



Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

28.04.2022

Festsetzung Bauplatzpreis im Baugebiet "Baarblick" in Behla

Beschlussvorlage wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 24.03.2022 nichtöffentlich vorbereitet.

Sachdarstellung:

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Baarblick“ in Behla konnten erfreulicherweise noch Ende letzten Jahres begonnen werden und die Witterung lässt es zu, dass die Arbeiten seit Februar bereits wieder aufgenommen werden konnten. 13 attraktive Bauplätze entstehen, die auf große Nachfrage stoßen. Die Bauplatzpreise sollen festgelegt werden. Der Gemeinderat im Rahmen einer Vorberatung die gutachterliche Einschätzung zu der Marktpreisentwicklung entgegengenommen.

1. Welche Vorgaben gibt es zur Ermittlung und Festlegung von Baulandpreisen?

- a. Gesetzliche Grundlage für die Festlegung des Bauplatzpreises ist die Gemeindeordnung Baden-Württemberg. Danach darf Vermögen in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden (§ 92 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg). Der „volle Wert“ ist der **Verkehrswert**, auch **Marktpreis** genannt.
- b. Ausgangspunkt ist die Verpflichtung der Gemeinde, den vollen Wert, also den Verkehrswert, zu erzielen (§ 92 Abs. 1 Satz 2 GemO). Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktpreis) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen **Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der **Lage des Grundstücks** oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung **ohne Rücksicht** auf ungewöhnliche oder **persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.“ Nähere Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes enthält die Vorschrift nicht.
- c. Es gibt keine Rechtsprechung darüber, welchen Aufwand die Kommune betreiben muss, um den Verkehrswert (Marktpreis) festzustellen. Es liegt im **Ermessen** des Gemeinderats der Stadt Hüfingen, wie er den maßgeblichen Verkehrswert (Marktpreis) ermittelt. Dabei ist anerkannt, dass er sich an tatsächlich erzielten Preisen für vergleichbare Grundstücke orientieren kann. Ebenso können dabei Besonderheiten, beispielsweise Zustand, Lage und Ausstattung mit einbezogen werden. Der Marktpreis auf dem Grundstücksmarkt bildet sich durch Angebot und Nachfrage. Sollte der Gemeinderat einen unangemessenen Preis festgelegt haben, so würde sich kein Käufer finden und der Verkaufspreis muss ggf. reduziert werden. Finden sich jedoch die ersten Käufer, so ist der vom Gemeinderat festgelegte Verkaufspreis als marktgerecht zu betrachten.
- d. Erschließungskosten sind **nicht mit dem Verkehrswert** (Marktpreis) gleichzusetzen. Es ist nirgends vorgeschrieben, dass die Erschließungskosten ermittelt und der Preisfestsetzung zugrunde gelegt werden müssen. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass

dem Gemeinderat die Erschließungskosten zur Preisfindung für Bauland nicht vorliegen müssen.

2. Wer ist für die Festlegung der Baulandpreise zuständig?

Für die Festlegung der Bauplatzpreise ist der Gemeinderat zuständig, das demokratisch legitimierte Hauptorgan einer Gemeinde. Der Ortschaftsrat Behla ist anzuhören.

Es gilt

- a. den marktgerechten Baulandpreis festzulegen.
- b. den Preisunterschied zwischen Kernstadt und Ortsteilen zu wahren.
- c. die gute Infrastruktur der Kommune zu würdigen und langfristig zu erhalten.

3. Preis Breiten II Mundelfingen 149 €/m²

Der Baulandpreis für Breiten II wurde in Mundelfingen von Seiten des Ortschaftsrats und Teilen der Mundelfinger Einwohner als zu hoch angesehen. Es bildete sich eine Bürgerinitiative, die Initiative 125. Sie fordert: maximal 125 €/m² (jetzt 109 €/m²) – notfalls über Bürgerentscheid.

Anfang des Jahres 2020 wurde in der Bürgerschaft der Ortsteile verstärkt die Höhe des Grundstücksverkaufspreises in Mundelfingen diskutiert. Argumentiert wird im Wesentlichen wie folgt:

- Die Stadt Hüfingen dürfe kein Gewinnmaximierer werden bzw. nicht zum Preistreiber mutieren.
- Es werde die Festlegung eines Bauplatzpreises für Breiten II Mundelfingen in Höhe von 125 €/m² erwartet.
- Gemeinden wie Schwenningen (Heuberg) würden Bauplätze für 93 €/m² veräußern.
- Es bestünde die Gefahr, dass junge Leute in Zentren wie Konstanz und Freiburg abwandern.

Die befürchtete Abwanderung ist nicht eingetreten. Die Bevölkerungszahlen der Stadt Hüfingen haben einen ansteigenden Trend. In Freiburg und Konstanz liegen die Bauplatzpreise bei über 500 €/m². Ob jemand nach Konstanz oder Freiburg abwandert, hängt im Wesentlichen mit der gegebenen Attraktivität von Konstanz oder Freiburg oder vergleichbarer Städte und von den Lebensvorstellungen der Menschen zusammen.

4. Vergleich mit anderen Gemeinden und anderen Gebieten

Ein einfacher Vergleich mit Preisen von Bauland umliegender Gemeinden hinkt, weil dabei wesentliche Standortfaktoren, die für den Marktwert relevant sind, nicht berücksichtigt werden.

Ein zu niedriger Kaufpreis wäre eine Verschleuderung kommunalen Vermögens, würde mehr externe Erwerber anziehen und lukrative Spekulationsgeschäfte ermöglichen.

5. Warum sind die Bauplätze in Behla ihren Preis wert?

Der Ortsteil Behla und das Baugebiet Baarblick sind attraktiv

Behla hat eine sehr gute Infrastruktur

- Kindertageseinrichtung (Ausbau 2019) ist vor Ort.

- Baarblickhalle und Rathaussaal sind vorhanden.
- Das Radwege- und Wanderwegenetz ist gut ausgebaut.
- Trinkwasser- und Abwassernetze sind intakt.
- Feuerwehr ist gut ausgestattet.
- Es gibt ein aktives Vereinsleben.

Das Baugebiet „Baarblick“ in Behla

- bietet Ausblick auf die Baar.
- liegt verkehrsgünstig zur B27 / B31.
- hat Breitbandanschluss mit Glasfaser im Baugebiet.
- liegt topographisch günstig: Die Bauplätze sind gut bebaubar (es fallen keine Kosten für Hangsicherung, Stützmauern oder Außentreppen an.)
- weist 13 Bauplätze auf in der Größe zwischen 450 und 660 m².
- bietet große Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung.

6. Berücksichtigung des Allgemeininteresses der Bürgerinnen und Bürger

Bauland ist rar, die **Nachfrage groß** (ca. 20 Personen auf Interessentenliste). In der freien Marktwirtschaft regeln Angebot und Nachfrage den Preis. Die Stadt Hüfingen ist verpflichtet, mit Wertgegenständen der Kommune sorgsam umzugehen. Dazu zählt auch Bauland.

Mit dem Baugebiet Baarblick will die Kommune vorrangig den Behlaer Bürgern attraktive Wohnbauflächen anbieten. Mit einem unter Marktwert angesetzten Preis würde sie einen Anreiz schaffen für einen schnellen **Verkauf** der Baugrundstücke an **Auswärtige** und sie würde **Spekulationsgeschäfte** fördern; der Wiederverkauf eines Grundstücks von privat wäre durchaus lukrativ.

Um die **hohe Lebensqualität** in der Stadt für die wachsende Bevölkerung Hüfingens langfristig erhalten zu können, müssen weiterhin Investitionen und Erhaltungsmaßnahmen möglich sein. Diese speisen sich nicht zuletzt zu gewissen Teilen auch vom Verkauf von Grundstücken. Es wäre fatal, Bauland unter Wert zu verkaufen, was die Gemeindeordnung ja auch verbietet.

Die Stadt ist seit Jahren schuldenfrei. Das wäre sie nicht, wenn sie die Werte, die sie hat – nämlich Bauland – unter dem Verkehrswert verschleudern würde.

In der Kernstadt kostet Bauland 198 Euro/m², es besteht also eine Differenz von x Euro zum Baugebiet „Baarblick“.

7. Gutachterliche Stellungnahme zur Bodenwertentwicklung Wohngebiet „Baarblick“ in Behla

Die Stadt hat beim Sachverständigenbüro Beirow GbR ein Gutachten zur Ermittlung des Baulandpreises beauftragt (siehe Anlage 1).

In diesem Gutachten Beirow (Seite 7) wird das Baugebiet „Breiten II“ in Mundelfingen als Vergleich herangezogen. Baukostenerhöhungszuschlag (5 %) und dem Nachfragezuschlag (5 %) wurde ein angemessener Bodenwert von 163,80 EUR/m² Grundstücksfläche, gerundet **auf 164,- EUR/m²** Grundstücksfläche abgeleitet. Diese Wertableitung wurde mit den Baulandpreisen in der näheren Umgebung plausibilisiert. Die Plausibilisierung ergab einen angemessenen Bodenwert **von 166,- EUR/m²**.

Der Gutachter Herr Hans G. Beirow ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Den Bodenwert

für Wohnbauland im Neubaugebiet „Baarblick“ in Behla hält er innerhalb einer Spanne von 156, EUR/m² bis 172,- EUR/m², **im Mittel 164,- EUR/m²** (voll erschlossen) als marktgerecht.

8. Weiteres Vorgehen

Der Ortschaftsrat in Behla wird diese Angelegenheit in seiner Sitzung am 25.04.2022 beraten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, den Gesamtverkaufspreis für Grundstücke (voll erschlossen) des Baugebietes Behla auf 158,- €/m² Grundstücksfläche festzusetzen.

Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung den Auftrag, die Bauplätze nach vollständiger Erschließung an die Interessenten zum festgesetzten Preis zu verkaufen.