

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Amt für Planen	Lisa Sieber	9745-37	21.04.2021
Registraturnummer	022.3; 621.41	Seiten 6	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27.04.2021
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

**Vergabeverfahren für Bauplätze im Baugebiet "In den Beeten II":
Vorberatung der Vergabeprinzipien, -kriterien und Bauplatzpreise
für Bauplätze der Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhausbebauung**

I. Beschlussvorschlag:

Vorberatung

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Zusammenfassung

Die Gemeinde legt Wert auf eine transparente und sinnvolle Veräußerung der gemeindeeigenen Bauplätze im Neubaugebiet „In den Beeten II“. Deshalb erfolgt eine ausführliche Erarbeitung der Vergabeprinzipien, -kriterien und Bauplatzpreise im Gremium, mit Unterstützung durch die Landsiedlung GmbH.

In der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 soll eine Vorberatung der Themenkomplexe erfolgen. Die Beschlussfassung über die Vergabeprinzipien, -kriterien und Bauplatzpreise ist in der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 vorgesehen. Direkt anschließend soll die Durchführung und die damit verbundene Ausschreibung der Vergabeverfahren erfolgen.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Zwei getrennte Verfahren für Einzelgrundstücke und Mehrgeschosswohnungsbau

Bei der Veräußerung der gemeindeeigenen Bauplätze im Neubaugebiet „In den Beeten II“ wird besonders großen Wert daraufgelegt, dass diese transparent und rechtssicher durchgeführt wird. Deshalb wurde auch die Landsiedlung GmbH mit der Vorbereitung und Betreuung der Vergabeverfahren beauftragt. Dieses gliedert sich in zwei große Themenbereiche: der Vergabe der Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhaus-Grundstücke und die Vergabe der Grundstücke für Geschosswohnungsbau. In diesem ersten Verfahren geht es ausschließlich um die Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhaus-Grundstücke, die durch das Umlegungsverfahren im Gemeindeeigentum sein werden. Die Vergabekriterien für den Mehrgeschosswohnungsbau werden in einem von diesem getrennten Verfahren ab Juli 2021 erarbeitet.

Arbeitssitzung des Gemeinderats zur Erarbeitung der Grundlagen

Am 13.04.2021 hat bereits eine nichtöffentliche Arbeitssitzung des Gemeinderats stattgefunden. Der Gemeinderat konnte sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen vertraut machen. Auch wurden die 13 Stellschrauben über die der Gemeinderat Einfluss auf die Kriterienvergabe nehmen kann, vorgestellt. In Arbeitsgruppen wurden die relevanten Punkte benannt und diskutiert. Somit hat sich das Gremium eine Grundlage für die Vorberatung und Beschlussfassung erarbeiten können. Das Verfahren ist komplex und vielschichtig und bedarf einer gewissen Einarbeitung.

Die in der Anlage beigefügte Präsentation beinhaltet die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Arbeitssitzung. Zur Orientierung wurde bei den einzelnen Stellschrauben vermerkt, wie der Gemeinderat die Themen innerhalb der Arbeitssitzung bewertet hat.

Weitere Vorgehensweise für die Sitzung und Grundlagen der Vorberatung

Die Gemeindeverwaltung nimmt nachfolgend Stellung zu einzelnen Stellschrauben, bei denen sich innerhalb der Arbeitssitzung ein Beratungsbedarf abgezeichnet hat und unterbreitet dem Gremium Beschlussvorschläge hierzu, die als Grundlage der Vorberatung dienen können.

Stellschraube 1:

Beschlussvorschlag

Variante 1 → Zuteilung der zwei betreffenden Grundstücke weg vom Kriterienverfahren hin zum Gebotsverfahren.

Stellschraube 2:

In der aktuellen Präsentation ist auf Vorschlag der Gemeindeverwaltung eine neue Variante aufgeführt: Festlegung der Bauplatzpreise nach Verfahrensart (Gebot oder Kriterienverfahren).

Die Gemeindeverwaltung ist bislang davon ausgegangen, dass bei einer Festlegung einer Zonierung die Preisunterscheidungen der einzelnen Zonen nur beim Kriterienverfahren angewandt werden und beim Gebotsverfahren bei allen Grundstücken ein einheitlicher Preis als Mindestgebot gilt. Wie sich bei weiteren Abstimmungen mit Herrn George (Landsiedlung) herausgestellt hat, ist diese Annahme jedoch nichtzutreffend. Wenn eine Zonierung zugrunde gelegt wird, greift diese bei beiden Verfahren (Kriterien- und Gebotsverfahren). Sprich, es würden beim Gebotsverfahren unterschiedliche Mindestgebotspreise festgelegt.

Deshalb rückt die Gemeindeverwaltung von der Festlegung einer Zonierung ab und schlägt nun eine Preisunterscheidung nach Vergabeverfahren vor.

Beim Gebotsverfahren ist aus Sicht der Gemeinde keine Staffelung der Preise notwendig. Vielmehr sollte hier ein hohes Mindestgebot veranschlagt werden. Die Grundstücke haben eine sehr gute Lage und ein hohes Mindestgebot spiegelt den Wert der Grundstücke wider.

Die Gemeindeverwaltung schlägt für das Gebotsverfahren ein Mindestgebot von 780 € und beim Kriterienverfahren für alle Grundstücke einen Festpreis von 600 € vor.

Der Blick auf die aktuellen Bodenrichtwerte in Ingersheim zeigt, dass wir hier nicht zu hoch liegen. Zudem wird es in absehbarer Zeit kein Baugebiet mit einer ähnlichen Anzahl an Baugrundstücken und mit ähnlich guten Zuschnitten geben. Die Gemeinde darf diese Grundstücke nicht zu günstig abgeben. Dies ist auch in Anbetracht der Haushaltssituation der Gemeinde nicht zielführend und verantwortbar. Die hohen Sozial- und Ortsbezugskriterien, die beim Kriterienverfahren angesetzt werden sollen, gewährleisten, dass auch Ingersheimer Familien eine sehr gute Chance haben, einen guten Bauplatz zu erwerben.

Somit ist ein guter Mix gewährleistet: durch die Versteigerung können Grundstücke meistbietend verkauft werden. Durch den Verkauf zum Festpreis mit Kriterienverfahren kommen auch Vergabekriterien zum Zug, die der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat wichtig sind.

Beschlussvorschlag

- Grundstücke im Gebotsverfahren: 780 €/m² als Mindestgebot
- Grundstücke im Kriterienverfahren: 600 €/m² als fester Grundstückspreis

Stellschraube 3:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 4:

Beschlussvorschlag

Variante 1 → Möglichst gleichwertiges Verhältnis zwischen Sozialkriterien und Ortsbezugskriterien

Stellschraube 5:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 6:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 7:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 8:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 9:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 10:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 11:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 12:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Stellschraube 13:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag

Weiteres Verfahren

Die Beschlussfassung über die Vergabeprinzipien, -kriterien und Bauplatzpreise ist in der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 vorgesehen. Direkt anschließend soll die Durchführung und die damit verbundene Ausschreibung der Vergabeverfahren erfolgen.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin