

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0417
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	880.29-20

Entwicklung und Erschließung von städtischen Bauplätzen

- **Anpassung des Mischbauplatzpreises im Rheinauer Erschließungsmodell**
- **Organisation und Finanzierung der Entwicklung und Erschließung von Baugebieten**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	21.03.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat möge beraten und

- den Mischbauplatzpreis im Rheinauer Erschließungsmodell neu festlegen,
- bezüglich der noch vorhandenen Bauplätze im Baugebiet „Rechen“ (Linx) entscheiden, zu welchem Preis diese vermarktet werden sollen,
- der Verwaltung den Auftrag erteilen, die Gründung eines Eigenbetriebs zur Entwicklung und Finanzierung von Baugebieten vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen	Nein	X	Ja	
Haushaltsmittel stehen bereit	Nein		Ja	Höhe:
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich	Nein		Ja	Höhe:
Folgekosten	Nein		Ja	Höhe:

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Für den Fall, dass die Entwicklung und Finanzierung von Baugebieten innerhalb eines Eigenbetriebs stattfinden soll, wird für die Gründung des Eigenbetriebs ein einmaliger höherer personeller Zusatzaufwand sowie für die Betriebsführung ein dauerhafter personeller Mehraufwand entstehen.

Sachverhalt und Erläuterungen:

Unter dem Dach des sog. Rheinauer Erschließungsmodells findet in Rheinau zur Wahrung der gesamtstädtischen Solidargemeinschaft seit dem Jahr 2012 die Entwicklung, Erschließung und Finanzierung aller städtischen Baugebiete statt. Schwerpunkt ist hierbei die Erhebung eines einheitlichen Bauplatzpreises in Rheinau, was infolge der unterschiedlichen Erschließungskosten einzelner Baugebiete eine Mischpreiskalkulation erfordert. Untergeordnetes Ziel ist auch der stetige Nachweis, dass die Stadt Rheinau bei der Vermarktung der städtischen Bauplätze keine Bodenspekulation betreibt, also keine Gewinnzuschläge auf die Baugrundstücke erhebt, welche dann für andere öffentliche Aufgaben eingesetzt werden könnten.

1. Anpassung des Mischbauplatzpreises

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 5. November 2012 beschlossen, den einheitlichen Mischbauplatzpreis für Baugrundstücke aus den seinerzeit im Rheinauer Erschließungsmodell bewerteten Baugebieten auf **106 €/m²** festzusetzen. Zur Ermittlung des Bauplatzpreises wurden sämtliche kalkulierten Kosten für die seinerzeit in Entwicklung befindlichen Baugebiete „Helmlingen-Süd“ (Helmlingen), „Schänzel“ (Memprechtshofen), „Menzbühnd – Gemeinbedarfsfläche“ (Freistett), „Ringelplatz BA IV“ (Rheinbischofsheim), „Untermichelwörth III“ (Diersheim), „Fehl“ (Honau), „Rechen“ (Linx) und „Stiermatt II“ (Holzhausen) eingestellt. Hinzugerechnet wurden die zu erwartenden Überschüsse aus Bauplatzverkäufen aus den seinerzeit bereits im Abverkauf befindlichen Bestandsgebieten „Menzbühnd“ (Freistett), „Großmühlgarten“ (Rheinbischofsheim), „Haschwörth“ (Diersheim), „Grafenbühnd“ (Memprechtshofen) und „Gymnasiumstraße“ (Rheinbischofsheim). Diese Überschüsse haben den Bauplatzpreis aus den anstehenden Neubaugebieten rechnerisch um ca. 5 €/m² auf 106 €/m² reduziert.

Auf Grundlage des Preises von 106 €/m² wurden alle Bauplätze in den o.g. Neubaugebieten erfolgreich entsprechend den Vorgaben der Vergaberichtlinie für Bauplätze vermarktet. Bis auf 11 Bauplätze im Baugebiet „Rechen“ sind zwischenzeitlich alle in den genannten Baugebieten vorhandenen städtischen Bauplätze veräußert worden.

Mittlerweile sind nahezu alle im Rheinauer Erschließungsmodell eingestellten Baugebiete abgerechnet, so dass sich der auf Grundlage der Eckkosten ergebende Bauplatzpreis ermitteln lässt. Die nachfolgende Tabelle zeigt sowohl die Endabrechnung bzw. den Abrechnungsstand der Neubaugebiete ab 2011 sowie die Endabrechnung der in das Rheinauer Erschließungsmodell eingerechneten Altbaugebiete (Bestand):

Baugebiet	Gesamtkosten	Anzahl Bauplätze	Kaufpreis	Bonus/Malus im Vergleich	Gesamtertrag/ Gesamtbelastung
	€		€/m ²	€	€
Altbaugebiete Bestand					
Menzbühnd - Bestand		11,00			470.543,01
Großmühlgarten - Bestand		1,00			40.241,90
Haschwörth - Bestand		1,00			66.611,60
Grafenbühnd - Bestand		1,00			7.443,36
Gymnasiumstraße - Bestand	17.855,25	1,00	47,03	+39.836,78	39.625,23
Zwischensumme Bauplätze (Bestand)					624.465,10
Neubaugebiete ab 2011					
Menzbühnd - Gemeinbedarfsfläche	271.410,48	8,00	78,66	+115.433,56	116.946,36
Fehl	282.262,20	5,00	104,63	+3.213,87	4.330,26
Helmlingen-Süd	304.077,80	9,00	82,43	+105.011,13	106.610,92
Ringelplatz	410.984,77	11,00	70,54	+260.792,78	263.419,85
Untermichelwörth III	742.581,42	17,00	91,70	+135.458,70	138.892,38
Schänzlel	1.494.660,66	23,00	126,75	-282.856,78	-278.117,88
Stiermatt II	299.929,84	4,00	173,24	-128.300,58	-127.629,40
Rechen	1.225.284,76	20,00	128,66	-248.589,47	-244.769,98
Zwischensumme Bauplätze (Neubaugebiete ab 2011)					-20.317,50
Summe	5.049.047,19	112,00	105,65	0,00	604.147,60

Aus der Abrechnung (bzw. dem aktuellen Abrechnungsstand) der Neubaugebiete ab 2011 lässt sich erkennen, dass der 2012 festgesetzte Preis von 106 €/m² die entstandenen Kosten nahezu genau deckt. Aus den zusätzlich in die Kalkulation zum Rheinauer Erschließungsmodell eingestellten Altbaugebieten hat sich nach erfolgter Endabrechnung ein Überschuss in Höhe von rund 600.000 € erzielen lassen. Nachdem der Bauplatzpreis von 106 €/m² die Baukosten in den Neubaugebieten gedeckt hat, steht der genannte Überschuss aus den Altbaugebieten weiterhin zur Finanzierung im Rheinauer Erschließungsmodell zur Verfügung.

Die Verwaltung entwickelt aktuell in allen Rheinauer Ortsteilen neue Baugebiete. Die Bebauungsplanverfahren in den Gebieten „Neuländ II“ (Freistett), „Quan“ (Rheinbischofsheim) und „Am Rheinniederungskanal“ (Helmlingen) sind inzwischen so weit vorangeschritten, dass die Ausschreibung für die Vergabe der jeweiligen Erschließungsträgerschaft nach den Satzungsbeschlüssen über die Bebauungspläne im ersten Halbjahr 2018 erfolgen könnte.

Aktuelle Hochrechnungen zu diesen drei Gebieten zeigen, dass der Bauplatzpreis von 106 €/m² nicht länger aufrechterhalten werden kann, sofern weiterhin wenigstens volle Kostendeckung aus dem Verkauf der Bauplätze erzielt werden soll.

Alle drei Baugebiete liegen aufgrund der von den Ingenieurbüros ermittelten Kosten für die Erschließung zwischen 164 €/m² und 185 €/m². Der enorme Anstieg der Kosten ist durch die momentan extrem hohen Preise im Bausektor, durch zusätzliche Angebote in den Baugebieten (Erholungsflächen) und durch die gestiegenen Anforderungen im Bereich der Artenschutzmaßnahmen und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erklären.

Nicht eingerechnet in die Kosten ist die durch den Gemeinderat beschlossene Erhöhung des Ankaufspreises für Bauerwartungsland. Für diese Flächen werden inzwischen 12,50 €/m² statt der früheren 9,20 €/m² bezahlt. Die Erhöhung um 3,30 €/m² wurde in den angestellten Berechnungen nicht auf den Bauplatzpreis umgelegt. Der Bodenwert in den Baugebieten wird weiterhin mit 14,32 €/m² taxiert, sodass die Erhöhung des Ankaufspreises aktuell in vollem Umfang durch die Allgemeinheit (also den Steuerzahler) getragen wird.

Fasst man die Kosten der drei neuen Baugebiete zusammen, ergibt sich entsprechend der in untenstehender Tabelle aufgezeigten Berechnung ein Mischbauplatzpreis in Höhe von **181 €/m²**.

Baugebiet	Gesamtkosten	Anzahl Bauplätze	Kaufpreis	Bonus/Malus im Vergleich
	€		€/m ²	€
Neuländ II	6.435.709,97	91,00	184,53	-138.974,41
Quan	1.993.527,09	25,00	173,34	+95.589,11
Am Rheinniederungskanal	388.504,06	5,00	164,31	+43.385,30
Summe	8.817.741,13	121,00	180,90	

Die weiteren, derzeit in Entwicklung befindlichen Baugebiete in den anderen Ortsteilen konnten in die Kostenberechnung nicht eingestellt werden, weil zuverlässige Aussagen über die dortigen Kosten noch nicht getroffen werden können.

Wie bereits dargestellt, konnten aus den in Altbaugebieten erschlossenen Bauplätzen, die ebenfalls für den 2012 festgesetzten Preis von 106 €/m² verkauft wurden, Überschüsse in Höhe von rund 600.000 € erzielt werden. Diese Überschüsse sollten weiterhin zur Finanzierung im Rheinauer Erschließungsmodell zur Verfügung gestellt werden. Allerdings sollten diese Überschüsse nicht vollständig für die unmittelbar anstehende Erschließung der o.g. drei Gebiete aufgebraucht werden, sondern allen derzeit in Entwicklung befindlichen Gebieten in den Rheinauer Ortsteilen zu Gute kommen. Aktuell wird in allen Ortsteilen der Stadt Rheinau eine Gesamtbaufäche für Wohnbebauung in einem Umfang von etwa 123.000 m² überplant. Verteilt man die erzielten Überschüsse auf diese Gesamtfläche ergäbe sich eine „Gutschrift“ auf den Bauplatzpreis in Höhe von 4,90 €/m². Damit würde sich der neue Mischbauplatzpreis auf

176 €/m²

belaufen.

Bezüglich der 11 noch zu vergebenden Bauplätze im Baugebiet Rechen ist zu entscheiden, ob für diese, sofern eine Erhöhung des Bauplatzpreises beschlossen werden sollte, noch der bisherige Bauplatzpreis von 106 €/m² weiterhin Bestand haben soll oder ob diese Grundstücke bereits mit dem neuen Bauplatzpreis vermarktet werden sollen. Die Kostenberechnung geht derzeit von der Beibehaltung des alten Bauplatzpreises aus.

Die vorliegende Berechnung des Bauplatzpreises ist auf Basis von Kostenermittlungen der Ingenieurbüros mit Stand von Ende 2017 ermittelt. Ob diese Zahlen aufgrund der enormen Preissteigerungen zum Zeitpunkt der Vergabe noch gehalten werden können, kann aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Auch ist wie oben dargestellt nicht klar, wie sich die Preise in den anderen, derzeit in Entwicklung befindlichen Gebieten gestalten werden. Aus diesem Grund muss das Bauplatzpreismodell regelmäßig von der Stadtkämmerei aktualisiert werden. In der Folge ist nicht auszuschließen, dass der Bauplatzpreis möglicherweise noch vor Beginn der Vermarktung der neuen Gebiete angepasst werden muss.

2. Organisation und Finanzierung der Entwicklung und Erschließung von Baugebieten

Nach den erfolgten Baukostenkalkulationen in den drei o.g. neuen Baugebieten muss die Stadt Rheinau für ihre Eigentumsgrundstücke Finanzierungsmittel in Höhe von rund **8,8 Millionen €** zur Verfügung stellen.

Bislang wurde die Erschließung neuer Baugebiete auf Konten eines Erschließungsträgers außerhalb des Haushalts finanziert und abgewickelt. Der Erschließungsträger finanzierte die Baukosten über entsprechende Kontokorrentkredite, für welche die Stadt Rheinau Ausfallbürgschaften übernommen hat. Insbesondere infolge des geringen Bauplatzpreises, aber auch wegen der konjunkturellen Situation, war die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen in der Vergangenheit so, dass die Erschließungskonten stets durch Bauplatzerlöse aus bereits fertiggestellten Gebieten vorzeitig ausgeglichen werden konnten, so dass eine längerfristige Nachfinanzierung über den städtischen Haushalt nicht erforderlich wurde.

Diese Finanzierungsform stößt aus zwei Gründen an ihre Grenzen:

Zum einen ist infolge der Änderung gemeindewirtschaftsrechtlicher Vorschriften die Finanzierung von Baugebieterschließungen außerhalb des Haushalts über Sonderfinanzierungen nur noch sehr eingeschränkt zulässig. Ob die von der Stadt derzeit gewählte Finanzierungsform weiterhin zulässig ist, steht in Frage.

