Gemeinde
Gutenzell-Hürbel

SITZUNGSVORLAGE

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2024

TOP 9 Baugebiet „Bei der Schule“ und „Brühl III“; Festlegung Bauplatzpreis und Vergabeverfahren:
a) Ein- und Doppelhausplätze „Bei der Schule“ und „Brühl III“
b) Geschosswohnungsbauplatz „Bei der Schule“

SACHVERHALT

Das Baugebiet „Bei der Schule“ ist fertig erschlossen. Es sind 13 Bauplätze entstanden. Auf zwölf Plätzen davon ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung möglich, davon sind zwei in Privatbesitz. Ein Platz ist für Mehrgeschossbebauung vorgesehen mit vier Einzelhäusern mit je 6 Wohneinheiten. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2,04 Hektar, wovon 1,37 Hektar als Baufläche ausgewiesen sind.

Dieses Jahr sollen die ersten Bauplätze an die Interessenten verkauft werden. Auch für das Baugebiet „Brühl III“ sind nach der ersten Vergaberunde 2021 wieder einige Interessentenanfragen eingegangen. Daher sollen nicht nur die ersten Bauplätze des neuen Baugebietes „Bei der Schule“, sondern auch weitere Bauplätze des Baugebietes „Brühl III“ verkauft werden. Die Einnahmen der Bauplatzverkäufe wurden bereits im Haushalt 2024 zur Tilgung eines Übergangskredites eingeplant.

Für den Verkauf der Bauplätze sind zunächst das Verfahren zur Vergabe und der Preis der Plätze zu beschließen. Für diese Verfahren sind zusätzlich einige Kriterien festzulegen. So ist zum Beispiel über die Zulassungskriterien zu definieren, welcher Bewerber denn überhaupt einen Bauplatz bekommen soll.

Der Gemeinderat hat sich bereits bei der ersten Vergaberunde der Bauplätze und der Vergabe des Mehrgeschossbauplatzes des Baugebietes „Brühl III“ mit dem Thema „Vergabemöglichkeiten und Vergaberichtlinien“ und den Vergabekriterien beschäftigt. Im Folgenden werden diese daher „nur“ kurz dargestellt.

VERGABEVERFAHREN

1. Vorstellung der möglichen Vergabeverfahren

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie Bauplätze vergeben werden können.

- Punkteverfahren
- Windhundverfahren
- Losverfahren
- Versteigerungsverfahren

1.) Punkteverfahren
Verfahren: Ortsbezugskriterien und soziale Kriterien sind festzulegen (bei Ortsbezug maximal 50% der Punkte), Ehrenamt kann berücksichtigt werden
Vorteile: Man kann Schwerpunkte setzen, Ehrenamt wird gefördert

Nachteile: Arbeitsintensiv für Bewerber und Verwaltung, zahlreiche Nachweise erforderlich, oftmals diskriminierend

2.) Windhundverfahren
Verfahren: Vergabe strikt nach Bewerbungseingang, Vergabe über mehrere Wege möglich (z.B. per E-Mail, persönlich, etc.)
Vorteile: Schnelle Vergabe möglich, transparent, Lebensformen werden nicht bewertet, geringer Verwaltungsaufwand
Nachteile: Keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde, evtl. chaotische Zustände am Vergabetag

3.) Losverfahren
Verfahren: Vergabe nach Zufallsprinzip, Aufsicht durch einen Notar, alle zugelassenen Bewerber in einem Topf
Vorteile: Geringer Verwaltungsaufwand, alle Bewerber haben gleiche Chance, transparent
Nachteile: Keine Steuerungsmöglichkeit

4.) Versteigerungsverfahren
Verfahren: Vergabe nach Höchstgebot, Mindestpreis wird garantiert, kann erfolgen durch schriftliches Angebot und Vergabe an den Höchstbietenden
Vorteile: Vermutlich höhere Verkaufspreise
Nachteile: Vergabe tendenziell eher an finanzkräftige Bewerber

2. Vorgeschlagene Verfahren

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile und der Erfahrungen der letzten Bauplatzvergaben schlägt die Verwaltung vor, die Ein- und Doppelhausbauplätze im Windhundverfahren und den Mehrgeschossbauplatz im Versteigerungsverfahren zu vergeben.

ZULASSUNGSKRITERIEN

1. Vorstellung der möglichen Zulassungskriterien

Folgende Zulassungskriterien sind bei der Vergabe beispielsweise möglich:

- Nur volljährige natürliche Personen dürfen sich bewerben. Juristische Personen, Bauträger, Makler etc., die für Dritte Gebäude erstellen, sind in ihrer Berufstätigkeit ausgeschlossen
- Der Platz darf nur zur Eigennutzung erworben werden
- Bewerber, die bereits ein Baugrundstück / Wohneigentum haben, sind ausgeschlossen
- Es wird eine Finanzierungsbestätigung verlangt
- Es wird eine Frist vorgegeben, innerhalb derer der Platz bebaut werden muss (Bauzwang)
- Ein Weiterverkauf innerhalb einer bestimmten Frist ist ausgeschlossen
- Es wird eine Kaution verlangt
- Jeder Bewerber darf sich nur einmal bewerben
- Es darf nicht mehr als ein Platz erworben werden

2. Vorschlag der möglichen Zulassungskriterien

Aus den Erfahrungen der letzten Bauplatzvergaben schlägt die Verwaltung vor, die Zulassungskriterien der letzten Verfahren zu übernehmen. Im Einzelnen bedeutet dies, dass es für die beiden Verfahren (Windhund für Ein- bzw. Doppelhausbebauung und Versteigerung für Mehrgeschossbebauung) unterschiedliche Kriterien gibt.
Die Verwaltung schlägt vor, die Vergabe der in dieser Runde zur Verfügung stehenden Plätze der Ein- bzw. Doppelhausbauplätze in den Baugebieten „Bei der Schule“ und „Brühl III“, entsprechend der Kriterien der 1. Vergaberunde der Bauplätze im Baugebiet „Brühl III“ festzulegen. (Siehe Anlage 1: Zulassungskriterien)

Die Verwaltung schlägt vor, die Vergabe des Mehrgeschosswohnungsplatzes im Baugebiet „Bei der Schule“ entsprechend der Kriterien der Vergabe des Mehrgeschosswohnungsbauplatzes im Baugebiet „Brühl III“ festzulegen. (Siehe Anlage 2: ab Voraussetzungen und Bedingungen)

BAUPLATZPREIS

1. Vorgaben durch Gesetz und Kommunalaufsicht

Nach § 92 der Gemeindeordnung ist die Gemeinde verpflichtet, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern.

In Verbindung dazu ist zusätzlich der § 192 BauGB zu berücksichtigen. Dieser lautet wie folgt: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Auch im Haushaltserlass 2021 hat die Kommunalaufsicht deutlich daraufhin gewiesen, dass die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu sichern sei und hierbei die Finanzierung mit Eigenmitteln vorrangig gelte. Einnahmepotentiale sind auszuschöpfen. Die Kreditaufnahme wurde unter der Vorgabe genehmigt, dass mit der Erschließung der Baugebiete ein Gegenwert geschaffen und mit dem Verkauf der Bauplätze wieder Einzahlungen zur Kredittilgung erwirtschaftet werden können.

2. Vorschlag zur Preisgestaltung

Die Verwaltung schlägt 150 Euro je Quadratmeter für den Verkauf der Ein- bzw. Doppelhausbauplätze vor. Dieser entspricht dem oben beschriebenen Marktpreis. Im Vorfeld wurde dazu ein Vergleich mit den angrenzenden Kommunen durchgeführt. Darin sind neben den Erschließungskosten sämtliche Anschlussbeiträge, die Kosten für Hausanschlüsse sowie die Vermessung enthalten.

Für den Mehrgeschosswohnungsbauplatz kann der letztes Jahr verkaufte Bauplatz im Baugebiet „Brühl III“ als Referenz des Marktpreises herangezogen werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, wieder ein Mindestpreis von 180 Euro pro Quadratmeter festzusetzen.

ANZAHL UND AUSWAHL DER BAUPLÄTZE

1. Mögliche Anzahl und Auswahl der Bauplätze

Wunsch des Gemeinderates ist es, die zur Verfügung stehenden Bauplätze in mehreren Runden zu vergeben. Aufgrund der vorliegenden Interessensbekundungen schlägt die Verwaltung vor, in der ersten Runde etwa die Hälfte der neuen Ein- bzw. Doppelhausbauplätze zu verkaufen. Die weiteren Bauplätze sollen in den Folgejahren vermarktet werden. Das Vergabeverfahren soll sich außerdem auf einige Bauplätze des Baugebietes „Brühl III“ erstrecken. So kann auch der Bedarf der Interessenten eines Bauplatzes im Ortsteil Gutenzell gedeckt werden. Die genaue Anzahl ist an der Sitzung festzulegen.
Bei den von der Verwaltung vorgeschlagenen Vergabeverfahren wird es eine Reihenfolge der Bewerber geben. Beim Windhundverfahren darf sich der Bewerber den ersten Platz aussuchen, der als erstes seine Bewerbung abgegeben hat. Beim Versteigerungsverfahren wird dem Bewerber mit dem höchsten Angebot der Bauplatz angeboten.

