STADT RENNINGEN

Drucksache 051/2021

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 880.61
Datum: 21.05.2021

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	öffentlich	07.06.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	28.06.2021	Beschlussfassung

Verkauf städtischer Baugrundstücke im Neubaugebiet Schnallenäcker III
Festlegung der Vergabelose, des Auswahlverfahrens und der Auswahlkriterien;
Los 1: Wohnbaugrundstücke für selbstgenutzte Eigenheime

Anlage: Entwurf Vergaberichtlinien Los 1

Beschlussvorschlag:

1. Die Vergaberichtlinien für das Los 1 werden wie aus der Anlage ersichtlich beschlossen.

2. Die Kaufpreise für städt. Baugrundstücke im Gebiet Schnallenäcker III werden entsprechend Ziff. 3 der Drucksache festgelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen aller Voraussetzungen das öffentliche Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit ortsüblicher Bekanntmachung in den Stadtnachrichten und auf der Homepage der Stadt Renningen einzuleiten.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Allgemeines

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schnallenäcker III 2018“ am 23.12.2020 und die am 26.04.2021 eingetretene Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans stehen die zur Zuteilung an die Stadt Renningen vorgesehenen Baugrundstücke im Neubaugebiet nun rechtsverbindlich fest. Soweit die Stadt die Baugrundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt (z.B. KITA, Mitarbeiterwohnungen) oder für spätere konzeptionelle Grundstücksvergaben noch zurückbehält (z.B. betreutes Wohnen), sollen die Bauplätze im Rahmen eines transparenten Verfahrens zeitnah öffentlichen ausgeschrieben und vergeben werden.

In der Vergangenheit orientierten sich die städtischen Bauplatzvergaben für Eigenheimgrundstücke lediglich an Ortsbezugskriterien wie Wohnsitz und Arbeitsplatz sowie an der Zahl der im Haushalt lebenden Kinder. Durch den in der Vergangenheit deutlich geringeren Nachfragedruck für Baugrundstücke für Eigenheime kamen dennoch regelmäßig auch auswärtige private Kaufinteressenten zum Zuge. Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gaben zuletzt in exponierten Lagen gestalterische Aspekte mit den Ausschlag für die Grundstücksvergabe.

Die Nachfrage nach städtischen Wohnbaugrundstücken ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Bis Ende Mitte Mai 2021 haben sich über das von der Verwaltung seit 2020 eingesetzte Bauplatzportal „Baupilot“ bereits rund 1800 Bauplatz-Kaufinteressenten bei der Stadt registriert.

Sowohl die jüngste Rechtsprechung als auch die inzwischen sehr angespannte Marktlage erfordern es, bei künftigen Bauplatzvergaben nun qualifizierte und diskriminierungsfreie Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken einzuführen. Vergaberichtlinien dienen der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzvergabe und stellen ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Vergabeverfahren sicher.

Die Stadt Renningen veräußert ihre Bauplätze ohne Subventionierung zum vollen Wert entsprechend § 92 Abs. 1 GemO und orientiert sich dabei am unteren Bereich der Marktpreis-spanne. Bei einem Grundstücksverkauf zum vollen Wert handelt eine Gemeinde privatrechtlich, und es herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Es handelt sich auch um kein Vergabeverfahren i.S.v. GWB oder VgV. Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung eines Baugrundstückes besteht deshalb nicht. Gleichwohl haben Bauplatzbewerber beim Vorliegen konkreter Bauplatzvergaberichtlinien Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung bei deren Anwendung.

2. kommunalpolitische Zielsetzungen

Der Gemeinderat hat sich seit geraumer Zeit mit den kommunalpolitischen Prioritäten bei der anstehenden Bauplatzvergabe im Gebiet Schnallenäcker III beschäftigt und dabei beschlossen, das Hauptaugenmerk auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und ein zugleich möglichst rechtssicheres Bewerbungs- und Auswahlverfahren zu richten. Zur öffentlichen Beratung und Beschlussfassung über die konkreten Vergaberichtlinien wurde die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten, der folgenden Zielsetzungen Rechnung trägt:

- größtmögliche Rechtssicherheit im Bewerbungs- und Auswahlverfahren
- Verkaufspreise im unteren Bereich der Marktpreisspanne
- Schaffung von Angeboten für den geförderten Mietwohnungsbau
- Ermöglichung von Bauplatzvergaben an Bauherrengemeinschaften
- Verkauf von Baugrundstücken für Eigenheime unter Berücksichtigung von Ortsbezugskriterien der Bewerber im rechtlich zulässigen Rahmen
- energetische Mindestanforderung „KfW-Effizienzhaus 55“ für alle Gebäude

Dies geschieht nun mit vorliegender Drucksache für das erste Vergabelos.

