

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	18.04.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Vergabe von vier städtischen Bauplätzen im Baugebiet Torkelhalden in Riedheim - Vorstellung der Bewerber

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.1.2023 in der Stadthalle die Ausschreibung der verbliebenen vier Bauplätze im Neubaugebiet Torkelhalden in Riedheim beschlossen (siehe beigefügte Power-Point-Präsentation PPP, Anlage 1). Auf die entsprechende Sitzungsvorlage (Vorlagen-Nummer 2021/133) mit Anlagen wird im Einzelnen verwiesen.

Die Abgabepreise und Vergabekriterien sowie Ausschreibungsbedingungen der letzten Ausschreibungsrunde vom Frühjahr 2021 wurden grundsätzlich bestätigt, mit Ausnahme von folgenden punktuellen Anpassungen:

1. Der verpflichtende Energiestandard „KfW Effizienzhaus 40 Plus“ wurde aufgegeben, nachdem der gesetzliche Standard mittlerweile auf KfW 40 angehoben wurde und darüber hinaus die Förderung für Neubauten vom Gesetzgeber nahezu eingestellt wurde.
2. Die Eigenkapitalquote verbleibt bei 20 %. Aufgrund der Preissteigerungen im Baubereich wurden die kalkulierten Gesamtbaukosten bei den Kettenhausbauplätzen Nr. 2, 5 und 10 jedoch um 120.000,00 € (von 740.000,00 € auf 860.000,00 €) und beim Mehrfamilienhausbauplatz Nr. 12 um 140.000,00 € (von 900.000,00 € auf 1.040.000,00 €) angehoben.
3. Aufgrund der Verzögerung der Lieferketten im Bausektor wurden die vertraglichen Ausführungsfristen (zwei Jahre ab Kaufvertragsdatum für Baubeginn, vier Jahre für Baufertigstellung) um jeweils ein Jahr verlängert.

4. In der Bauplatzausschreibung wurde darauf hingewiesen, dass auch Bewerbungen von Familien, die die Mindestpunktzahl von 94 nicht erreichen, ab 74 Punkten als „Nachrücker“ berücksichtigt werden können. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass sich auch Bauherrngemeinschaften (z. B. für eine Mehrgenerationenhauslösung) bewerben können und dass sich der Gemeinderat jegliche Entscheidung über diese Einzelfälle bzw. Befreiungen vorbehalten hat.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.1.2023 erfolgte die öffentliche Bauplatzausschreibung in drei Freitagausgaben des Amtsblatts ab dem 20.1.2023 und über die städtische Homepage. Der Südkurier berichtete in der Onlineausgabe vom 25.1.2023 und in der Papierausgabe vom 2.2.2023 über das öffentliche Ausschreibungsverfahren. Interessierte Bewerber, die vom Ausschreibungsverfahren vom Frühjahr 2021 noch vorgemerkt waren, wurden im Vorfeld von der Verwaltung informiert.

Trotzdem sind bis zum Bewerbungsschluss 15.2.2023 (12.00 Uhr) lediglich acht Bewerbungen eingegangen, von denen keine die vorgegebene erhöhte Punktzahl von 94 erreichte.

Aufgrund der geringen Anzahl an Bewerbern mit teilweise sehr geringen Punktzahlen und der Notwendigkeit genügend Ersatzbewerber im Falle von späteren Absagen zu haben, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 7.3.2023 beschlossen, die bisherigen Bewerber mit Zuteilungschancen zu informieren, dass sie zwar für eine Bauplatzvergabe vorgemerkt sind, jedoch eine **verlängerte** öffentliche Ausschreibung im Zeitraum vom 10.3.2023 bis Bewerbungsschluss 6.4.2023 (12.00 Uhr) im Amtsblatt erfolgt und sich der Gemeinderat in seiner nicht öffentlichen und öffentlichen Sitzung am 18.4.2023 mit der endgültigen Bauplatzvergabe erneut befasst. Die Mindestpunktzahl wurde weiter abgesenkt; weiterhin müssen jedoch Bewerberfamilien unter 94 Punkten eine Einzelbestätigung des Gemeinderats für einen Zuschlag erhalten.

Die bis zum verlängerten Bewerbungsschluss 6.4.2023 (12.00 Uhr) eingegangenen Bewerbungen sind auf den letzten Seiten der beigefügten PPP absteigend nach Punktzahl aufgeführt. Auf Besonderheiten zu den einzelnen Bewerbern wurde aus Datenschutzgründen im Rahmen der nicht öffentlichen Sitzung mit ergänzenden Angaben eingegangen. Die Bewerber haben eine entsprechende Datenschutzerklärung unterschrieben, dass die Bewerber (aber lediglich mit den notwendigen Daten wie z. B. Nachname, Wohnort und

Gesamtpunktzahl) in der **öffentlichen** Sitzung als Kaufinteressenten für einen städtischen Bauplatz im Baugebiet Torkelhaldden transparent gemacht werden.

Sofern nach dem Bewerbungsschluss 6.4.2023 eine zwischenzeitliche Absage erfolgt ist oder eine Änderung der mitgeteilten Bauplatzwunschreihenfolge, wird dies ebenfalls in der Sitzung mitgeteilt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Positiv ()	Negativ ()	Keine (X)
-------------	-------------	-----------

Beschlussvorschlag

1. Die Bewerberreihenfolge entsprechend Gesamtpunktzahl wird gemäß dem Beschlussvorschlag der Verwaltung festgestellt.
2. Absteigend nach der festgestellten Reihenfolge sollen nur Bewerberfamilien mit mindestens 69 Punkten eine Zusage für einen städtischen Bauplatz entsprechend Verfügbarkeit erhalten; mit geringerer Punktzahl soll eine Absage durch die Verwaltung erfolgen. Sollte dann noch ein Bauplatz nachfolgend nicht verkauft werden, wird (ohne weitere Ausschreibung) auf eine Bewerbung von zukünftigen Bauplatzbewerberfamilien gewartet, die eine Mindestpunktzahl von 69 erreichen.
3. Bewerber, die die Kriterien des Gemeinderats für eine Bauplatzzuteilung nicht erfüllen (z. B. geringere Punktzahl als 69, vorhandenes Haus oder unzureichende Finanzierungsmöglichkeiten etc.) sollen ausgeschlossen werden und sind aus Datenschutzgründen somit in der beigefügten Aufstellung nicht enthalten.

Anlage 1- Power-Point-Präsentation PPP (Bauplatzübersicht mit Preislisten, Vergabebedingungen und Bewerberzusammenstellung)