

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2026/037			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		20.04.2026			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Neubaugebiet "Falkenäcker-Stangenäckerle; Festlegung und Beschlussfassung zur Durchführung der nächsten Tranche der Baulandvergabe im Neubaugebiet "Falkenäcker-Stangenäckerle"

Zunächst wird auf verschiedenen Beratungen und Beschlussfassungen des Gemeinderates verwiesen. Die wesentlichen Regularien wurden im Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2022 auf Basis der Vorberatungen aus 2018, 2019, sowie vom 25.10.2021 und 25.11.2021 vorbereitet.

Gemäß der Beschlusslage des Gemeinderates wurde in enger Abstimmung mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer Lenz, Karlsruhe, sowie der Kommunalentwicklung als Erschließungsträger die erste Tranche der Bauplatzvergabe auf den Weg gebracht.

Der Gemeinderat hat sich seinerzeit dafür ausgesprochen, dass die Bauplatzvergabe in Form einer Verlosung für drei Tranchen (2025, 2026 und 2027) mit jeweils 20 Bauplatzzuweisungen durchgeführt werden soll.

Zum damaligen Zeitpunkt standen für die Vergabe der Bauplätze insgesamt 106 Bauplatzgrundstücke zur Verfügung. Der qm-Preis wurde gemäß der Beschlusslage des Gemeinderates in Abstimmung mit dem Erschließungsträger mit 470 Euro je qm zzgl. der Kosten für die Bereitstellung des auf allen betreffenden Grundstücken verfügbaren Gasanschlusses festgelegt. Je Bauplatzgrundstück wurde für die Erstellung des Gasanschlusses 1.200,71 Euro, gemäß Abstimmung mit dem Energieversorger, berechnet. Kosten für Hausanschluss, Kontrollschächte und Schmutzwasser, sowie Regenwasserschächte auf den Privatgrundstücken (Sache der Privateigentümer) wurden mit 5.670 Euro beziffert.

Wesentliche Bauplatzvergabe-kriterien in dieser Beschlussfassung, she. auch Informationen an die Mitglieder des Gemeinderates vom 06.08.2025 per E-Mail, waren folgende:

1. Zugelassen werden nur Bewerbungen von volljährigen, geschäftsfähigen natürlichen Personen. Juristische Personen und Personengesellschaften wurden nicht zugelassen. Je nach natürlicher Person kann nur eine Bewerbung abgegeben werden, somit auch nur maximal eine Bauplatzvergabe erfolgen.
2. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaft und nichteheliche Lebensgemeinschaften können nur eine Bewerbung abgeben.
3. Im Baugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ kann durch einen Bewerber nur ein Grundstück erworben werden. Hat ein Bewerber bereits in einer vorgängigen Tranche ein Grundstück erworben, ist der von der Bewerbung im Rahmen der nachgängigen Tranche ausgeschlossen. Die Bewerber haben mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben zu bestätigen. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Bewerber willigen durch ihre Bewerbung ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Muggensturm und ggf.

auch an das Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

4. Es ist nicht möglich, mehrere Grundstücke zu erhalten oder sich für mehrere Grundstücke zu entscheiden. Sobald ein Bewerber für ein noch nicht vergebendes Grundstück sich entschieden hat, ist er hinsichtlich der übrigen Grundstücke nicht mehr zur Auswahl berechtigt. Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksauswahl war nicht möglich. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht.

Insgesamt war vorgesehen, die genannten 60 Grundstücke für drei Tranchen in 2025, 2026 und 2027 am 10.10.2025 zu verlosen.

Zum Zeitpunkt der Verlosung gab es insgesamt 35 positive Verlosungsergebnisse. Leider wurde aufgrund verschiedener Gegebenheiten, die zum Teil in der allgemeinen Wirtschaftslage, aber auch in personenbedingten Gründen lagen, auf zahlreiche Bauplatzzuweisungen verzichtet.

Somit sind von der ursprünglichen Anzahl von 35 nur noch 17 Kaufvertragstermine vereinbart.

Dies bedeutet, dass dies eine sehr ernüchternde Entwicklung darstellt.

In Erinnerung rufen wollen wir, dass gerade die Bauplatzverkäufe die wesentlichste Refinanzierung, neben der anteiligen Erschließungskosten und Anliegerbeitragszahlungen für das Projekt darstellen.

Wesentliche Basis liegt hier im städtebaulichen Vertrag, der gemäß der Beschlusslage des Gemeinderates am 20.12.2018 vor Notar Dr. Böhm in Rastatt beurkundet worden ist. Die Vertragslaufzeit ist im § 15 dieses städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Laufzeit des Vertrages endet, sobald sämtliche Baugrundstücke im Vertragsgebiet an Dritte veräußert worden sind, spätestens jedoch zum 01.02.2030. Dem Grunde nach bedeutet dies, dass bis dahin alle Zahlungsverpflichtungen auch aus den Grundstücksverkäufen geleistet sein müssen. Jedoch wurde auf Wunsch der Verwaltung sowie auf der darauf aufbauenden Beschlussfassung des Gemeinderates mit vereinbart, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, diese Laufzeit auf bis zu drei Jahre, d.h. bis maximal zum 01.02.2033 zu verlängern. Dieser Wunsch ist dem Erschließungsträger (also der KE) bis spätestens 01.02.2029 schriftlich an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, mitzuteilen.

Rein rechtlich stellt dieser Vertragsabschluss ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar. Die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Rastatt) wurde am 30.11.2018 erklärt und gilt als Vertragsanlage.

Gemäß der Beschlusslage des Gemeinderates wurde am 11./25.05.2023 der Erschließungsvertrag mit der LBWW Immobilien Kommunalentwicklung (KE), der eneREGIO GmbH und der Gemeinde Muggensturm geschlossen. Dieser Erschließungsvertrag regelt die Art und Weise der Durchführung, Entwicklung und Bereitstellung der Erschließungsanlagen, aber auch für die Bereiche der öffentlichen Wasserversorgung, Stromversorgung und Gasversorgung.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2023, nichtöffentlich, wurde die erste Ergänzungsvereinbarung zum Erschließungsvertrag beschlossen. Dieser Ergänzungserschließungsvertrag wurde am 24.10.2023 abgeschlossen und regelt den Erschließungsaufwand, die Kostentragung und Abrechnung für den Teilbereich, ehemals „Im Fuchsbau“, neu „Fuchsweg“ ab Einmündung der Europastraße aus bekannter nichtöffentlicher Situation her.

Rein baulich ist die Erschließungsmaßnahme bis auf verschiedene Bepflanzungen und Bestückungen weitestgehend abgeschlossen.

Erste Bauwillige konnten schon ihre Wohnhäuser errichten.

Problematisch ist nach wie vor die Bauplatzvergabe, die über die Gemeinde mit dem Erschließungsträger gesteuert wird.

Wie bereits genannt, muss nun die Art und Weise der Durchführung der weiteren Bauplatzvergabe besprochen werden. Insbesondere wird hier auch auf die Besprechung mit den Fraktionsvorsitzenden/Gruppierungssprecherin der im Gemeinderat vorhandenen Gemeinderatsfraktionen/Gruppierung verwiesen.

Die Refinanzierung durch die Bauplatzvergabe ist für unsere Gemeinde elementar wichtig.

Wir sollten daher unbedingt im Kalenderjahr 2026, erneut mit Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer Lenz, Karlsruhe, und in Abstimmung mit der Kommunalentwicklung, die nächste Bauplatzvergabe auf den Weg bringen.

Aktuell stehen noch 89 Bauplätze zur Verfügung. Das Gesamtvolumen aus diesen Kaufpreissummen beträgt z.Zt. 13.416.173,19 Euro, welche noch über Vergabe von Bauplätzen bis zum Vertragsabschluss des städtebaulichen Vertrages vergeben sein sollten. Der Geldwert der Vertragsabschlüsse beträgt bei den bisherigen 17 Kaufvertragsabschlüssen 3.135.612,07 Euro.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der qm-Preis bei 470 Euro je qm, she. eingangs beschrieben in der Beschlussvorlage, verbleiben. Für den Bereich des Neubaugebietes gibt es noch keine neue Bauplatzgutachterausschusspreisfestsetzung. Dies bedeutet, dass dieser Betrag künftig eher höher liegen wird. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch als Steuerinstrument auch unerlässlich wichtig, dass wir hier, so die Erfahrung der letzten zwei bis drei Jahren, mit realistischen noch finanzierbaren Bauplatzpreisen versuchen, die Refinanzierung für unser Projekt auf den Weg zu bringen. Eine Erhöhung des Bauplatz-qm-Preises auf 500 bis 550 Euro je qm (so die unverbindliche Schätzung, vorbehaltlich der Festsetzung des Gutachterausschusses, welcher zu gegebener Zeit tagen wird) macht die Verwertung der Grundstücke noch schwieriger, als sich ohnehin schon darstellt.

Als wichtigsten Informationen in diesem Kontext muss herangeführt werden, dass in Abstimmung mit den Fachbüros seinerzeit zu erwartende Erschließungskosten und Anliegerbeiträge von 242 Euro je qm verrechnet worden sind. Stand 27.03.2026 ist davon auszugehen, dass dieser Betrag sich in etwa bei 230 Euro je qm einpendeln wird. Dies natürlich unverbindlich und vorbehaltlich etwaigen unvorhergesehenen noch nicht bekannten Themenbereichen. Diese Rückmeldung vom Erschließungsträger gibt uns hier noch den Spielraum, ggf., wie vorgeschlagen, bei den genannten 470 Euro je qm zzgl. Gasanschlusskosten und etwaigen privaten Schachtbauwerken, she. eingangs der Beschlussvorlage beschrieben, festzulegen.

Aus Sicht der Verwaltung sollten wir nun versuchen, die neue Bauplatzvergabe für die Tranchen 2026 bis 2028 mit jeweils 3 x 20, also insgesamt 60 Bauplätze auf den Weg zu bringen. Eine Vergabe rein nach Kalenderjahren aufgeschlüsselt und entsprechend notariell beurkundbar, erscheint hier nicht mehr der richtige Weg. Wir sollten daher versuchen, insgesamt für die Jahre 2026 bis 2028, unabhängig vom Kaufvertragsabschluss, bis zu 60 Bauplätze zu verkaufen. Dies bedeutet, dass im Falle einer neuen Vergaberunde mehr als 20 Bauplätze in 2026 verkauft werden könnten, sollte dies auch so in die Umsetzung kommen. Bei dieser Lösung würden dann für die Jahre 2029 und 2030 weitere 29 Bauplätze zur Vergabe anstehen.

Der Aufwand durch die Verlosung war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates nicht falsch. Jedoch zeigte sich, dass wir hier eine Lockerung in den Vergabekriterien unbedingt benötigen. Die Rückmeldung verschiedener möglicher Kaufvertragsinteressenten zeigte damals auf, dass gerade der Wechsel von größeren Wohneinheiten/Gebäuden in ggf. kleinere Gebäuden oder Grundstücke nicht nur sinnvoll, sondern auch wünschenswert ist. Deshalb sollte darauf verzichtet werden, dass künftig nur Bewerber/innen ein Bauplatzgrundstück im Neubaugebiet erhalten, die kein vergleichbares Wohneigentum haben. Somit könnte hier eine weitere mögliche Öffnung für Interessenten erfolgen. Da Wohnraum unabhängig hiervon generell in Deutschland dringend gesucht wird und Bedarf besteht, würde dies auch Hand in Hand mit der diesbezüglichen Schaffung

von Wohnraum mitgehen. Wichtig wäre aus Sicht der Verwaltung, dass wir hier zu einem „Windhundeverfahren“, statt zur Verlosung gehen könnten, welches in einer entsprechenden Ausschreibung mit einem sehr großzügigen Zeitfenster die Möglichkeit bietet, diese Bauplatzvergaben so gut wie möglich durchzuführen.

Dies bedarf folgenden neuen Gemeinderatsbeschluss:

1. Bestätigung des qm-Kaufpreises von 470 Euro zzgl. Vertragsnebenkosten bzw. Text der Beschlussvorlage.
2. Ausschreibung und Durchführung der Bauplatzvergabe aus Rechtssicherheitsgründen (she. originäre damalige Beschlussvorlage) in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer Lenz, Karlsruhe (Kosten trägt das Projekt, diese Lösung wurde auch vom Erschließungsträger so empfohlen, der juristischer Eigentümer der Grundstücke ist).
3. Künftig können auch Bewerbungen von natürlichen Personen abgegeben werden, die bereits über ein Wohngebäude verfügen. Ansonsten sollten die übrigen, in der Vorlage beschriebenen Vergabekriterien beibehalten werden.

Haushaltrechtliche Deckung:

Durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

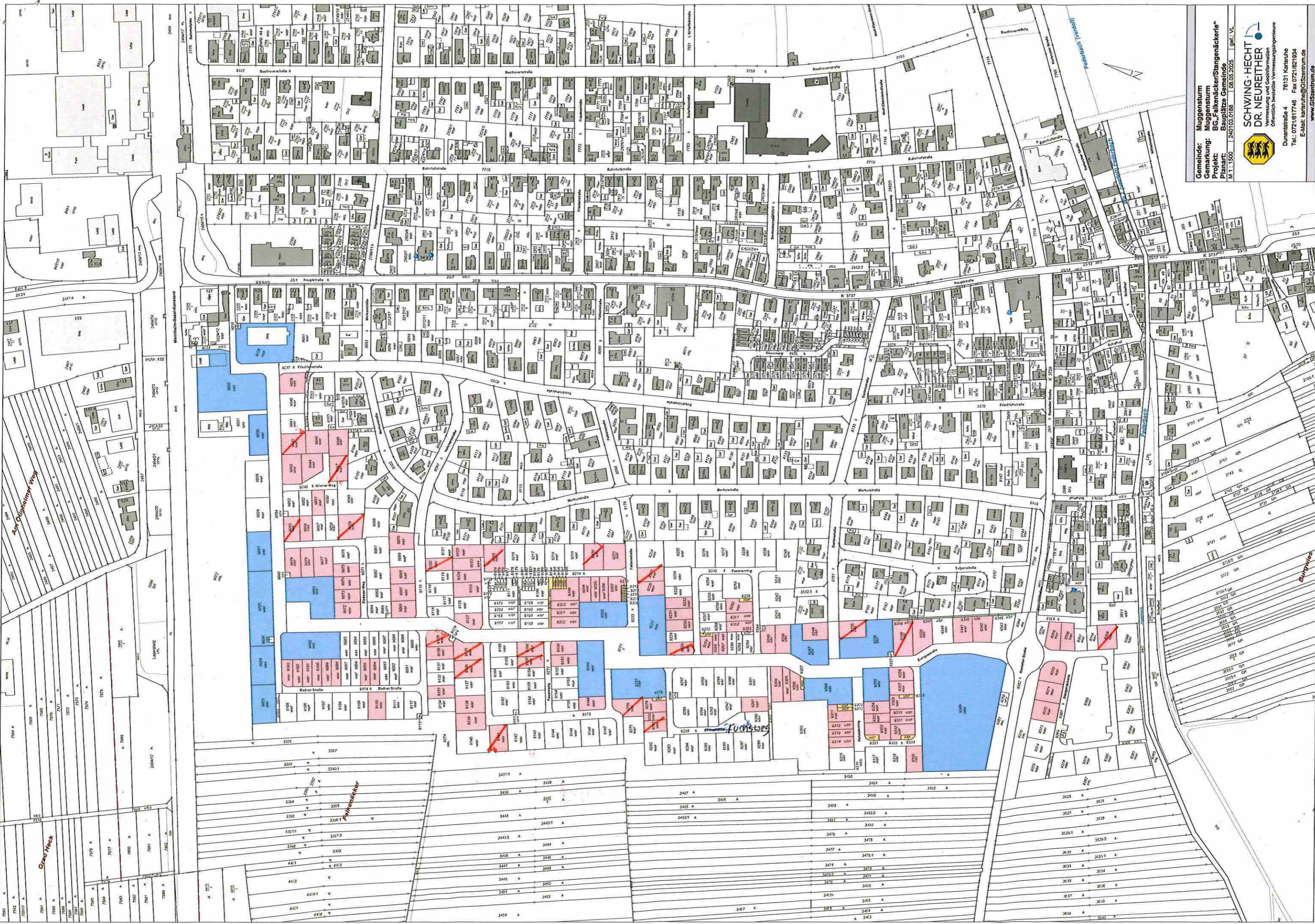
Der Gemeinderat beschließt die Bauplatzvergabe für die Tranchen 2026 bis 2028 mit insgesamt 3 x 20 (= 60 Bauplätze) gemäß Text dieser Beschlussvorlage. Kauverträge können für bis zu 60 Bauplatzgrundstücke nach erfolgter Ausschreibung erfolgen.

Unberührt hiervon sind Projektgrundstücke für Wohnbauflächen. Hier verbleibt es bei der bestehenden Beschlusslage des Gemeinderates.

Anlagen:

Lageplan Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle mit noch vorhandenen Bauplatzgrundstücken, die zur Vergabe anstehen

Lageplan vorhandener kommunaler Bauplätze (rot umrandet) / bereits vergebenen Bauplätze (durchgehende rote Linie)



Gemeinde: Muggensturm
Projekt: BG Falkenacker/Stangenacker
Planart: Bauplätze
M.1.: 1500 240103.0188 08.05.2025 gcf.v.l.



SCHWING-HECHT
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Gleitsch Deutscher Vermessungsingenieur

Dunamstraße 4 76131 Karlsruhe
Tel.: 0721/617746 Fax 0721/621034
E-Mail: karlsruhe@GISzentrum.de
www.GISzentrum.de