

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	19.10.2022	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2022/166

Baugebiet "Baumgarten" in Gundelsheim-Obergriesheim - Vergaberichtlinien inkl. Vergabekriterien - Festlegung des Bauplatzpreises

Sachverhalt:

Am 25.07.2022 fand der Spatenstich für die Erschließung des Baugebiets „Baumgarten“ in Gundelsheim-Obergriesheim statt. Die Erschließungsarbeiten sollen voraussichtlich bis Ende 2022 fertiggestellt werden. Das Baugebiet umfasst 25 Bauplätze. Von den 25 Bauplätzen werden 15 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser von der Stadt vergeben.

Im Zuge der Digitalisierung erfolgt die Vermarktung über die Plattform baupilot.com. Bereits seit März 2022 besteht die Möglichkeit, sich hier über das Baugebiet zu informieren und auf eine Interessentenliste einzutragen. Aktuell gibt es ca. 90 Eintragungen auf der Interessentenliste und somit ca. 6-mal mehr als städtische Bauplätze vorhanden sind.

Vergaberichtlinien inkl. Vergabekriterien

Die Stadt Gundelsheim verfügt bereits über Vergaberichtlinien für die Bauplatzvergabe. Auch erfolgte bisher die Vergabe mittels Vergabekriterien. Dies soll grundsätzlich beibehalten werden. Aufgrund von Rechtssprechungen müssen Richtlinien und Kriterien jedoch ständig aktualisiert und angepasst werden. Die Anpassungen belaufen sich insbesondere auf ausführlichere Erklärungen und eindeutiger Formulierungen, welche weniger Rückfragen aufwerfen.

Die als Anlage beigefügten Vergabekriterien wurden grundsätzlich im Vorfeld mit dem Ortschaftsrat von Obergriesheim abgestimmt.

Der überarbeitete Entwurf der Vergaberichtlinien samt Vergabekriterien wurde von baupilot.com auf Umsetzbarkeit im System geprüft. Weiter gab Baupilot Tipps zu Rechtsfragen.

Die komplette Bewerbungsphase und Vergabe wird auch über baupilot.com erfolgen. Der Unterschied zum bisherigen Bewerbungsverfahren ist die Zweistufigkeit. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktzahl zum Zuge kommen.

Die Bewerbungsphase wird voraussichtlich im Laufe des Novembers 2022 starten.

Bauplatzpreis

Der Umlegungsausschuss hat einen Zuteilungswert von 67,- €/m² beschlossen. In den mit der KE geschlossenen Kostenübernahmevereinbarungen wurden Erschließungskosten in Höhe von voraussichtlich 173,- €/m² festgesetzt. Zusätzlich ist mit ca. 10,- €/m² für das Grundstücksmanagement und Abzinsung zu rechnen. Weitere 9,- €/m² wurden von Seiten der Verwaltung und auf Hinweis vom Landratsamt Heilbronn für das Vermarktungsrisiko eingerechnet. Dies ergibt in Summe 259,- €/m². Als Verkaufspreis für die städtischen Bauplätze wird deshalb ein Verkaufspreis von **259,- €/m²** vorgeschlagen.

Bisher wurde eine Kaufpreisermäßigung von 5,- €/m² bei einem im Haushalt lebenden Kind gewährt. Aus finanzieller Sicht schlägt die Verwaltung vor, diese Kaufpreisermäßigung auf max. ein Kind bzw. max. 5,- €/m² zu deckeln.

Aufgrund der aktuellen Grunderwerbssteuerproblematik übernimmt der Erschließungsträger, die KE, nicht mehr den Verkauf der Bauplätze. Dies wird nun vollständig über die Stadt selbst abgewickelt.

Befangenheit Gemeinderat

Nach dem VG Sigmaringen besteht ein Befangenheitstatbestand, wenn ein Mitglied des Gemeinderats in der Beratung und Beschlussfassung mitwirkt und sich in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Abstimmung über eine Vergaberichtlinie auf einen Bauplatz in dem Gebiet bewirbt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Anwendung der überarbeiteten Vergaberichtlinien inkl. Vergabekriterien wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vermarktung der Bauplätze über baupilot.com in die Wege zu leiten.**
- 3. Dem vorgeschlagenen Bauplatzpreis von 259,- €/m² wird zugestimmt.**

Anlagen:

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen