

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/097freigegeben am **18.11.2022****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 03.06.2022

Festsetzung Verkaufspreise für das Baugebiet "Nördlich Feldstraße" - II. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.11.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße, II. Bauabschnitt“ wird für Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser auf 270,00 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes in einer Quote von max. 40 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 2,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Die Vergabe eines Erbbaugrundstückes wird an folgende Voraussetzung geknüpft:

Die durchschnittliche Summe der positiven Einkünfte der letzten drei Jahre vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darf den Betrag von 100.000 Euro nicht übersteigen. Das Einkommen ergibt sich aus den Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragstellung vorzulegen sind.

3. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt spätestens ab dem I. Quartal 2023. Es werden 26 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern angeboten.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

In Anlehnung an den Ratsbeschluss vom 04.05.2021 (Vorlage Nr. 2021/54) wird die Sach- und Rechtslage für den Verkauf der Grundstücke des II. Bauabschnittes wie folgt dargelegt:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung hat zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 27.04.2022 für Bauplätze für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser in dem benannten Bereich einen Verkehrswert von 270,00 Euro/m² ermittelt.

In dem aktuellen Gutachten spiegelt sich bei der Wertfeststellung die allgemeine Preisentwicklung wieder. Der Überlegung der Gemeinde, die Festsetzung der Grundstückspreise in der Form frei zu wählen, das es insbesondere Familien mit mittlerem Einkommen ermöglicht wird, Wohneigentum zu schaffen, steht die Regelung des § 125 Abs. 1 S. 2 NKomVG, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf, entgegen.

Unter dem Begriff „voller Wert“ versteht man einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der volle Wert ist somit der Markt- beziehungsweise Verkehrswert. Die gesetzlichen Vorgaben führen somit dazu, dass die Gemeinde verpflichtet ist, sich der Preisentwicklung dahingehend zu stellen, sodass sie die gutachterlich festgestellten Werte als Grundlage für die anstehende Vermarktung heranzieht.

In diesem Zusammenhang wird hier auch noch einmal auf die Stellungnahme der Kommunalaufsicht des Landkreises Ammerland hingewiesen, dass als Ausfluss des Verfassungsgrundsatzes des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Die Gemeinde ist somit nicht berechtigt, Einzelne zu begünstigen, indem sie den Erwerbern / Erwerberinnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußert.

Des Weiteren fordern auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht die Veräußerung des Gemeindevermögens nur zum vollen Wert. Eine Unterschreitung des vollen Wertes, die eine Subvention darstellt, setzt ein besonderes öffentliches Interesse voraus und ist nur im Rahmen und zum Zwecke einer besonderen Aufgabenerfüllung zulässig, die jedoch nicht

gegeben ist.

Die Verwaltung geht unter Berücksichtigung der Haushaltssituation und der dazu in den Gremien geführten Diskussion davon aus, dass von dem Ertrag eines Baugebietes (Gesamteinnahmen abzüglich der Gesamtaufwendungen) zunächst ein angemessener Prozentsatz für die Daseinsvorsorge (z. B. Schaffung und Unterhaltung von Krippen-, Kita- und Schulplätzen, Bäder, Bücherei, Jugendpflege) der Gemeinde berücksichtigt wird, um die sich gerade aus dem Verkauf (auch) entstehenden Folgekosten angemessen aus Eigenmitteln bestreiten zu können. Dieser Idee folgend wird der Vorschlag unterbreitet, ca. 60% des Ertrages für die Daseinsvorsorge und ca. 40% für eine besondere Form der Wohnungsbauförderung zu verwenden.

Gerade die Vielzahl unterschiedlicher Fördermöglichkeiten (Förderung von Geringverdienern, Inanspruchnahme von Erbpachtgrundstücken und Zuwendungen für klimagerechtes Bauen - vgl. auch weitere Vorlagen zu diesem Themenkomplex) sowie mögliche Kombinationen machen es schwierig, zu kalkulieren beziehungsweise zu planen, wie viele Anträge eingehen und positiv entschieden werden können. Somit ist auch die Berechnung der „richtigen“ Höhe der im Haushalt zu berücksichtigenden Fördermittel schwierig. Letztlich kann nur über die Festlegung der Beträge innerhalb des Förderrahmens und dem Hinweis, dass kein Anspruch auf Förderung besteht - soweit diese Mittel verbraucht wurden - sichergestellt werden, dass ein Teil des beschriebenen Ertrages der Daseinsvorsorge zugeführt werden kann.

Ein weiteres rechnerisches Problem stellt in diesem Zusammenhang die Vergabe von Erbbaugrundstücken dar. Bei der Vergabe von Erbbaugrundstücken sinken die kalkulierten Einnahmen, die Aufwendungen bleiben allerdings gleich. Somit verändert sich bei jeder Grundstücksvergabe auf Erbpacht der Ertrag für das Baugebiet. Das wiederum macht es erforderlich, die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke auf Erbpacht angemessen zu begrenzen beziehungsweise eine Höchstquote festzulegen. Hier schlägt die Verwaltung vor, die bisherige Quote von max. 50% auf max. 40% der Baugrundstücke zu reduzieren. Tatsächlich wurde die bisherige Quote von max. 50% in den zuletzt vermarkteten Bauabschnitten weit unterschritten. Unter Berücksichtigung dieser leichten Veränderung schlägt die Verwaltung vor, auch in diesem Bauabschnitt die Möglichkeit zu eröffnen, Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts zu erhalten.