3. Kaufpreise

Wie bereits bei Bauplatzvergaben in der Vergangenheit hat der Gemeinderat aus Gründen der Rechtssicherheit und unter Beachtung der Maßgabe nach § 92 Abs. 1 GemO beschlossen, dass ein Verkauf der Baugrundstücke ohne Subventionierung zum vollen Wert erfolgen soll. Um sich am unteren Ende der Marktpreisspanne zu bewegen und auch geförderten Mietwohnungsbau noch zu ermöglichen, sollen die Verkaufspreise aus dem amtl. Bodenrichtwert abgeleitet werden. Dies beinhaltet auch eine Spreizung des Kaufpreises in Abhängigkeit zu der auf den verschiedenen Bauplatztypen möglichen Zahl der Vollgeschosse.
Der Bodenrichtwert für die maßgebliche Richtwertzone „Malmsheim-Ost“ beträgt zum Stichtag 01.01.2021 800 €/m² und wird bis zum Abschluss der Kaufverträge bzw. bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich weiter steigen. Die mit dem Gemeinderat unter dieser Maßgabe abgestimmten Grundstückspreise (voll erschlossen) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich und werden nun zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Im Ergebnis dürften die Käufer städtischer Baugrundstücke somit günstiger an Bauland kommen, als am freien Markt, an dem die Preise weiter steigen dürften.

Baugrundstück Bebaubarkeit lt. Bebauungsplan Schematyp			**Verkaufspreis** €/m²
WA 5	1-geschossig	Reihenhäuser + Garagen	**760**
WA 3+4	2-geschossig	Einzel-/Doppelhäuser	**790**
WA 3	2-geschossig	Geschosswohnungsbau	**870**
WA 2	3-geschossig	Geschosswohnungsbau	**920**
WA 1	4-geschossig	Geschosswohnungsbau	**970**

4. Bildung der Vergabelose mit jeweiligen Auswahlkriterien

Um den verschiedenen kommunalpolitischen Prioritäten bei der Bauplatzvergabe Rechnung zu tragen, sollen verschiedene Vergabelose mit punktebasierten Auswahlkriterien gebildet werden. Geplant sind folgende Lose:

- Grundstücke für selbstgenutzte Eigenheime (Los 1)
- Grundstücke für Reihenhäuser (Los 2)
- Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Los 3)

Für das Los 1 ist die rechtliche Prüfung inzwischen abgeschlossen, so dass mit vorliegender Drucksache nun ein Entwurf der entsprechenden Vergaberichtlinien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird. Die weiteren Lose werden nach Abschluss der rechtlichen Prüfung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beratung und Beschlussfassung eingebracht.

Los 1: Wohnbaugrundstücke für selbstgenutzte Eigenheime

Das Los 1 umfasst 30 Baugrundstücke für 14 freistehende Einzelhäuser und 16 Doppelhaushälften. Deren Lage im Baugebiet ist aus der Anlage zu den Vergaberichtlinien ersichtlich. Bewerben können sich ausschließlich natürliche Personen zu Eigennutzung. Die Auswahl der Bewerber erfolgt anhand sozialer Kriterien und Ortsbezugskriterien im rechtlich zulässigen Rahmen. Berücksichtigt werden u.a. Einkommen, Eigentumsverhältnisse, Kinder, Pflegebedürftigkeit, Wohnsitz, Arbeitsplatz und örtliches ehrenamtliches Engagement.
Die rechtliche Vorgabe, dass die Wertung der ortsbezogenen Kriterien die sozialen Kriterien nicht überwiegen darf, wird dabei berücksichtigt und damit eine diskriminierungsfreie Bewertung aller Bauplatzbewerbungen sichergestellt.

