

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0251/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.941-10/5.1	Federführung: Fachbereich III	Datum: 22.12.2022

Baugebiet Farnwiese - Konzept zur Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge wie folgt beschließen:

1. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 251, 270, 308, 310, 311, 312, 315 und 316 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Einfamilien-/ Doppelhausgrundstücke) erfolgt
 - a. nach Höchstgebot oder
 - b. nach einem „Einheimischenmodell“

2. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 261, 267, 305 und 307 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Mehrfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke) erfolgt auf Grundlage einer Konzeptvergabe

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Vorschlag zur konkreten Ausgestaltung der Veräußerung zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 1118 Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr.1118.005
Auftrags-Nr.:

Für die Veräußerung von Gemeindegrundstücken im Baugebiet Farnwiese sind in der

Finanzplanung 2023 und 2024 insgesamt 6,0 Mio. Euro eingestellt. Die konkrete Höhe der Einnahme hängt in hohem Maße von den Festlegungen zur Grundstücksveräußerung ab und ist daher nur sehr grob geschätzt. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Finanzplanung der Gemeinde Einnahmen aus Grundstücksgeschäften als Gegenfinanzierung für anstehende Investitionen vorsieht.

Sachverhalt:

Im Zuge des amtlichen Umlegungsverfahrens hat die Gemeinde Niedernhausen eine Zuteilung in Höhe von insgesamt 9.060 m² Bauland erhalten (siehe Anlagen 2 und 3). Das entspricht zwölf Grundstücken, wovon acht Grundstücke im Rahmen von Privatverkäufen an private Bauinteressenten zur Bebauung mit freistehenden Häusern und Doppelhäusern veräußert werden sollen. Zwei Mehrfamilienhausgrundstücke (Flst. Nr. 305 und 307) und zwei Grundstücke für Reihenhausbebauung (Flst. 261 und 267) sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe an Bauträger oder anderer institutionelle Käufer verkauft werden.

Es sind nun die Leitlinien für die Grundstücksveräußerung festzulegen, differenziert nach Privatverkäufen und Verkäufen an institutionelle Käufer. Herr Dr. Thomas Möisinger, Anwaltskanzlei Möisinger – Bakes – Kollwe Legal aus Frankfurt wurde mit der rechtlichen Prüfung der Varianten und der Beratung und Begleitung der Grundstücksvergaben beauftragt und hat hierzu im ersten Schritt eine „Projektskizze“ ausgearbeitet (Anlage 1). Hier sind noch einige Punkte offengelassen und würden nach Fassen der Grundsatzentscheidung zum jeweiligen Vergabeverfahren durch die Gremien noch entsprechend ergänzt werden.

Die so ergänzte Projektskizze würde in einem zweiten Schritt den Gremien zur finalen Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bei den Verkäufen an Privatpersonen bestehen zwei grundsätzliche Möglichkeiten: Verkauf nach Höchstgebot oder aber nach dem sog. „Einheimischenmodell“. Beim Einheimischenmodell ist aber eine Vergabe allein auf Grundlage des Kriteriums der Ortsansässigkeit spätestens seit 2017 nicht mehr zulässig, vielmehr müssen neben der Ansässigkeit der Bewerber/innen in Niedernhausen verschiedene Kriterien wie z.B. Einkommen, Immobilieneigentum oder Ehrenamt in die Vergabeentscheidung einfließen (siehe Projektskizze, Anlage 1 und Präsentation, Anlage 4). Ein klassisches Einheimischenmodell, wie es viele deutsche Kommunen in der Vergangenheit angewandt haben, verstößt heutzutage gegen Europarecht.

Vorteil des Einheimischenmodells wäre die mögliche Berücksichtigung von sozialen Kriterien. Nachteile sind allerdings der hohe Verwaltungs- und Überprüfungsaufwand und die hohe Streit- und Klageanfälligkeit.

Bei der Vergabe nach Höchstgebot ist es nicht ausgeschlossen, dass zahlungskräftige Auswärtige den Zuschlag für die Grundstücke erhalten, auch wird tendenziell der Aufwärtsentwicklung der Immobilienpreise in Niedernhausen Vorschub geleistet. Als Vorteile sind zu nennen, dass der Vergabeprozess deutlich weniger komplex ist, der Verwaltungsaufwand geringer und Streitigkeiten erheblich reduziert werden. Zudem dürfte die Gemeinde angesichts der erheblichen Investitionen, die in die Entwicklung des Baugebiets geflossen sind, einen höheren Rückfluss an Geldern erwarten können.

Ggf. festzulegende ökologische Kriterien können bei beiden Vergabeverfahren realisiert werden.

Herr Dr. Möisinger hat die rechtlichen Vorgaben sowie die Vor- und Nachteile der Varianten im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung des Ältestenrates und des Gemeindevorstandes am

12.10.2022 vorgetragen und im Detail erläutert. Die entsprechende Präsentation ist als Anlage 4 ebenfalls beigefügt.

Im Ergebnis rät Herr Dr. Möisinger von der Umsetzung eines Einheimischenmodells eher ab, da neben den bereits oben genannten Nachteilen die europarechtlich vorgegebenen Kriterien bei korrekter Einhaltung in der Regel nur Menschen einen Grundstückskauf ermöglichen dürften, die angesichts der Entwicklung bei den Baupreisen gar nicht die finanziellen Möglichkeiten hätten oder durch Kreditinstitute eingeräumt bekämen, in der Folge auch tatsächlich das erworbene Grundstück zu bebauen:

„Um überhaupt in den Genuss einer Bevorzugung von kommunalem Bauland zu kommen, müssen zunächst bestimmte soziale Anforderungen beim Bewerber als „Muss-Kriterien“ erfüllt werden. Diese beziehen sich auf dessen Vermögen sowie dessen Einkommen. Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen und er darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet. Der Bewerber darf zudem maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.“ (Projektskizze Seite 2)

Bei den Mehrfamilien-/Reihenhaus-Grundstücken (Flst. Nr. 261, 267, 305 und 307) wird eine Konzeptvergabe vorgeschlagen, d.h. es werden bestimmte Eignungskriterien und Zuschlagskriterien festgelegt, anhand derer die Grundstücke veräußert werden.

Grein
Fachbereichsleitung III

Anlagen:

- 1 - Projektskizze Möisinger – Bakes – Kollwe Legal
- 2 - Tabelle Grundstücke
- 3 - Zuteilungsplan
- 4 - Präsentation ÄR/GV-Sitzung vom 12.10.2022