Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr. 047/2018

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

Az.: 880.611 DikZ.: Km/Br Datum: 09.04.2018

zur Behandlung im

Vorgang: 128/2013, 28/2014, 91/2015, 021/2016, 91/2016

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik					
Verwaltungsausschuss	19.04.2018		x		nicht-öffentlich
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Bildung, Familie und Soziales					
Gemeinderat	24.04.2018			x	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Baugebiet "Nördlich Brunnenstraße" im Stadtteil Hochberg
- Festlegung des Vergabeverfahrens für die Veräußerung der städtischen Bauplätze
- Festlegung des Verkaufspreises
- Erlass von Vergaberichtlinien

Beschlussvorschlag:

1. Die Veräußerung der städtischen Bauplätze erfolgt im Festpreisverfahren.
2. Der Verkaufspreis für die städtischen Bauplätze wird einheitlich auf 550 €/qm (Grundverkaufspreis, netto, ohne Beiträge) festgelegt.
3. Die Vergaberichtlinien werden erlassen, wie in der Sachdarstellung und Begründung näher aufgeführt.

☒ **Gesetzliche/vertragliche Aufgabe**

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein

HHSt: s. Sachdarstellung und Begründung

	Ausgaben neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außerplanmäßige Ausgaben +; Minderausgaben -)	Einnahmen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Jährliche laufende Belastung (Folgekosten): **€**
(einschl. kalkulatorischer Kosten abzgl. Folgeerträge und -einsparungen)

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben siehe Beschlussvorschlag oben!

Karl Velte
Bürgermeister

Anzahl Seiten: 6

Sachdarstellung / Begründung:

Vor dem Hintergrund, dass das Bauleitplanverfahren zum Baugebiet „Nördlich Brunnenstraße“ im Stadtteil Hochberg zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, steht als nächster Schritt neben den Durchführungen der Erschließungsarbeiten auch bzw. insbesondere die Vergabe der Bauplätze an. Zuvor bedarf es allerdings der Festlegung des Vergabeverfahrens für die Veräußerung der städtischen Bauplätze, der Festlegung der Verkaufspreise und dem Erlass von Vergaberichtlinien.

Die Fraktion der Freien Wähler hat in diesem Zusammenhang bereits mit Datum 24.10.2017 den Antrag gestellt, die im Baugebiet „Nördlich Brunnenstraße“ zum Verkauf kommenden Baugrundstücke im Wege eines Gebotsverfahrens zu veräußern. Beim Verkauf soll Privatpersonen Vorrang vor Bauträgern eingeräumt werden. Als Mindestpreis wird ein Preis von 550 €/m² zur Diskussion gebracht. Weiter wurde beantragt, dass bei der Festlegung der Verkaufspreise eine soziale Komponente eingeführt wird. Die Vorstellung ist, für Familien mit Kindern unter 18 Jahren einen Preisabschlag von 30 bis 50 € je Quadratmeter Grundstücksfläche zu gewähren.

Mit der hier vorgelegten Sitzungsvorlage soll daher dem Vorgenannten entsprechend Rechnung getragen werden.

1. Festlegung des Vergabeverfahrens für die Veräußerung der städtischen Bauplätze

Im Zusammenhang mit der Festlegung des Vergabeverfahrens kommt sicherlich zwei Hauptaspekten eine besondere Bedeutung zu:

- Die Stadt darf gemäß den Vorgaben des § 92 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg Vermögensgegenstände „in der Regel“ nur zum vollen Wert veräußern.
- Die Stadt soll möglichst dafür Sorge tragen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gerade deshalb erscheint es geboten, zu diesen Hauptaspekten weitergehende Überlegungen anzustellen. Bei sogenannten marktgängigen Gegenständen ist der volle Wert regelmäßig identisch mit dem Markt- oder Verkehrswert. Es ist zwar grundsätzlich nicht darauf abzuheben, dass damit eine bestimmte Art der Vergabe stattfinden muss, es soll jedoch grundsätzlich die Möglichkeit auch für Versteigerungs- oder Gebotsverfahren eröffnet werden. Die einschlägigen Rechtsregelungen verweisen auf eine sog. gerechte Preisfindung und sehen dies als den richtigen Aspekt an. Das was im ersten Moment hierzu plausibel erscheint muss allerdings genau dann wieder in Frage gestellt werden, wenn sich eine Kommune gerade in heutiger Zeit daher eher nicht dem anschließt, was sich auf dem freien Markt momentan aufzeigt. Und genau dann kommt eben dem wiederum eine besondere Bedeutung zu, dass im Falle des Einsatzes eines sog. Bieterverfahrens dem Grundsatz bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen eben nicht Rechnung getragen werden kann. Auch mit der Festlegung eines dem Markt angepassten Festpreises wird nach Meinung der Verwaltung immer noch gewährleistet, dass dem Grundsatz des § 92 der Gemeindeordnung Rechnung getragen werden kann und damit das gemeindliche Vermögen eben nicht unter dem vollen Wert veräußert wird.

Auch wenn einige Kommunen zwischenzeitlich solche Bieterverfahren beschlossen haben, sieht die Verwaltung es hierbei nicht als geboten an, dem gleich zu tun.

Insofern schlägt die Verwaltung die Durchführung der Vermarktung bzw. vielmehr die Vergabe der Bauplätze im Gebiet „Nördlich Brunnenstraße" im Festpreisverfahren als geeignet vor. Die dazugehörigen Bedingungen sind in den nachfolgenden Vergaberichtlinien dargestellt.

Abgesehen davon soll der Vollständigkeit halber aber dennoch aufgezeigt werden wie ein solches Bieterverfahren beispielhaft in anderen Kommunen durchgeführt bzw. festgelegt wurde:

Beim Bieterverfahren wird der Kaufpreis einer Immobilie nicht allein vom Veräußerer festgelegt, sondern wird anhand der abgegebenen Angebote von Kaufinteressenten ermittelt. Für die zum Verkauf stehenden Grundstücke wird hierbei in der Regel ein Mindestangebotspreis genannt bzw. vom Gemeinderat festgesetzt, an dem sich die Interessenten orientieren können. Die Bauplatzinteressenten müssen dann bis zu einem festgelegten Zeitpunkt ihr Angebot schriftlich abgeben und sich gleichzeitig auch mit den Vorgaben einverstanden erklären. Dazu muss auch zwingend eine Finanzierungsbestätigung der Bank vorgelegt werden. Nach Ablauf der Frist kommt es dann zu einer Versteigerung oder einer Angebotsöffnung, ähnlich wie bei der Vergabe von Bauleistungen. Im Falle der Versteigerung werden am vorher festgesetzten Versteigerungstermin nur diejenigen Interessenten eingeladen, die im Vorfeld den Interessentenbogen ausgefüllt haben. Haben sich mehrere für ein Grundstück interessiert, wird in der Versteigerung in mehreren Bieterrunden das höchste Gebot ermittelt. Der Versteigerer fordert zur schriftlichen Abgabe von Geboten auf. Das bisher höchste Gebot plus einer festzulegenden Summe (bspw. 2.500 €) gilt als Mindestgebot in der nächsten Runde. Die Versteigerung endet, wenn kein höheres Gebot abgegeben wird.

2. Festlegung des Verkaufspreises

Der Gemeinderat hat in der nicht-öffentlichen Sitzung vom 14.06.2016 (Sitzungsvorlage 91/2016) im Grunde genommen die Verkaufspreise für die Bauplätze im Baugebiet „Nördlich Brunnenstraße" auf mindestens 500 €/m² festgelegt. Im Antrag der Fraktion der Freien Wähler wird nun der Mindestpreis von 550 €/m² zur Diskussion gebracht.

Die Verwaltung hat sich nochmals intensiv mit der konkreten Sachlage auseinandergesetzt. Die (zeitlich rückwärtsgewandten) Bodenrichtwerte gehen als erster Orientierungswert von einem Bauplatzpreis in Hochberg von 480 €/m² aus. Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Thematik zu den Bodenrichtwerten ist dieser Orientierungswert allerdings in Relation zur derzeitigen Situation zu setzen. Ausgehend davon sieht die Verwaltung auch eingedenk der bisherigen Beschlusslage („mindestens") einen vernünftigen Ansatzpunkt diesen auf eine maßvolle neue Größenordnung von 550 €/m² (Grundverkaufspreis, damit netto und ohne Beiträge) anzuheben. In Anbetracht der Gesamtrelation innerhalb der Stadtteile, deren Unterschiedlichkeit zueinander und den bereits eingesetzten erkennbaren Preissteigerungen, hält die Verwaltung eine Anpassung auf dieses Niveau durchaus für vertretbar und bittet daher hierfür um Zustimmung.

Die von der Fraktion der Freien Wähler beantragte Einführung einer sozialen Komponente mit einem Preisabschlag von 30 €/m² bis 50 €/m² für Familien mit Kindern unter 18 Jahren je Kind zu gewähren kommt zwar grundsätzlich dem Ansatz der Familienfreundlichkeit nach. Die Verwaltung sieht darin jedoch ein erkennbares Abweichen des Ansinnens einer vernünftigen bzw. marktgerechten Preisfindung und gleichzeitig auch eine insofern doppelte „Begünstigung" für Familien, deren Status ohnehin bereits durch verschiedene Kriterien im nachfolgend abgedruckten Punktesystem, ausreichend berücksichtigt wird. Daher wird hierbei nicht um Zustimmung gebeten.

3. Erlass von Vergaberichtlinien

Zwischenzeitlich hat sich die Situation auf dem Baulandmarkt deutlich verändert. Die Nachfrage an Bauplätzen ist höher als das Angebot. Um eine nachvollziehbare und objektive Bauplatzvergabe zu gewährleisten, ist es nahezu zwingend geboten, dass die Stadt Remseck am Neckar für das vorliegende Baugebiet nun Vergaberichtlinien festlegt. Viele Kommunen haben für die Vergabe von Wohnbauplätzen Richtlinien beschlossen; teilweise werden diese Richtlinien für jedes Baugebiet neu aufgestellt. Sehr häufig kommt hierbei ein Punktesystem zum Einsatz.

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs im Jahr 2013 stellt das sogenannte „Einheimischenmodell" bei der Bauplatzvergabe teilweise eine einseitige Bevorzugung ortsansässiger Familien und eine Diskriminierung anderer EU-Bürger dar. Eine Vergaberunde, in der die Bauplätze nur an Personen vergeben werden, die bereits im Ort wohnen oder früher einmal gewohnt haben, ist damit nicht mehr möglich.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung des folgenden Vorschlags:

Vergaberichtlinien für die Veräußerung der städtischen Bauplätze im Baugebiet „Nördlich Brunnenstraße" im Stadtteil Hochberg

I. Allgemeines

Die Stadt Remseck am Neckar ist bestrebt eine familien- und kinderfreundliche Stadt zu sein. Für diesen Zweck werden kommunale Wohnbauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten veräußert. Zielsetzung ist dabei, unter sozialpolitischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten die ausreichende Versorgung von preiswertem Bauland zu ermöglichen und dabei auch für eine Verjüngung der Altersstruktur der Bevölkerung beizutragen. Um eine geordnete, faire und transparente Vergabe zu ermöglichen werden für das Baugebiet „Nördlich Brunnenstraße" im Stadtteil Hochberg die nachfolgenden Vergabekriterien aufgestellt.

Die hierzu notwendigen Bewerbungsunterlagen werden detailliert auf der Homepage der Stadt Remseck am Neckar veröffentlicht und stehen dort zum Download bereit.

II. Vergabebedingungen

Die Bauplatzinteressenten müssen ihre Bewerbung innerhalb der dort genannten festgesetzten Frist mit dem hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen bei der Stadtverwaltung einreichen (maßgebend ist der Eingangsstempel der Stadt Remseck am

Neckar, nicht der Einwurf in einen städtischen Briefkasten). Die Bauplatzinteressenten dürfen sich dabei für maximal drei Bauplätze bewerben und müssen diese in einer Rangfolge festlegen. Über die Vergabe entscheidet der Gemeinderat. Zur Vergabe im Gemeinderat werden die Bewerber mit der höchsten Punktzahl entsprechend den in Ziffer III. abgedruckten Bewertungskriterien vorgeschlagen. Bei Punktegleichheit entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl. Sollte dies nicht zu einer Entscheidung führen, entscheidet das Los.

Der Verkauf eines Wohnbauplatzes erfolgt nur für den Eigenbedarf (nicht an Firmen, Investoren, Bauträger Projektentwicklungsgesellschaften und ähnliche Institutionen).

Der Bewerber verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb des Bauplatzes ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten. Diese Verpflichtung wird in den Kaufvertrag aufgenommen und durch ein Rücktrittsrecht zugunsten der Stadt abgesichert.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Stadt Remseck am Neckar behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Bauplatzbewerber, die spätestens bei Festsetzung des Termins für den notariellen Kaufvertrag keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen können oder Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen.

III. Bewertungskriterien

Die Vergabe richtet sich nach dem nachfolgenden Punktesystem:

Einzelkriterium	**Punkte**
Familienverhältnisse	
Der Bewerber ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes	10
Der Bewerber ist alleinerziehend	5
Für Kinder unter 18 Jahre und im Haushalt lebend - bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres - vom 4. – 6. Lebensjahr - vom 7. – 15. Lebensjahr - vom 16. – 17. Lebensjahr	 10 8 5 3
Der Bewerber oder im Haushalt lebende pflegebedürftige Angehörige mit - Pflegegrad 1 bis 2 - Pflegegrad 3 - Pflegegrad 4 - Pflegegrad 5 Eine Addition der Punkte von mehreren pflegebedürftigen Personen ist möglich.	 0 1 2 3

Der Bewerber oder im Haushalt lebende Angehörige mit Behinderung - Grad der Behinderung über 80 % - Grad der Behinderung über 65 % - Grad der Behinderung über 50 % Eine Addition der Punkte von mehreren behinderten Personen ist möglich.	 3 2 1
Eine Addition der Gesamtpunkte der Pflegebedürftigkeit und der Behinderung findet nicht statt. Liegen bei einer Person beide Voraussetzungen vor, so wird die höhere Punktzahl aus der Pflegebedürftigkeit bzw. Behinderung gewertet.	
Wohnort und Arbeitsplatz	
Der Bewerber ist oder war Einwohner in Remseck am Neckar	8
Remseck am Neckar ist Arbeitsort (Nachweis des Arbeitgebers)	8
Einkommensgrenzen	
Das Jahreseinkommen aller im Haushalt lebender Familienmitglieder gemäß Steuerbescheid des Vorjahres liegt bei: - bis 50.000 € - 50.001 € - 60.000 € - 60.001 € - 70.000 € - 70.001 € - 80.000 € - über 80.000 €	 6 5 4 3 0
Sonstiges	
Der Bewerber und dessen im Haushalt lebenden Personen besitzen mindestens ein Eigenheim (vom Eigentümer selbst bewohntes Haus mit ein oder zwei Wohnungen) oder einen Wohnbauplatz	abzgl. 5
Der Bewerber und dessen im Haushalt lebenden Personen besitzen mindestens eine Eigentumswohnung oder anderes Wohneigentum	abzgl. 3

Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bewerber ist ausschließlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Stadt Remseck am Neckar maßgebend.