

Beschlussvorlage	
VL-151/2023	
Datum	18.10.2023
Aktenzeichen	60 !
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	23.10.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	13.11.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	13.11.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	16.11.2023	beschließend

Betreff:

Baulandentwicklung Borngraben/Zehnetfrei

Sachdarstellung:

Für die Baulandentwicklung im zukünftigen Baugebiet „Borngraben/Zehnetfrei“ haben sich die Unternehmen „Inikom“ und „Terramag“ in jeweils gemeinsamen Sitzungen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses unter Beteiligung des Gemeindevorstandes vorgestellt. Auf die entsprechenden Niederschriften wird verwiesen.

Beide Unternehmen verstehen sich als „Bauamt auf Zeit“ um fehlende personelle Kapazitäten innerhalb der Kommunen aufzufangen.

Inikom

Das Unternehmen bietet als privater Baulandentwickler die Übernahme der kompletten Baulandentwicklung an. Dabei trägt das Unternehmen alle finanziellen Risiken, ohne dass die Gemeinde Belastungen im Haushalt zu tragen hat. Durchführung und Koordination der gesamten Baulandentwicklung vom An- und Verkauf der Grundstücksflächen sowie die Erschließung der Verkehrsflächen erfolgt durch das Unternehmen. Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Kommune abgestimmt und von der Inikom durchgeführt. Im Städtebaulichen Vertrag werden alle wichtigen Entscheidungen geregelt (z.B. An- und Verkaufspreis, ggf. Vergaberichtlinien). Das Unternehmen kalkuliert mit einer Gewinnmarge von 8 – 15 %. Diese wird auf den Baulandpreis umgelegt.

Die angegebenen Referenzen für die Kommunen Ober-Mörlen, Butzbach und Lollar wurden hinterfragt. Alle bewerten die Zusammenarbeit als zielorientiert und professionell.

Terramag

Das Unternehmen versteht sich als Dienstleister für die Kommunen. Die Baulandentwicklung wird finanziell über ein Treuhandverfahren (siehe Präsentation Seite 13) abgewickelt, in der die Terramag als Kreditnehmer auftritt und die Gemeinde hierfür eine Ausfallbürgschaft übernimmt. Die Finanzierung läuft außerhalb des Haushalts der Gemeinde. Durchführung und Koordination der gesamten Baulandentwicklung vom An- und Verkauf der Grundstücksflächen sowie die Erschließung der Verkehrsflächen erfolgt nach Weisung der Gemeinde. Im Betreuungsvertrag wird der Umfang der Dienstleistung geregelt, der nach einem Bausteine-System zusammengesetzt werden kann. Für die komplette Dienstleistung wird ein Honorar bei 4- 5 % der Nettobaufläche berechnet. Bezogen auf das Baugebiet würde sich dann ein Honorar von 400 bis 500 Tsd. € ergeben. Dieses wird über das Treuhandkonto bezahlt, ebenso wie alle bisher der Gemeinde entstandenen Kosten. Schließt das Treuhandkonto am Ende mit einem Überschuss ab, steht dieser der Gemeinde zu.

Wenn in einem definierten Zeitraum der Bauplatzverkauf nicht abgeschlossen ist, könnte es eine Verpflichtung der Gemeinde geben, die restlichen Bauplätze zu übernehmen.
Die angegebenen Referenzen für die Kommunen Egelsbach, Büttelborn und Usingen wurden hinterfragt. Alle bewerten die Zusammenarbeit als positiv bis sehr positiv und haben auch das Treuhandverfahren angewendet.

Der Entwurf des Betreuungsvertrages dient vorerst nur zur internen Verwendung!

Vor- und Nachteile der Baulandentwicklung durch einen Dritten:

Vorteile:

- Im Haushalt der Gemeinde müssen keine Kosten für den Erwerb der Grundstücke im Umlegungsverfahren eingestellt und im Aufwand dargestellt werden (rd. 3 Millionen € plus ca. 100 T € für die Bodenordnung)
- Vorleistungen der Gemeinde für die Erschließungskosten sind nicht im Haushalt zu veranschlagen
- Zeitersparnis im Umlegungsverfahren und in der Erschließung des Baugebietes, da private Baulandentwickler über genügend Personal verfügen (die Umlegung des I. Bauabschnittes hat 4 Jahre gedauert) und mögliche Kostenreduzierung bei der Erschließung, weil Private anders auf dem Markt agieren können
- Kein finanzielles Risiko für die Gemeinde, wenn sich Bauplätze aufgrund der Zinsentwicklung und der allgemein steigenden Preise nicht verkaufen lassen (hier unterscheiden sich die zwei Modelle etwas)

Nachteile:

- Kosten der Baulandentwicklung durch einen Dritten werden sich letztendlich auf den Grundstückspreis auswirken

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Belastung des Haushaltes durch Abwicklung über ein Treuhandkonto

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung, von einer Zusammenarbeit der beiden vorliegenden Anbieter „Terramag“ und „Inikom“ abzusehen. Die Baulandentwicklung soll in eigener Regie durch die Verwaltung mit gegebenenfalls vorübergehender externer Unterstützung (zum Beispiel AfB Marburg, vorübergehende Personalverstärkung) vorgenommen werden.

Anlage(n):

1. Anlage zu Baulandentwicklung Borngraben, Zehnetfrei (Inikom)
2. Anlage zu Baulandentwicklung Borngraben, Zehnetfrei (Terramag)