

Wohnbaugebiet "Erweiterung Neckarblick"**- Vergabe der städtischen Bauplätze**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	01.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Bebauungsplan für das neue Baugebiet im Neckarblick ist seit 04.08.2018 rechtskräftig und der städtebauliche Vertrag (Vorlage 142/2018) mit der „dieSTEG – Stadtentwicklung GmbH“, Stuttgart, wurde von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt. Demnach übernimmt die STEG die Erschließung des Gebiets und finanziert alle Kosten hierfür vor. Die von der Stadt erzielten Verkaufserlöse werden zur Finanzierung der seitens der STEG vorfinanzierten Kosten verwendet. Der sich ergebende Überschuss steht der Stadt zu. Die vorläufige Kostenberechnung beläuft sich auf rund 640.000,- €, was einem Betrag von ca. 221,- €/qm entspricht. Das Submissionsergebnis wird voraussichtlich in der Sitzung am 01.10.2019 vorliegen. Die Erschließung des Gebiets soll im Herbst/Winter 2019/2020 durchgeführt werden, so dass im Frühjahr 2020 das Gebiet für die Bebauung freigegeben werden kann.

Im neuen Baugebiet verfügt die Stadt über insgesamt 7 Bauplätze (2.642 qm), die an Kaufinteressenten veräußert werden können. Diese Bauplätze sind in der Anlage 1 mit den Nummern 1 bis 7 gekennzeichnet.

Mittlerweile sind mehr als 100 Bewerber für den Kauf der städtischen Bauplätze vorgemerkt. Nach einer nichtöffentlichen Vorberatung im Gemeinderat (Vorlage 085/2019), sollte nun das Gremium das Verfahren und die Konditionen für die Vermarktung der Bauplätze beschließen.

II. Beschlussvorschlag

1. Die Vergabe der städtischen Wohnbauplätze Nr.1, Nr. 2 und Nr. 5 für freistehende Einfamilienhäuser und die Doppelhaushälften Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 7 für das Baugebiet „Erweiterung Neckarblick“ erfolgt entsprechend der nachfolgenden Vergaberichtlinien:

Vergaberichtlinien für die städtischen Wohnbauplätze im Baugebiet „Erweiterung Neckarblick“

- Der Verkauf eines Wohnbauplatzes erfolgt nur an volljährige natürliche Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen (nicht an Firmen, Investoren, oder ähnliche Institutionen). Der Bewerber muss zukünftiger Grundstückseigentümer sein. Die Bewerber für die Doppelhaushälften Nr. 3 bis Nr. 4 und Nr. 6 bis Nr. 7 müssen die Gebäudehälften einheitlich gestalten.
- Bewerber, die Tauschgrundstücke anbieten, die für die Stadt von Interesse sind, gehen anderen Bewerbern vor.
- Der Verkauf erfolgt zum Höchstgebot wie folgt:

Jeder Bieter hat ein Angebot in Form eines Eurobetrages pro Quadratmeter Bauplatzfläche abzugeben. Cent-Beträge werden nicht berücksichtigt. Der Mindestpreis beträgt **650,- €/m²** Bauplatzfläche. Jeder Bauwillige kann sich nur für ein Grundstück bewerben und jeder Bieter kann nur einen Bauplatz erhalten. Angebote unter dem Mindestpreis werden nicht berücksichtigt. Dem Angebot ist eine Finanzierungsbescheinigung beizulegen.

Der Zuschlag erfolgt an den Bieter mit dem höchsten Kaufpreisangebot. Gibt es für einen Bauplatz mehrere Bewerber, werden alle Bieter für diesen Bauplatz gesondert über das vorliegende Höchstgebot informiert und haben die Möglichkeit ihr Gebot zu erhöhen. Bewerber, für deren Grundstück kein weiteres Gebot vorliegt oder die das Höchstgebot abgegeben haben, erhalten eine Bauplatzzusage von der Stadt Besigheim.

- Gleichzeitig mit der Bauplatzzusage wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 500,- € von der Stadt Besigheim erhoben. Diese wird beim Zustandekommen des Kaufvertrags zurückerstattet. Wird innerhalb einer Frist von 8 Wochen, aus Gründen die der Erwerber zu verantworten hat, kein Kaufvertrag geschlossen, geht das Grundstück wieder an die Stadt Besigheim zurück. Die Reservierungsgebühr wird in diesem Fall nicht erstattet. Die Gebühr wird für den entstandenen Verwaltungsaufwand einbehalten.
- Familien mit Kindern erhalten beim Erwerb eines städtischen Bauplatzes einen Abschlag vom Kaufpreis je Quadratmeter Bauplatzfläche in Höhe von

5,- €	bei 1 Kind
10,- €	bei 2 Kindern
15,- €	bei 3 und mehr Kindern.