2. Vorschlag für Anzahl und Auswahl der Bauplätze

Die Verwaltung schlägt entsprechend der Bauplatzinteressenten und der im Haushalt veranschlagten Einnahmen für dieses Haushaltsjahr vor, aus dem Baugebiet „Bei der Schule“ den Mehrgeschossbauplatz und 5 Ein- bzw. Doppelhausbauplätze sowie aus dem Baugebiet „Brühl III“ 6 Bauplätze zu verkaufen.
Die Verwaltung schlägt vor, dass die zum Zuge kommenden Bewerber aus den zur Verfügung stehenden Plätzen freie Auswahl haben

VERFAHRENSABLAUF

1. Ablauf Vergabe Windhundverfahren (Ein- bzw. Doppelhausbauplatz)

- Die Bauplatzvergabe wird öffentlich bekannt gegeben.
- Den Interessenten werden im Vorfeld auf der Homepage und zum Abholen Vordrucke zur Vollmachterteilung zur Verfügung gestellt.
  Mehrfachvertretung von Interessenten ist möglich, aber nur für EINEN Interessenten zur gleichen Zeit.
- Es werden vor dem Rathaus Hürbel nummerierte Punkte zum Anstellen angebracht; dabei wird darauf geachtet, dass der Zugang zum Gemeindesaal ungehindert möglich ist.
- Zuerst werden dann im Rathaus die Zulassungskriterien geprüft.
- Danach geht der Interessent durch die Verbindungstüre in den Gemeindesaal und wählt dort seinen Bauplatz aus.

2. Ablauf Vergabe Versteigerungsverfahren (Mehrgeschosswohnungsbauplatz)

- Die Bauplatzvergabe wird mit einem Mindestpreis öffentlich bekannt gegeben.
- Die öffentliche Angebotsöffnung/ Bekanntgabe der Angebote (Submission) wird ebenfalls zuvor bekannt gegeben.
- Nach einer festgesetzten Bewerbungsfrist werden die gesammelten Bewerbungen geöffnet.
- Der Höchstbietende darf den Bauplatz erwerben.

3. Terminplan für Vergabeverfahren

Die Verwaltung schlägt folgenden Terminplan für die weiteren Verfahren vor:

Datum	Ein- bzw. Doppelhausbauplätze „Windhund“	Mehrgeschosswohnungsbau „Versteigerung“
18.03.2024	Beschluss durch den Gemeinderat	
22.03.2024		Öffentliche Bekanntmachung der möglichen Bewerbung (Anlage 2)
19.04.2024	Öffentliche Bekanntmachung der möglichen Bewerbung	
15.05.2024	Vergabe der Bauplätze im Gemeindehaus Hürbel	
17.05.2024		Submission im Rathaus 12:00 Uhr (Vergabe)
anschließend	Erstellung und Versand der Kaufverträge an die zukünftigen Eigentümer	
Ab Mitte Juni	Abschluss der Kaufverträge	

BESCHLUSSVORSCHLAG

a) Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Ein-bzw. Doppelhausbauplätze im Windhundverfahren zu. Der Verkaufspreis für die in dieser Vergaberunde zu verkaufenden Bauplätze im Baugebiet „Bei der Schule“ und „Brühl III“ beträgt 150 Euro je Quadratmeter. Darin sind sämtliche Kosten für Erschließung, Anschlussbeiträge, Hausanschlüsse und Vermessung enthalten. Die Beiträge sollen im Rahmen des Kaufvertrages in einer ergänzenden Vereinbarung abgelöst werden. Die Vergabe der Bauplätze finden am 15.05.2024 statt.

b) Der Gemeinderat stimmt der Vergabe des Mehrgeschosswohnungsbauplatzes im Höchstbieterverfahren zu einem Einstiegspreis von 180 € pro Quadratmeter zu.
Die Ausschreibung findet am 22.03.2024 auf der Homepage der Gemeindeverwaltung Gutenzell-Hürbel statt (gleichzeitige Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutenzell-Hürbel). Die Bewerbungsfrist endet am 17.05.2024 um 12:00 Uhr.