

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	17.01.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Ausschreibung von vier städtischen Bauplätzen im Baugebiet Torkelhalden in Riedheim

1. Rückblick auf das Vergabeverfahren vom Frühjahr 2021

Der Gemeinderat hatte bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.7.2020 die Kalkulation und die hieraus resultierende Festsetzung der Abgabepreise für die zehn städtischen Bauplätze im Neubaugebiet Torkelhalden in Riedheim beschlossen (siehe beigefügte Power-Point-Präsentation PPP, Anlage 1). Im Vergabeverfahren wurden nach Vergabeentscheidung des Gemeinderats vom 16.3.2021 nachfolgend sechs Bauplätze verkauft (Nr. 3, 4, 6 bis 8 und 11, siehe Anlage 1).

In der öffentlichen Sitzung vom 19.1.2021 wurden die Richtlinien zur Bauplatzvergabe vom Gemeinderat neu gefasst. Diese sind in der beigefügten PPP noch einmal aufgeführt. Dabei lassen die rechtlichen Bestimmungen des EU-Vergaberechts („EU-Kautelen“) lediglich eine Gewichtung des „Einheimischenbezugs“ von maximal 50 % gegenüber den „Sozialen Kriterien“ zu (in Markdorf maximal 80 Gesamtpunkte gegenüber maximal 110 Punkten bei den Sozialkriterien). Ermessenspunkte des Gemeinderats im Einzelfall sind (selbst unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes) rechtlich nicht mehr zulässig. Aufgrund der umfangreichen und komplexen Materie war bereits in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.10.2020 eine Vorinformation der Verwaltung – ohne Beratung - an den Gemeinderat mit umfangreichen Unterlagen erfolgt. In der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020 in der Stadthalle war der gesamte Themenkomplex ausführlich öffentlich vorgestellt und vom Gemeinderat vorberaten worden.

Anlässlich der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.1.2021 erfolgte auch der Ausschreibungsbeschluss des Gemeinderats mit Vorgabe einer Mindestpunktzahl von 94 Punkten, einer Mindestfinanzierungssumme von 740.000,00 € für die Kettenhaus-Bauplätze Nr. 2 bis 8 sowie 10 und einer Mindestfinanzierungssumme von 900.000,00 € für die Mehrfamilienhausbauplätze Nr. 11 und 12 – jeweils mit einer angemessenen Eigenkapitalquote von 20 % (= 148.000,00 € bzw. 180.000,00 €). Die Eigenkapitalquote ist dabei auch bei ähnlichen Finanzierungsbausteinen erfüllt (z.B. KfW-Tilgungszuschüsse oder durch nachgewiesene zinslose Verwandtendarlehen). Dem Musterkaufvertragsentwurf wurde bei einer Erhöhung bzw. Verdoppelung der maximalen Vertragsstrafe auf 20.000,00 € vom Gemeinderat zugestimmt, sofern sich nachträglich herausstellt, dass ein Bewerber (trotz ausdrücklichem Hinweis im Bewerbungsbogen) aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben (z. B. Verschweigen von vorhandenem Wohneigentum) eine Bauplatzzuteilung erhalten hat.

Am 23.2.2021 hat der Gemeinderat mehrheitlich dem erhöhten Energiestandard gemäß einem „KfW Effizienzhaus 40 Plus“ mit Aufnahme dieses verpflichtenden Energiestandards in § 5 der Kaufverträge bezüglich der Bauverpflichtung der zukünftigen Bauplatzkäufer zugestimmt. Diese Auflage ist seit der kompletten Streichung der entsprechenden Förderung aus Sicht der Verwaltung nunmehr hinfällig, nachdem auch im Übrigen der gesetzliche Standard zwischenzeitlich auf KfW 40 angehoben wurde. Bislang wurde die weitest gehende Kostenneutralität der erhöhten Baukosten über die Gegenfinanzierung mit KfW-Tilgungszuschüssen (und darüber hinaus Energieeinsparungen der Folgejahre für den Bauherrn) als wesentliches Argument angeführt. Dies ist nunmehr nicht mehr der Fall und die Entscheidung über den Energiestandard (über den erhöhten gesetzlichen KfW-40-Standard hinaus) sollte der Eigenverantwortung des Bauherrn überlassen werden.

2. Zeitplan für die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen Bauplätze:

Die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen Bauplätze Nr. 2, 5, 10 und 12 soll im Jahr 2023 mit grundsätzlicher Beibehaltung der Ausschreibungsbedingungen des Jahres 2021 (Preisfestlegung und Vergaberichtlinien des Gemeinderats, Eigenkapitalquote von 20 %, maximale Vertragsstrafe von 20.000,00 € etc.) erfolgen. Aufgrund der extrem gestiegenen Baukosten sollte die Mindestfinanzierungssumme von 740.000,00 € für die Kettenhaus-Bauplätze Nr. 2, 5 und 10 auf 860.000,00 € und einer Mindestfinanzierungssumme von 900.000,00 € für den Mehrfamilienhausbauplatz Nr. 12 auf 1.040.000,00 € angehoben werden. Die Bauherren müssen dabei (als zusätzliches Problem zu den gestiegenen

Baukosten) auch die neuen Bedingungen der KfW- und Lakra-Förderung als Finanzierungsbausteine im Vergabeverfahren realistisch darstellen. Eine höhere Eigenkapitalquote als 20 % wird den Bauherren im Bewerbungsverfahren empfohlen, um evtl. Baukostensteigerungen und Zuschussausfälle im Notfall kompensieren zu können. Aufgrund dieser Entwicklungen auf dem Bau- und Fördersektor und der Notwendigkeit Bauflächen zukünftig intensiver zu nutzen und auch durch Synergieeffekte Energiekosten einzusparen, sollen in zukünftigen Baugebieten (wie Klosteröschle) zukünftig keine städtischen Bauplätze mehr für freistehende Häuser im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die bisherige Mindestpunktzahl von 94 soll zwar beibehalten werden, bereits in der Bauplatzausschreibung soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass durch Einzelbeschluss des Gemeinderats auch Nachrücker mit einer Mindestpunktzahl bis zu 74 (ohne Rechtsanspruch) nachnominiert werden können beim Vergabebeschluss. Dies ist vor allem beim Dreifamilienhaus-Bauplatz Nr. 12 möglich bzw. zu erwarten. Aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft zu der sensiblen und kostenintensiven Hangbebauung zum Hochkreuzweg und der Stellplatzsituation ist hier eine anspruchsvolle Architektur gefragt (z. B. Mehrgenerationenhaus innerhalb der Familie oder Einliegerwohnung für freiberufliche Tätigkeit). Dieser Bauplatz wird voraussichtlich von den Bewerberfamilien deshalb (wie im Jahr 2021) nur mit niedriger Priorisierung nachgefragt. Eine Eigenbebauung durch die Stadt für den Mietwohnungsbau wurde entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 16.3.2021 geprüft, das Grundstück ist für den Mietwohnungsbau aber aus Kostengründen und der Hanglage eher ungeeignet.

Folgender Zeitplan ist für die Ausschreibung vorgesehen:

17.1.2023	Ausschreibungsbeschluss im Gemeinderat,
20.1.2023 – 3.2.2023	Öffentliche Bauplatzausschreibung über Homepage und Amtsblatt (drei Freitagsausgaben),
15.2.2023 (12.00 Uhr)	Bewerbungsschluss, danach Benachrichtigung der Bewerber und Bauplatzauswahl entsprechend Bewerberreihenfolge
März 2023	Bekanntgabe der Käufer ab 94 Punkten (bzw. Einzelbeschluss zu Nachrückern mit 93 bis 74 Punkten entsprechend Punktreihenfolge) in öffentlicher Sitzung (nach vorheriger

Bekanntgabe der Kaufinteressenten im Ortschaftsrat),

Anfang April 2023

4 Notartermine zur Beurkundung der Kaufverträge.

1.7.2023

Kaufpreisfälligkeit für Baugrundstücke

Die Bewerber müssen eine entsprechende Datenschutzerklärung unterschreiben, dass die Bewerber (aber lediglich mit den notwendigen Daten wie z. B. Nachname, Wohnort und Gesamtpunktzahl) in der öffentlichen Sitzung im März 2023 zur Vergabe der Bauplätze als Kaufinteressenten für einen städtischen Bauplatz im Baugebiet Torkelhalden transparent gemacht werden.

Sofern nach dem Bewerbungsschluss 15.2.2023 eine zwischenzeitliche Absage erfolgt ist oder eine Änderung der unverbindlich vorab mitgeteilten Bauplatzwunschreihenfolge, wird dies ebenfalls in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats im März 2023 mit tagaktuellem Stand bei der Vorstellung der Bewerber- bzw. Käuferreihenfolge mitgeteilt.

Die beiden Privatbauplätze Nr. 1 und 9 des Umlegungspartners wurden zwischenzeitlich (in Absprache mit der Stadt Markdorf) an zwei Markdorfer Familien mit insgesamt 10 Kindern verkauft.

Durch die Auswirkungen der Corona und Ukraine-Krise bedingt (Verzögerung Lieferketten, schwierige Preiskalkulation mit erheblichen Kostenrisiken bzw. Preisgleitklauseln, Lieferzeiten der Fertighaushersteller bis zu 16 Monate nach Auftragserteilung aufgrund der baugenehmigungsfähigen Pläne etc.), wird vorgeschlagen, die zeitliche Flexibilität für die Bauplatzkäufer zu erweitern, um unnötigen zeitlichen Druck zu vermeiden und die im Kaufvertrag festgelegten maximalen Ausführungsfristen (zwei Jahre nach Kaufvertragsabschluss für Baubeginn und vier Jahre für Baufertigstellung einschließlich Außenanlagen), um jeweils ein Jahr zu erweitern.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Ausschreibung der vier noch nicht vergebenen städtischen Bauplätze Nr. 2, 5, 10 und 12 im Baugebiet Torkelhalden entsprechend dem dargestellten

Beschlussvorschlag der Verwaltung und die kaufvertraglichen Bauausführungsfristen für die Bauplatzkäufer um ein Jahr zu verlängern.

Anlage 1_Power-Point-Präsentation PPP (Bauplatzübersicht mit Preisliste und Vergabebedingungen)