

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	16.03.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Vergabe von zehn städtischen Bauplätzen im Baugebiet Torkelhalden in Riedheim – Vorstellung der Bewerber

Der Gemeinderat hat 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).

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.

Den Zeitplan zur Ausschreibung der Bauplätze hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 19.1.2021 - wie folgt - beschlossen:

22.1.2021 bis 1.3.2021	Öffentliche Bauplatzausschreibung über Homepage und (mehrfach) Amtsblatt; vorliegende Bewerberfamilien, die die Mindestpunktzahl von 94 voraussichtlich erreichen, werden mit Übersendung Exposee zeitgleich benachrichtigt.
März 2021	Öffentliche Vergabeentscheidung Gemeinderat, danach Benachrichtigung der 16 bis 18 Bewerber mit Zuteilungschancen mit Aufforderung zur Bestätigung der Bauplatzwunschreihenfolge. Parallel hierzu: Beginn der Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Baugebiets.
Mai 2021	10 Notartermine zur Beurkundung der Kaufverträge.
November 2021	Abschluss der Tiefbauarbeiten, nachfolgend: Freigabe an Bauherren für Baugrundstücke.
15.12.2021	Kaufpreisfälligkeit für Baugrundstücke (sowie wegen Grunderwerbsteuer separat ausgewiesene Erschließungskosten, vgl. dem Gemeinderat am 19.1.2021 vorgelegter Kaufvertragsentwurf Anlage 4 mit Beitragsablösung).

Entsprechend dieser Vorgaben des Gemeinderats erfolgte die Benachrichtigung der 180 allgemeinen Bauplatzbewerber, die teilweise schon seit Jahren ihre Bewerbung abgegeben hatten am 20.1.2021. Dabei wurden die 30 Bewerber der engeren Wahl, welche nach den vorliegenden Unterlagen vorläufig zumindest 70 Punkte erreichten, mit der Übersendung der Ausschreibungsunterlagen Torkelhalden zur Aktualisierung ihrer Unterlagen aufgefordert (z. B. aktueller Steuerbescheid oder punktrelevante neue Daten – wie z. B. Schwangerschaftsbescheinigung – nachreichen).

Bis zum Ausschreibungsende am 1.3.2021 (12.00 Uhr) sind 9 Bewerbungen eingegangen, die die Mindestpunktzahl von 94 Punkten erfüllen. 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 Torkelhalden transparent gemacht werden.

Sofern nach dem Bewerbungsschluss 1.3.2021 eine zwischenzeitliche Absage erfolgt ist oder eine Änderung der mitgeteilten Bauplatzwunschreihenfolge, wird dies ebenfalls in der Sitzung mitgeteilt.

Für den Dreifamilienhaus-Bauplatz Nr. 12 ist aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft zu der sensiblen und kostenintensiven Hangbebauung zum Hochkreuzweg und der Stellplatzsituation eine anspruchsvolle Architektur gefragt. Dieser Bauplatz wurde von Bewerberfamilien deshalb (wenn überhaupt) nur mit niedriger Priorisierung nachgefragt. Bei diesem speziellen Bauplatz sollte (sofern sich aus der Ausschreibung keine Bewerberfamilie ergibt, die nachrangig zum Zug kommt) könnte auch eine Eigenbebauung durch die Stadt für den Mietwohnungsbau erfolgen (vgl. beigefügten Beschlussvorschlag).

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stellt die Bewerberreihenfolge mit Punktevergabe für die zehn städtischen Bauplätze im Baugebiet Torkelhalden in Riedheim gemäß beigefügter PPP fest.

2. Sofern durch zwischenzeitlich eingetretene oder nachfolgende Absagen bis zu den Notarterminen im Mai Bauplätze für Kettenhäuser nicht verkauft werden können, erfolgt im September 2021 eine Neuausschreibung mit den gleichen Vorgaben (mit verkürzter Bewerbungsfrist).

3. Sofern der Bauplatz Nr. 12 nicht verkauft wird, ist die Eigenbebauung durch die Stadt für den Mietwohnungsbau mit einem Dreifamilienhaus zu prüfen und dem Gemeinderat (vor einer Neuausschreibung für private Bauplatzkäuferfamilien gemäß Ziffer 2.) zuvor zu berichten.

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