

Aus dem Gemeinderat der Sitzung vom 30.09.2021

13. Bürgerfragestunde

Bürgermeisterin Silke Höflinger fragte die anwesenden Mitbürgerinnen und Mitbürger, ob es Fragen, Anregungen oder Wünsche an den Gemeinderat, die Gemeindeverwaltung oder die Bürgermeisterin gibt. Aus Datenschutzgründen werden nur die Wortmeldungen der Mitbürgerinnen und Mitbürger wiedergegeben, die einer Veröffentlichung zugestimmt haben. Es gab eine Wortmeldung, deren Veröffentlichung mit Namen auf Nachfrage in der Sitzung zunächst nicht zugestimmt wurde. Zwischenzeitlich wurde dies revidiert, so dass die Wortmeldung mit Namensnennung in dieser Amtsblattausgabe nachträglich erscheint.

Ehepaar Lorenz, Eigentümer eines unbebauten Grundstückes mit Bauverpflichtung, hat an den Gemeinderat folgende Frage gestellt: Warum hat sich der Gemeinderat für eine Ausgleichszahlung i. H. von 120 Euro je Quadratmeter bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung und einer diesbezüglichen Verlängerung bis zu 18 Monaten ausgesprochen? Der Gemeinderat kenne doch ihre persönliche Situation. Sie leben in der Schweiz und es wäre ihnen erst in diesem Jahr im Mai möglich gewesen nach Deutschland zu kommen. Diese Entscheidung sei für sie enttäuschend, da sie mit vielen Gemeinderatsmitgliedern auch persönlich gesprochen hätten. Des Weiteren möchten sie Herrn Veit Müller vom Reutlinger Generalanzeiger mitteilen, daß der Artikel nicht richtig gewesen sei. So würden sie bspw. kein Doppelhaus sondern ein Zweifamilienhaus bauen. Darüber hinaus möchten sie wissen, wieviele Bauverpflichtungen ohne Ausgleichszahlungen vom Gemeinderat bereits verlängert wurden.

Bürgermeisterin Höflinger beantwortete die Fragestellungen zusammengefasst wie folgt: Der Gemeinderat ist zunächst den Mitbürgerinnen und Mitbürgern verpflichtet, welche die notariell beurkundeten Bauverpflichtungen einhalten. Die Entscheidung des Gemeinderates im Hinblick auf eine Ausgleichszahlung für die Grundstückseigentümer*innen, welche die Bauverpflichtung nicht eingehalten haben und nun eine Fristverlängerung wünschen, beruht auf einer sorgfältigen Abwägung, im Rahmen welcher u. a. auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den Grundstückseigentümer*innen, welche die vertraglichen Vereinbarungen eingehalten haben, Berücksichtigung findet. Die Rahmenbedingungen seien dem Ehepaar von Beginn an bekannt gewesen und sie hätten die Bauverpflichtung und das damit für die Gemeinde bestehende Ankaufsrecht vertraglich anerkannt. Von den Personen, welche die Corona-Pandemie als Grund für eine nicht mögliche Bebauung ihres Grundstückes anführen, hat sich im vergangenen und auch in diesem Jahr bis Mai/Juli 2021 niemand bei der Gemeinde gemeldet und Kontakt wegen möglicher Schwierigkeiten aufgenommen. Einreisemöglichkeiten aus der Schweiz habe es durchaus gegeben und die planende und ausführende Bauwirtschaft war von der Corona Pandemie nicht betroffen; Rathäuser und Planungsbüros haben auf Videokonferenzen umgestellt, persönliche Gespräche waren überall, auch im Rathaus, möglich, und Baustellen konnten weiterhin betrieben werden. Der Gemeinderat hat zurückliegend beschlossen, daß Bauverpflichtungen nicht mehr ohne Ausgleichszahlung verlängert werden können. Die festgelegte Ausgleichszahlung für eine Verlängerung der Bauverpflichtung beträgt 120 Euro je Quadratmeter bezogen auf 18 Monate Verlängerung. Die von der Gemeinde festgelegte Ausgleichszahlung ergibt sich aus einer Bodenwertsteigerung, die im Vergleich zur tatsächlichen, also auf dem freien Markt stattfindenden Wertsteigerung, sehr moderat angesetzt ist. Hierbei wird von einem Ausgangswert von 380 Euro je Quadratmeter im April 2017 (380 Euro je Quadratmeter = Verkaufspreis der gemeindeeigenen Grundstücke zum damaligen Zeitpunkt) und einem Endwert von 500 Euro je Quadratmeter im Juli 2023 (Bauverpflichtung einschließlich 18 Monate Verlängerung) ausgegangen. Diese Wertsteigerung beruht somit auf niedrigen Baulandpreisen. Die tatsächliche Wertsteigerung ist deutlich höher. So wurden bspw. in Walddorfhäslach in den zurückliegenden Jahren Grundstücke von Privateigentümern im Wert von 700 bis 900 Euro je Quadratmeter veräußert ((Anmerkung: Das Statistische Bundesamt hat eine Bauland- und Immobilienwertsteigerung innerhalb nur eines Jahres (2020 auf 2021) von 12% bis 14 % festgestellt und dies wiederum stellt einen Bundesdurchschnitt dar. In der Region rund um Stuttgart ist die jährliche Wertsteigerung noch deutlich höher)). Abschließend erläuterte Bürgermeisterin Höflinger, daß es in den zurückliegenden Jahren insgesamt 8 Fälle gegeben hat, bei welchen private Umlegungsbeteiligte ihre Grundstücke vor Auslaufen der Bauverpflichtung verkauft haben. Die Käufer (Anzahl 8) konnten somit die Bauverpflichtungen nicht mehr einhalten, weshalb der Gemeinderat in diesen Fällen entschieden hat, die Bauverpflichtung ohne weitere Auflagen zu verlängern. Darüber hinaus hat es in den zurückliegenden Jahren zwei weitere Fallkonstellationen gegeben, bei welchen das Gremium einer Verlängerung ohne weitere Bedingungen zugestimmt hat.

Ehepaar Lorenz antwortete daraufhin, daß sie nicht verstehen können, warum die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte ihre Fragen in der öffentlichen Sitzung nicht beantworten würden.

Bürgermeisterin Höflinger verwies in diesem Zusammenhang auf § 33 Gemeindeordnung BW, auf Grundlage dessen die Vorsitzende Stellung für den Gemeinderat bezieht.

Gemeinderat Stoll meldete sich zu Wort und teilte abschließend mit, daß die Ausgleichszahlung i. H. von 120 Euro je Quadratmeter und eine Bauverpflichtungsverlängerung von max. eineinhalb Jahren einen Kompromiss im Gremium dargestellt hat.