Berücksichtigt werden maximal 3 Kinder, die das 18. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Bauplatzzusage noch nicht vollendet haben und im Haushalt des Bieters/Bieterin leben. Der Kinderabschlag muss vom Bieter in das Gebot einkalkuliert werden. Verrechnet wird der Abschlag erst bei der Festlegung des Kaufpreises im Kaufvertrag.

- Der Kaufpreis beinhaltet alle Kosten der erstmaligen Erschließung. Alle weiteren Kosten, insbesondere die Hausanschlusskosten für die Abwasserbeseitigung bzw. Wasserversorgung und die Kosten für die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Telekommunikation, Gas etc. sowie den Klärbeitrag, trägt der Käufer zusätzlich bzw. werden dem Käufer von der Stadt oder den jeweiligen Versorgungsunternehmen direkt in Rechnung gestellt. Der Käufer trägt außerdem die Kosten des Notars sowie die Grunderwerbsteuer. Die Bauplätze werden in vermesenem und teilabgemarktem Zustand verkauft. Die Abmarkung der Grenzen, insoweit diese nicht an eine öffentliche Fläche angrenzen, ist Sache des Käufers.

- Die Käufer verpflichten sich innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit den Bauarbeiten für ein Wohngebäude zu beginnen und zur bezugsfertigen Erstellung des Wohngebäudes innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss. Diese Verpflichtung wird durch ein Rücktrittsrecht für die Stadt im Grundbuch abgesichert.
 - Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiterveräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohnhaus errichtet worden ist. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung steht der Stadt Besigheim ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist die Stadt berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch zu beantragen.
 - Die Stadt kann die Vergabe jederzeit beenden, ohne dass Schadensersatzansprüche der Bieter gegenüber der Stadt entstehen. Dies gilt insbesondere, falls der Mindestverkaufspreis nicht erreicht wird. Die Stadt übernimmt keine Kosten, die bei den Bietern anfallen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Firma Baupilot GmbH, 88437 Maselheim einen Vertrag zu den genannten Konditionen abzuschließen und diese Software bei der Vergabe der Bauplätze einzusetzen. Nach Abschluss des Verfahrens soll überprüft werden, ob die Software weiter eingesetzt werden kann oder ob eine Kündigung sinnvoll ist.

III. Begründung

1. Festlegung der Art der Vergabe

Bislang wurden städtische Bauplätze durch Direktvergabe zu einem vorher vom Gemeinderat festgelegten Kaufpreis veräußert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgte dabei durch die Anwendung von zuvor vom Gemeinderat beschlossenen Vergabegrundsätzen.

Nachfolgende Vergabearten stehen zur Auswahl:

Direktvergabe

Bei der Direktvergabe legt der Gemeinderat einen Verkaufspreis fest und beschließt Richtlinien für die Vergabe der Wohnbauplätze.

Eine Vergabe muss nach objektiven, nichtdiskriminierenden und im voraus bekannten Kriterien erfolgen. Jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren. Je nach persönlicher und familiärer Situation sowie nach der Verbindung in die jeweilige Kommune (Ortsbezugskriterium) können an die Bewerber Punkte vergeben werden. Die Gesamtpunktzahl entscheidet dann über die Platzziffer auf der Bewerberliste. Die vom Gemeinderat festgelegten Auswahlkriterien müssen öffentlich bekannt gemacht werden. Anhand der ermittelten Gesamtpunktzahl erfolgt dann die Vergabe an die Bewerber.

Diese Art der Vergabe mit Punktesystem könnte bei einer künftigen Vermarktung eines größeren Baugebiets durchgeführt werden.

Bieterverfahren

In einem Bieterverfahren erfolgt der Verkauf der Bauplätze zum Höchstgebot. Bei diesem Verfahren legt der Gemeinderat ein Mindestpreis pro qm Bauplatzfläche fest. Der Zuschlag erfolgt an den Bieter mit dem höchsten Kaufpreisgebot.

Bei den Bauplätzen im Neckarblick handelt es sich um exklusive Wohnbauflächen, für die, aufgrund ihrer ruhigen Lage und des gewachsenen Wohnumfelds, in der heutigen Wohnungsmarktlage hohe Verkaufspreise erzielt werden können. Das Bieterverfahren soll deshalb zum Einsatz kommen.

2. Festlegung des Kaufpreises

Bei der Festlegung des Kaufpreises ist neben Angebot, Nachfrage und Bebaubarkeit u.a. auch die Lage und die Umgebungsbebauung maßgebend. Wie bereits erwähnt, handelt es sich im Erweiterungsbereich des Neckarblicks um exklusive Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser in einem reinen Wohngebiet mit zweigeschossiger Flachdachbebauung und max. zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Im Hinblick auf die stark gestiegenen Erschließungskosten und die sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Besigheim, verbunden mit der Tatsache, dass in den nächsten Jahren keine weiteren Baugebiete zur Verfügung stehen werden, sollte der Kaufpreis bzw. der Mindestpreis deutlich höher sein, als im Baugebiet „Bülzen-Ost“. Dort wurde für eine zweigeschossige Bebaubarkeit ein Festpreis von 470,- €/m² verlangt. Der Mindestpreis soll deshalb auf 650,- €/m² festgelegt werden.

Die im Bieterverfahren erlösten Mehreinnahmen könnten zweckgebunden zu einem noch festzulegenden Wert für ein künftiges Projekt „bezahlbarer Wohnraum“ bzw. für die Finanzierung des Kita-Neubaus im Friedrich-Schelling-Weg verwendet werden. In einer der nächsten Sitzungen soll zum Thema „Wege zu bezahlbarem Wohnungsbau“ eine Beratung im Gremium erfolgen.

3. Familienförderung

Vor Beginn der Vermarktung der Bauplätze in den Baugebieten „Winzerhäuser Weg“, „Spindelberg“ und „Bülzen-Ost“ wurde jeweils eine Familienförderung beschlossen. Demnach erhielten Familien mit Kindern einen Zuschuss in Höhe von 5.000,- € je Kind beim Kauf eines städtischen Bauplatzes und dem Bau eines Eigenheims. Anspruchsberechtigt waren Kaufinteressenten, die die Fördervoraussetzungen der L-Bank zur Wohnraumfinanzierung erfüllten. Dies sind insbesondere die Einkommensgrenzen der Haushaltsmitglieder und Regelungen zu berücksichtigungsfähigen Kindern.

In den Baugebieten „Winzerhäuser Weg“ und „Spindelberg“ wurden Familienförderungen in Höhe von insgesamt 245.000 € (49 Kinder) gewährt. Im Baugebiet „Bülzen-Ost“ hat lediglich eine Familie mit 2 Kindern die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt und eine Förderung in Höhe von 10.000,- € erhalten.

Bei der Durchführung eines Bieterverfahrens ist davon auszugehen, dass kein Bieter die Fördervoraussetzungen der L-Bank erfüllt, weil das Haushaltseinkommen der Bieter über der Einkommensgrenze liegt (z.B. 4-Personen-Haushalt: 77.000,- € Bruttoeinkommen). Insofern wird bei der Vermarktung der Plätze im Neckarblick die Gewährung einer Familienförderung nach der bisher durchgeführten Vorgehensweise nicht vorgeschlagen.

Vorgeschlagen wird eine einkommensunabhängige Familienförderung und zwar durch einen Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 5,- € bis max. 15,- € je Quadratmeter Bauplatzfläche. Die Familienförderung soll nur für Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres gewährt werden.

4. Anwendung der browserbasierten Software „baupilot.com“ bei der Vergabe

Die browserbasierte Software „baupilot.com“ bietet jeder Kommune eine maßgeschneiderte Lösung für die Verwaltung und die Vermarktung von Grundstücken. Interessierte Bürger können zu jeder Zeit online ein Baugrundstück suchen und alle nötigen Dokumente wie Bebauungspläne und Vergaberichtlinien unkompliziert einsehen. Die Bewerbung bzw. die Abgabe eines Angebots erfolgt ebenfalls online. Die kommunalen Vergabeverfahren können abgebildet werden und entsprechend dem vorher beschlossenen Vergabekonzept wird eine Bewerberrangfolge bzw. Biiterrangfolge erzeugt.

Dieses System trägt zu einer erheblichen Arbeitserleichterung bei der Verwaltung bei und sichert eine transparente und rechtssichere (DSGVO) Abwicklung der Vergabe und Zuteilung. Darüber hinaus ermöglicht die Anwendung eine Optimierung der Kommunikation mit den Bürgern und die Bereitstellung aller Dokumente auf einer Plattform.

Die Kosten hierfür werden nach der Einwohnerzahl berechnet. Für Besigheim würde sich unabhängig von der Anzahl der Nutzer eine monatliche Lizenzgebühr von 317,- € (netto) sowie ein Betrag für die erstmalige Bereitstellung von einmalig 1.000,- € (netto) ergeben. Hierzu kämen noch Onlineschulungskosten in Höhe von einmalig ca. 500,- € (netto). Nach Beendigung des Verfahrens kann die Leistung gekündigt werden.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Keine.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Bei einem Mindestpreis von 650,- €/m² kann unter Berücksichtigung der vorläufig kalkulierten Erschließungskosten ein Verkaufserlös für den städtischen Haushalt in Höhe von 1.133.418,- € erzielt werden. Die zu gewährende Familienförderung muss hiervon noch in Abzug gebracht werden. Die Verkaufserlöse werden im Haushaltsplan 2020 veranschlagt und eingenommen.