

## ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Amt für Planen	Lisa Sieber	9745-37	07.06.2021
Registraturnummer	022.3; 621.41	Seiten 6	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22.06.2021
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4

## VERHANDLUNGSGEGENSTAND

**Vergabeverfahren für Bauplätze im Baugebiet "In den Beeten II" : Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen (sog. Einheimischenmodell)**  
**- Grundsatzbeschluss zu den Vergabekriterien, Zugangsvoraussetzungen und zum Bauplatzpreis**

### I. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergabekriterien (die sogenannten Stellschrauben) für das Kriterienvergabeverfahren wie in der Sitzungsvorlage und der Anlage 1 (Vorlage der Landsiedlung GmbH) entsprechend aufgeführt.
2. Der Gemeinderat beschließt für das Kriterienvergabeverfahren einen Bauplatzpreis von 700 € / m<sup>2</sup> (Stellschraube 2). Dies entspricht dem Wert der Baugrundstücke laut Gutachterausschuss.
3. Der Gemeinderat beschließt, dass Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht als Zugangsvoraussetzungen zur Teilnahme am Kriterienvergabeverfahren angewandt werden (Stellschraube 3).

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 seit März dieses Jahrs eine ausführliche Erarbeitung der Vergabeprinzipien, -kriterien und Bauplatzpreise im Gremium, mit Unterstützung durch die Landsiedlung GmbH.

In der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 hat eine öffentliche Vorberatung der Themenkomplexe stattgefunden.

Bei der weiteren Vorbereitung der einzelnen Vergabeverfahren hat sich herausgestellt, dass es Sinn macht, die unterschiedlichen Verfahren (Kriterienvergabeverfahren und Bieterverfahren) voneinander zu entkoppeln.

Im Kriterienvergabeverfahren soll der Gemeinderat heute die Vergabekriterien / Stellschrauben sowie den Bauplatzpreis festlegen.

Die ausformulierten Richtlinien zum Kriterienvergabeverfahren sowie die Eröffnung des Verfahrens sollen in der nächsten Gemeinderatssitzung am 20.07.2021 beschlossen werden.

### **III. Sachdarstellung und Begründung:**

#### **Zwei getrennte Verfahren für Einzelgrundstücke**

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. Die Vergabe der „Einzelgrundstücke“ (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhaus-Grundstücke) gliedert sich in zwei verschiedene Verfahren: Bieterverfahren gegen Höchstgebot (ist Verhandlungsgegenstand des Tagesordnungspunktes 5) und Kriterienvergabeverfahren.

Die Vorbereitung des Kriterienvergabeverfahrens, bei dem die Bauplatzvergabe nach dem Einheimischenmodell und unter Berücksichtigung von Sozial- und Ortsbezugs-kriterien erfolgt, erfordert mehr Zeit und bedarf zunächst noch eine Grundsatzentscheidung der einzelnen Kriterien / Stellschrauben, insbesondere der Zugangsvoraussetzungen und des Bauplatzpreises.

#### **Vorberatungen des Gemeinderats zum Kriterienvergabeverfahren**

Am 13.04.2021 hat eine nichtöffentliche Arbeitssitzung des Gemeinderats stattgefunden, bei der sich das Gremium mit den Grundsätzen und rechtlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Verfahren vertraut machen konnte. Auch wurden die 13 Stellschrauben über die der Gemeinderat Einfluss auf die Kriterienvergabe nehmen kann, vorgestellt und in Arbeitsgruppen die relevanten Punkte benannt und diskutiert. Das Verfahren ist komplex und vielschichtig und bedarf einer gewissen Einarbeitung. Die Ausarbeitung des Verfahrens bedarf vor allem eine aufwendige rechtliche Abklärung.

In der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 wurden die Vergabeverfahren und -kriterien, insbesondere die Stellschrauben des Kriterienvergabeverfahrens öffentlich vorberaten.

Nach dieser Vorberatung haben uns - die Gemeindeverwaltung, aber auch die Mitglieder des Gemeinderats - zahlreiche Rückmeldungen aus der Bevölkerung zu den Beratungen und der Entwicklung der Vergabekriterien erreicht. Häufiger Kritikpunkt war hierbei die Einkommens- und Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung zum Kriterienvergabeverfahren.

Die in der Anlage beigefügte Präsentation knüpft an die bisherigen Vorberatungen an und beinhaltet die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Zusammenfassung der Ergebnisse der letzten Vorberatung am 27.04.2021. Zur Orientierung wurde bei den einzelnen Stellschrauben vermerkt, wie der Gemeinderat die Themen in der Sitzung am 13.04. bzw. 27.04.2021 bewertet hat. Zudem werden die noch offenen Stellschrauben 2 und 3 (Bauplatzpreis und Einkommens- und Vermögensobergrenze als Zugangsvoraussetzung) nochmals näher betrachtet und erläutert mit dem Ziel, hier einen Beschluss zur Festlegung dieser Kriterien herbei zu führen.

#### **Weitere Vorgehensweise für die Sitzung und Grundlagen der Beratung**

Die Gemeindeverwaltung führt nochmals alle Stellschrauben auf und nimmt nachfolgend Stellung zu den noch offenen Kriterien und unterbreitet dem Gremium Beschlussvorschläge hierzu.

#### Stellschraube 1:

Hier herrschte in der Vorberatung am 27.04.2021 Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag (die zwei betreffenden Grundstücke werden dem Kriterienvergabeverfahren zugeteilt).

#### Stellschraube 2 & 3:

In der Vorberatung am 27.04.2021 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für einen festen Bauplatzpreis in Höhe von 600 € / m<sup>2</sup> im Kriterienvergabeverfahren ausgesprochen, der so auch seitens der Gemeindeverwaltung in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen wurde.

Erst am Tag der Gemeinderatssitzung (27.04.2021) hat uns eine Einschätzung des gemeinsamen Gutachterausschusses zu den Bauplatzpreisen erreicht, in der ein Erfahrungswert / üblicher Verkehrswert in Höhe von 700 € / m<sup>2</sup> innerhalb des Gebiets und 780 € / m<sup>2</sup> in Randlage benannt wurde. Das bedeutet, dass auch die Gemeindeverwaltung erst am Tage der Vorberatung erfahren hat, welche tatsächlichen Bodenwerte dem Vergabeverfahren zugrunde zu legen sind.

Diese Einschätzung wirkt sich nun auf den Bauplatzpreis und die damit verbundene Stellschraube 3 (Einkommens- und Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung) aus.

Denn die rechtlichen Vorgaben des Einheimischenmodells schreiben bei einem vergünstigten Verkaufswert zwingend die Anwendung von Einkommens- und Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzungen zum Verfahren vor.

Werden die Bauplätze hingegen zum Verkehrswert verkauft (hier: 700 € / m<sup>2</sup>), kann auf diese Zugangsvoraussetzungen (dass man überhaupt als Bewerber zum Verfahren zugelassen wird) verzichtet werden. Die Ortsbezugs- und Sozialkriterien kommen jedoch weiterhin zur Anwendung.

Nach der Vorberatung der Vergabekriterien erreichten die Gemeindeverwaltung und auch die Gemeinderäte zahlreiche Rückmeldungen aus der Bevölkerung, häufiger Kritikpunkt waren hierbei die Einkommens- und Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung zum Kriterienvergabeverfahren.

Deshalb hat sich die Gemeindeverwaltung, zusammen mit der Landsiedlung, nochmals intensiv mit dieser Thematik befasst.

Die Gemeindeverwaltung spricht sich dafür aus, dass die Bauplätze im Kriterienvergabeverfahren zum (deutlich höheren als ursprünglich angenommenen) Verkehrswert von 700 € / m<sup>2</sup> verkauft werden. In Anbetracht der äußerst angespannten Haushaltssituation sieht es die Verwaltung als zwingend an, dass die Bauplätze nicht vergünstigt, sondern zum Verkehrswert verkauft werden. Eine Veräußerung „unter Wert“ ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung im

Hinblick auf die finanzielle Situation mit einem Defizit von deutlich über 1 Mio. € im Ergebnishaushalt nicht vertretbar. Absicht des Einheimischenmodells ist es, Kriterien machen zu können, die es den Ortsansässigen ermöglichen, bevorzugt einen Bauplatz erwerben zu können. Dies wird gekoppelt mit sogenannten sozialen Kriterien, die in der Vorlage und Präsentation ausführlich dargestellt werden. Somit können wir diesem Ziel gerecht werden und einen gerechtfertigten Gegenwert erzielen. Zudem kann so auf die Anwendung von Einkommens- und Vermögensobergrenzen als Zugangsvoraussetzung zum Verfahren verzichtet werden, die Ortsbezugs- und Sozialkriterien, die der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat wichtig sind und weiterhin für sinnvoll erachtet werden, kommen jedoch trotzdem zur Anwendung. Diese Vorgehensweise stellt aus Sicht der Gemeindeverwaltung einen sehr guten und gangbaren Kompromiss dar.

Die Gemeindeverwaltung unterbreitet dem Gemeinderat deshalb folgenden

**Beschlussvorschlag zu Stellschraube 2:**

Grundstücke im Kriterienvergabeverfahren: 700 €/m<sup>2</sup> als fester Grundstückspreis.

**Beschlussvorschlag zu Stellschraube 3:**

Stellschraube 3 entfällt. Einkommens- und Vermögensobergrenzen werden nicht als Zugangsvoraussetzungen angewandt.

Stellschraube 4:

Hier herrschte in der Vorberatung am 27.04.2021 Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag (möglichst gleichwertiges Verhältnis (50 % / 50 %) zwischen Sozialkriterien und Ortsbezugskriterien).

Stellschraube 5:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 6:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 7:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 8:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 9:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung 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 und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 12:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

Stellschraube 13:

Hier herrschte in der Arbeitssitzung und Vorberatung Konsens mit dem in der Präsentation dargestellten Vorschlag.

**Weiteres Verfahren**

Die Beschlussfassung über die ausformulierten Richtlinien zum Kriterienvergabeverfahren ist in der Gemeinderatssitzung am 20.07.2021 vorgesehen. Direkt anschließend soll die Durchführung und die damit verbundene Ausschreibung des Kriterienvergabeverfahrens erfolgen.



Simone Lehnert  
Bürgermeisterin

**Anlage:**

Präsentation der Landsiedlung