Dabei wird nach durchgeführtem Vergabeverfahren auf der bislang geltenden Grundlage dem Bewerber die Möglichkeit eröffnet, wie zuletzt, zwischen Kauf und Erbbaurecht zu wählen. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten für 99 Jahre angeboten. Der im Rahmen des Beschlussvorschlages vorgeschlagene Zinssatz von 2,5 % mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren ist vor dem Hintergrund der deutlich geänderten Zinslage auf dem Geldmarkt gegenüber Vorjahren gerechtfertigt. Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt, ebenfalls wie bislang, frühestens nach 10 Jahren.

Da die Erbbaugrundstücke, wie oben beschrieben, in der Anzahl begrenzt sind, wird ferner vorgeschlagen, die Vergabe eines Erbbaugrundstückes an die Voraussetzung zu knüpfen, dass die durchschnittliche Summe der positiven Einkünfte der letzten drei Jahre vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages den Betrag von 100.000 Euro nicht übersteigen darf. Das Einkommen ergibt sich aus den

Einkommenssteuerbescheiden der jeweiligen Jahre, die bei Antragstellung vorzulegen sind. Die Aufnahme dieser Bedingung wurde auch deshalb vorgeschlagen, um Erbbaugrundstücke sozial ausgewogener anbieten zu können und ein transparenteres Vergabekonzept zu erhalten. Nähere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Fachausschusssitzung.

Darüber hinaus besteht selbstverständlich weiterhin für Bauinteressierte die Möglichkeit, entsprechend der Förderrichtlinie zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken Fördermittel für die Erstellung eigengenutzten Wohneigentums zu erhalten.

Unter Ziff. 3 des von der Gruppe formulierten Beschlussvorschlages (sh. Vorlage-Nr. 2022/214) wird zudem der Wunsch geäußert, dass die Richtlinie für „Geringverdiener“ vom 05.11.2019 auch Anwendung bei der Vergabe von Grundstücken auf Erbpacht finden und auf maximal 30% der Grundstücke in den Neubaugebieten angewendet werden soll. Hier ist jedoch darauf hinweisen, dass bei Erbpacht lediglich die Erschließungsbeiträge vom Erwerber/Erbpachtberechtigten zu zahlen sind und sich insoweit kein Raum für eine Berücksichtigung ergeben kann. Gegenstand der Förderung (Ziff. 2 der Förderrichtlinie) ist die Bezuschussung des Grundstückskaufpreises. In Absatz 2 wird ausdrücklich die Bezuschussung von Beiträgen ausgeschlossen.

Der Grundgedanke war und ist also, dass gerade Grundstücksinteressenten mit geringem / mittlerem Einkommen überlegen / kalkulieren können, ob sie ein Grundstück gefördert erwerben oder auf Erbpacht bebauen möchten.

Unabhängig von der Möglichkeit, Personen mit geringem / mittlerem Einkommen zur Beschaffung von Wohneigentum durch gezielte Förderung zu unterstützen, wird in diesem Zusammenhang auch eine Förderrichtlinie für klimagerechtes Bauen in der Gemeinde vorgestellt (sh. Vorlage 2022/213). Weitere Überlegungen zur Preisreduktion durch Veränderung (z. B. Verkleinerung) der jeweiligen Grundstücksgrößen wurden verwaltungsseitig verworfen, da die Erschließungsarbeiten bereits abgeschlossen wurden. Folglich könnten die Grundstücksgrößen nur mit erheblichem zusätzlichem Aufwand verändert werden. Zudem sind die Grundstücke aufgrund der Größe und des Zuschnittes überwiegend nicht geeignet, um weiter aufgeteilt zu werden.

Mit Blick auf die bestehende Inflationslage wird die Vermarktung der Grundstücke nicht, wie im Beschluss vom 05.11.2019 (Vorlage 2019/129) vorgesehen, auf die Jahre 2022 und 2023 aufgeteilt; faktisch wäre das allein wegen der fortgeschrittenen Zeit nicht mehr möglich. Die Verwaltung schlägt vielmehr vor, dass die 26 Grundstücke für Ein- und Doppelhäuser spätestens ab dem I. Quartal 2023 angeboten werden.

Im Übrigen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bauplatz, der für die Bebauung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (Anlage 4 – blau markierter Bereich), einen Verkehrswert von 390 Euro/m² ermittelt. Der Verkauf dieser Fläche soll unter Berücksichtigung von Vergaberichtlinien erfolgen, die insbesondere Regelungen für die Erstellung von preiswertem Wohnraum vorsehen und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf die Sach- und Rechtslage wird verwiesen. Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von ca. 25% = 6 Grundstücken (zulässig wären max. 40%) der Gesamtgrundstücke ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern folgende Einnahmen:

Einnahme Verkauf	3.057.000 Euro
Einnahme Erschließungsbeiträge:	527.000 Euro
Einnahmen Schmutzwasser:	56.600 Euro
Einnahmen Regenwasser:	16.950 Euro
Schmutzwasserschächte:	18.640 Euro
Regenwasserschächte;	18.486 Euro

Für die Wohnbauförderung sind außerdem Ausgaben in Höhe von 400.000 Euro vorgesehen. Der Betrag soll verwendet werden für die Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Richtlinie vom 05.11.2019). Hier können max. 10% der Grundstücke, die nicht auf Erbpacht vergeben wurden, mit bis zu 30% des Kaufpreises unter Ausschluss der Erschließungskosten gefördert werden.

Weiterhin sind Haushaltsmittel berücksichtigt für die Förderung von klimagerechtem Bauen in der Gemeinde Rastede. Über die Richtlinie ist gesondert zu beschließen, hierzu wird auf die Vorlage-Nr. 2022/213 verwiesen.

Weiterhin können für 2023 bei entsprechender Annahme durch Bauwillige Einnahmen aus Erbbauzinsen in Höhe von 17.000 Euro im Ergebnishaushalt veranschlagt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Grundstückswertgutachten
- Anlage 2 - Vergabekriterien der Gemeinde
- Anlage 3 - Grundstücksübersicht