Die konkreten Vergaberichtlinien des Vergabeloses 1 sind aus der Anlage ersichtlich.

Sonstige Bestimmungen:

- Aus Gründen des Klimaschutzes wird für alle Bauvorhaben auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken der energetische Mindeststandard „KfW-Effizienzhaus 55“ verpflichtend vorgegeben.

- Es besteht eine Verpflichtung zur bezugsfertigen Herstellung der Wohngebäude spätestens vier Jahre nach der allgemeinen Baufreigabe für private Baumaßnahmen im Neubaugebiet.

- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Kaufpreisraten (1. Rate vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags, 2. Rate zum 30.09.2022)

- Die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen werden mit Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten sowie Nachzahlungsverpflichtungen im rechtlich zulässigen Rahmen abgesichert.

5. Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Das Bauplatzbewerber-Management wird in Anbetracht der sehr hohen Nachfrage, zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der rechtssicheren Vergabe mit der von Städte- und Gemeindetag BW empfohlenen und von zahlreichen Kommunen eingesetzten Bauplatzportal „Baupilot“ der Firma BAUPILOT GmbH abgewickelt. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur weiteren Digitalisierung der Verwaltungsdienstleistungen geleistet, sondern vor allem auch die Bearbeitung der Bauplatzanfragen rationalisiert und rechtssicher gestaltet.

Das genaue Vergabeverfahren ist in Ziff. II der Vergaberichtlinien beschrieben und wird in der Sitzung nochmals erläutert.

Kurz zusammengefasst ergibt sich folgender Ablauf:

Einleitung mit Veröffentlichung in den Stadtnachrichten/Homepage

▼

Einreichung der Bewerbungen mit mind. 4-wöchiger Bewerbungsfrist bis zum vorgegebenen Bewerbungsstichtag

▼

Bildung einer Rangliste nach Punkten für jedes Vergabelos

▼

Aufforderung der Top-Scorer innerhalb des Vergabeloses Prioritäten zu benennen

▼

Zuteilung der Baugrundstücke nach Punktzahl und Prioritätenangabe der Bewerber

▼

Verbindliche Zusage des Bewerbers innerhalb von zwei Wochen

▼

öffentlicher Vergabebeschluss durch den Gemeinderat

▼

Vereinbarung Notartermin

▼

Bei nach dem Vergabebeschluss wegfallenden Bewerbern: Vergabe der frei werdenden Grundstücke an Nachrücker entsprechend der Rangliste durch die Verwaltung

6. Unverbindlicher Zeitplan

Die Ausschreibung des Loses 1 soll im Juli 2021 erfolgen. Voraussetzung ist die abgeschlossene rechtliche Prüfung der Vergaberichtlinien im Falle noch vorzunehmender Änderungen durch GR-Beschluss sowie deren digitale Umsetzung durch BAUPILOT.

Ein Beschluss über die Grundstücksvergabe hängt davon ab, ob sich die nach der Rangliste zum Zuge kommenden Bewerber letztlich verbindlich zum Kauf bereit erklären oder ob die Verwaltung wieder frei werdende Baugrundstücke nachträglich weiteren Bewerbern der Rangliste mit erneuter 2-Wochen-Frist bis zur Entscheidung anbieten muss. Der Vergabebeschluss im Gemeinderat kann demnach erst dann erfolgen, wenn für alle verfügbaren Baugrundstücke eines Vergabeloses entsprechende verbindliche Erklärungen von Bauplatzbewerbern vorliegen. Nach dem unverbindlichen Zeitplan der Verwaltung kann dies im besten Falle für das Vergabelos 1 in der Sitzungsrunde Oktober 2021 der Fall sein.

Vor diesem Hintergrund ist auch nicht gesichert, ob die im Haushaltsplan veranschlagten ersten Kaufpreisraten für alle zum Verkauf stehenden städtischen Baugrundstücke noch vollständig im Haushaltsjahr 2021 oder erst 2022 eingehen werden.

Die Vergaberichtlinien für die übrigen Vergabelose werden in einer der nächsten Sitzungsrunden zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter

gez.
Deborah Berg
Leiterin Abt. Liegenschaften