines vereinfachten (einstufigen) Planverfahrens gemäß § 13 b BauGB. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan soll bis Herbst 2020 im Gemeinderat erfolgen, um nachfolgend zeitnah die Ausschreibung der Erschließungsarbeiten vornehmen zu können. Solange die Auftragsbücher der Baufirmen noch leer sind, können eher noch günstige Vergabepreise für das attraktive Gesamtpaket erzielt werden.

Die Bauarbeiten sollen ab März 2021 starten. Für die Baufirmen wird ein großzügiges Baufenster bis November 2021 eingeräumt, um über eine größere Flexibilität möglichst viele und preisgünstige Angebote zu erhalten. Die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens für die zehn städtischen Bauplätze soll parallel zum Erschließungsverfahren im Jahr 2021 erfolgen, damit unnötige Zeitverluste für die Bauherren bezüglich Einholung der Angebote der Hausbauunternehmen mit nachfolgendem Bauantrag vermieden werden:

Weiterhin sind 150 Markdorfer Familien mit vorgemerkten Bewerbungsbögen auf der Warteliste der Liegenschaftsverwaltung. In den Jahren 2015 bis 2018 wurden 32 städtische Bauplätze in den Bereichen Bergstraße (Hepbach) und Markdorf-Süd (Teilgebiet III) verkauft. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aber weiter gestiegen (Gründe: Zinsniveau für Kredite bei ca. 1 %, Negativzinsen/Verwahrentgelt für Eigenkapital, stark steigende Wohnungsmieten, Wiedereinführung Baukindergeld, Währungs- und Inflationsrisiken, Eigenheim als lukrative Altersvorsorge etc.). Wöchentlich sprechen 10 bis 15 Familien auf der Suche nach einem Bauplatz bei der Liegenschaftsverwaltung vor. Auch mit dem vorgesehenen Verkauf von zehn Bauplätzen im Neubaugebiet Torkelhalden kann dieser

Bedarf – noch nicht einmal im Ansatz – befriedigt werden und die Unzufriedenheit bei den einzelnen Bauplatzbewerberfamilien nimmt zu.

Über verdichtete Wohnformen und eine höhere Geschosszahl muss in den Gebieten „Klosteröschle“ in Bergheim und „Östliche Öhmdwiesen“ in der Südstadt zukünftig versucht werden, den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum abzudecken und gegebenenfalls solche Familien in einer preisgünstigen Eigentumswohnung bauflächenschonend unterzubringen.

Kalkulation und Preisfestlegung:

Für die zehn Bauplätze im Neubaugebiet Torkelhalden werden entsprechend der Gewichtung der wertbildenden Faktoren (entsprechend Lage, Gesamtgröße, Anteile der privaten Grünflächen mit Wall, Anzahl der Wohneinheiten, Haustyp Kettenhaus mit Grenzwand ohne Fenster oder freistehendes Haus – siehe Seite 3 der beigefügten PPP etc.) ein Grundstücksabgabepreis zwischen 250,00 €/qm erschlossen und 340,00 €/qm erschlossen seitens der Verwaltung vorgeschlagen (Preisvorschlagsliste siehe Seiten 7 und 8 der beigefügten PPP). Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine Empfehlung der Verwaltung der (sowohl bezüglich dem gesamten Fenster der Abgabepreise wie auch der Abstufung der einzelnen Bauplatzpreise untereinander) zur Diskussion mit nachfolgender Beschlussfassung durch den Gemeinderat gestellt wird. Die Empfehlung orientiert sich an der Kalkulation bzw. den Gesamtkosten des Baugebiets. Wesentlicher Bestandteil sind die deutlich gestiegenen Erschließungskosten. Der Ortsvorsteher wurde im Vorfeld über das vorgeschlagene Fenster der Abgabepreise informiert. Nicht vergessen darf man dabei, dass die Bauplatzbewerber entsprechend der vom Gemeinderat festgestellten Bewerber- bzw. Punktreihenfolge nacheinander wählen und somit selbst bestimmen, welcher Bauplatz für ihre Vorstellungen das beste Preis-/Leistungsverhältnis vorweist. Die Preiskalkulation mit Aufstellung der voraussichtlichen Kosten und Erträge aus der Vermarktung des Neubaugebiets Torkelhalden ist aus den Seiten 4 bis 6 der beigefügten PPP ersichtlich. Diese wird im Rahmen der nicht öffentlichen Sitzung noch ausführlich dargestellt.

Zum Vergleich noch die erschlossenen Abgabepreise aus den letzten Baugebieten der Stadt Markdorf:

2015 (Bergstraße)	230,00 €/qm
2017 (Markdorf-Süd)	325,00 €/qm

2018 (Markdorf-Süd) 330,00 €/qm (innenliegende Bauplätze)
 350,00 €/qm (Randbauplätze mit freier Sicht)

Andere Nachbargemeinden haben im Vergleich dazu jedoch (auch schon in der Vergangenheit) zu recht hohen Preisen verkauft (z. B. Oberteuringen 350,00 €/qm). Des Weiteren sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf hat am 27.2.1996 Richtlinien zur Vergabe eines städtischen Bauplatzes beschlossen. Die Kriterien werden derzeit auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung geprüft.

Die Situation in allen attraktiven Kommunen im Land Baden-Württemberg ist fast überall vergleichbar: Einer Vielzahl von Bauplatzanfragen steht eine verschwindend geringe Anzahl von verfügbaren Baugrundstücken gegenüber, da die privaten Bauplätze häufig an (aufgrund höherer Ausnutzung besser bezahlende) Bauträger veräußert werden. Die Neigung von unterlegenen Bauplatzbewerbern gegen Bauplatzvergaben durch die Gemeinden vorzugehen, hat deutlich zugenommen (vgl. z. B. Gemeinde Ummendorf im Landkreis Biberach). Der Gemeindefrat hat nunmehr am 29.10.2019 unter Beachtung der Vorgaben des EU-Rechts bezüglich der rechtlichen Grenzen der Einheimischen-Bevorzugung (EU-Kautelen) eigene Bauplatzvergabekriterien (als Rahmen-Punktecatalog) veröffentlicht, die sich jedoch erst nachfolgend anhand von praktischen Anwendungsfällen in der Praxis bewähren müssen. Ein Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden bzw. Schulungen des Gemeindefrats hierzu war in den letzten Monaten durch die Corona-Krise bedingt nicht möglich.

Im Herbst erfolgt eine Entscheidung über das Vergabemodell – nach Abschluss der rechtlichen Prüfung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Zeitplan zur Ausschreibung von zehn städtischen Bauplätzen im Neubaugebiet Torkelhalden in Riedheim im Jahr 2021 sowie der Festlegung der Abgabepreise gemäß Seiten 7 und 8 der beigefügten PPP in der Anlage (ggfs. mit Anpassungswünschen des Gemeindefrats) zu.

Anlage 1 _ Power-Point-Präsentation PPP zum Baugebiet Torkelhalden