Zum anderen wird der infolge der Baukosten deutlich nach oben anzupassende Bauplatzpreis dazu führen, dass es nicht mehr länger möglich sein wird, die Investitionen in neue Gebiete durch die Verkaufserlöse aus fertig erschlossenen Gebieten zeitnah zu decken. Es ist sicherlich zu erwarten, dass die hohe Nachfrage nach städtischen Baugrundstücken absinken wird, so dass die zur Refinanzierung der Baukosten eingesetzten Verkaufserlöse erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung fließen werden. Insoweit wird der Erschließungsträger nach Abschluss seiner Konten nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auch die Bereinigung der noch offenen Posten verlangen, was dann zumindest mittelfristig eine Nachfinanzierung aus Mitteln des städtischen Haushalts erfordern würde.

Es bedarf daher einer neuen und grundsätzlichen Entscheidung zur künftigen Finanzierung der städtischen Kostenanteile bei der Entwicklung und Erschließung von Baugebieten.

Hierfür bestehen aus Sicht der Verwaltung folgende Möglichkeiten:

- Finanzierung aus dem Haushalt der Stadt Rheinau

Dies würde bedeuten, dass der Stadthaushalt direkt mit den auf die städtischen Baugrundstücke entfallenden Baukosten in den einzelnen Erschließungsgebieten zu belasten ist. Konkret wären hier – wie oben dargestellt - alsbald Finanzierungsmittel in Höhe von fast 9 Mio. € erforderlich. Bei der Erschließung weiterer Baugebiete kommen weitere Finanzierungsmittel in sicherlich beträchtlicher Größenordnung hinzu. Auf der anderen Seite ergäben sich Rückflüsse aus den Verkaufserlösen für die städtischen Baugrundstücke. Da diese nicht zeitgleich fließen, sondern im Gegenteil das Risiko einer größeren Zeitspanne zwischen Finanzierung und Refinanzierung besteht, müssten die Baukosten innerhalb des Haushalts zumindest mittelfristig vorfinanziert werden.

Angesichts der derzeit hohen Liquiditätsmittelbestände mag dies für die o.g. Baugebiete in einem Umfang von fast 9 Mio. € gerade noch gelingen. Jedoch würde die Liquidität dann für andere Maßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. Bei anderen Investitionen, die der Haushalt noch nicht enthält (z.B. Schulentwicklung, Breitband), oder bei Einnahmever schlechterungen, spätestens aber bei weiteren Baugebietenerschließungen, stünde dann die Entscheidung über die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln innerhalb des Haushalts an.

Diese Vorgehensweise würde relativ schnell zu Intransparenz und insbesondere bei einer anstehenden Kreditfinanzierung möglicherweise auch zu fehlerhaften Interpretationen führen, weil Kreditaufnahmen innerhalb des Stadthaushalts konkreten Maßnahmen nicht zugeordnet werden können und immer auf dem Gesamthaushalt lasten.

- Gründung eines Eigenbetriebs

Da für die Entwicklung und Erschließung von Baugebieten einschließlich der Vermarktung der daraus resultierenden Baugrundstücke eine flexible und transparente Finanzierung, die sich über eine begrenzte Zeit erstreckt, benötigt wird, bietet sich weiterhin eine Organisations- und Finanzierungsform außerhalb des Stadthaushalts an. Für derartige Fälle steht das Instrumentarium eines Eigenbetriebs zur Verfügung.

Ein solcher Eigenbetrieb könnte dann zunächst den Erwerb von Flächen, die Entwicklung und die Erschließung zu Bauland und die Vermarktung der Bauflächen finanziell und zum Teil auch organisatorisch durchführen.

Herausragender Vorteil wäre, dass die Maßnahmen im Eigenbetrieb separat darstellbar wären und die kompletten Kosten und Erlöse entsprechend zugeordnet werden könnten.

Ebenso könnte die Finanzierung sehr transparent dargestellt werden, wobei als Finanzierungsquelle sowohl der Stadthaushalt (durch Stammkapital oder Trägerdarlehen aus (vorübergehend) freier Liquidität) als auch eine Fremdfinanzierung in Betracht kommen könnte.

Auch wenn die Entwicklung und Führung eines Eigenbetriebs einen größeren einmaligen und auch einen dauerhaften Zusatzaufwand verursacht, schlägt die Verwaltung vor, die anstehenden vielfältigen Maßnahmen im Bereich der Entwicklung und Finanzierung von Baugebieten auch weiterhin nicht im Kernhaushalt abzubilden und abzuwickeln, sondern hierfür einen Eigenbetrieb zu gründen.

Anlagen: