

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	30.04.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/061

Baugebiet "Baumgarten" in Gundelsheim-Obergriesheim **- Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen (Geschosswohnungsbau)** **- Festlegung des Bauplatzpreises**

Sachverhalt:

Das Baugebiet „Baumgarten“ in Gundelsheim-Obergriesheim wurde 2022 erschlossen. Das Baugebiet umfasst 25 Bauplätze. Von den 25 Bauplätzen sind 24 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen und ein Bauplatz für Geschosswohnungsbau. Dieser befindet sich in städtischem Eigentum und soll nun auch über die Plattform baupilot.com vermarktet werden.

Vergaberichtlinien inkl. Vergabekriterien

Die Stadt Gundelsheim verfügt bereits über Vergaberichtlinien für die Bauplatzvergabe. Diese waren bisher jedoch auf private Baumaßnahmen als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhäuser) ausgelegt. Auch die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen im Geschosswohnungsbau soll wie bisher mittels Vergabekriterien im Rahmen einer Konzeptvergabe „light“ erfolgen.

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

Der Entwurf der Vergaberichtlinien samt Vergabekriterien wurde von baupilot.com auf Umsetzbarkeit im System geprüft. Weiter erfolgte eine anwaltliche Prüfung über die Kanzlei [iuscomm](https://iuscomm.com).

Die komplette Bewerbungsphase und Vergabe wird über baupilot.com erfolgen. Der Unterschied zum bisherigen Bewerbungsverfahren ist die Einstufigkeit, d.h. der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält direkt den Bauplatz. Die Bauplätze für private Bauvorhaben wurden bisher in einem zweistufigen Verfahren vergeben. Im ersten Teil des Verfahrens konnten sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Im zweiten Teil erfolgte die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund ihrer erreichten Punktzahl zum Zuge kamen.

Die Bewerbungsphase könnte voraussichtlich im Mai 2025 starten.

Bauplatzpreis

Die Bauplätze von Einfamilien- und Doppelhäuser wurden bisher zum Verkaufspreis von 259,- €/m² vermarktet. Für den Bauplatz, welcher mit einer Bebauung im Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat einen Mindestpreis von 259,- €/m² vor. Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis erhält dabei die volle Punktzahl.

Das niedrigste Angebot erhält 0 Punkte. Dazwischen wird linear interpoliert. Angebote mit einem Angebotspreis von unter 259,- €/m² werden von der Wertung ausgeschlossen.

In den Vergabekriterien spielt jedoch das Kriterium Angebotspreis nur eine untergeordnete Rolle. Es wird der Schwerpunkt auf das städtebauliche Konzept gelegt.

Befangenheit Gemeinderat

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

Beschlussvorschlag:

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

Anlagen:

Richtlinien für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen Geschosswohnungsbau