münstertal
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
Bürgermeisteramt

Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0150/2020
Az.

Baugebiet Eichbodenweg; Vermarktung der Reihenhausgrundstücke		
Amt:	Rechnungsamt	Datum: 02.06.2020
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1) Der Gemeinderat beschließt die Reihenhausgrundstücke Flst.nr. 857-860 (Riegel A) und 861-864 (Riegel B) zum Preis von 330 Euro/qm öffentlich auszuschreiben.

2) Bewerbungen können sowohl für Reihenhausriegel A oder B als auch für den Erwerb der gesamten Fläche (A und B) abgegeben werden.

3) Die Auswahl der Investoren erfolgt über ein vorzulegendes Konzept mit folgenden Inhalten:

   - Bauliche Gestaltung der Reihenhäuser
   - Zielgruppe
   - Preisgestaltung

4) Für den Erwerber besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von 24 Monaten nach Kaufvertragsabschluss.

5) Der Erwerber wird verpflichtet, die Reihenhäuser vorrangig örtlich zu vermarkten.

6) Der Erwerber hat eine Liste der Interessenten vorzulegen.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja	☐ Nein	Investitionsvorhaben:	711330000003
☐ Mittel stehen zur Verfügung		Kosten:	544.000 Euro
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung			
☐ Folgekosten		Höhe:	

Erläuterungen:
Von den Verkaufspreisen sind die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung herauszurechnen und an den Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe Münstertal abzuführen.

Sachverhalt:

Im Baugebiet Eichbodenweg (östlich der Abt-Columban-Schule) ist im Bebauungsplan östlich der Abt-Columban-Schule auf den Grundstücksnummern 857-860, 861-864 eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen.

Übersichtsplan

Die zu veräußernde Fläche beträgt ca. 1.650 qm. Die Einzelgrundstücksgrößen variieren zwischen 149 qm (Reihenmittelhaus) und 273 qm (Reihenendhaus).

Auf Basis der Marketingkonzeption (Vorlage-Nr. 922/2019) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.04.2019 beschlossen die entsprechenden Grundstücke für eine Baugemeinschaft vorzusehen und eine Interessensabfrage durchzuführen. Dies erfolgte hauptsächlich über die Homepage und dem Gemeindeblatt. Hier ergab sich folgendes Bild:

Interessenten Privat:	3
Investoren	13

Es hatte sich gezeigt, dass hier ein hohes Informationsbedürfnis seitens der Interessenten besteht und eine professionelle Begleitung notwendig würde, diese Baugemeinschaften aus vorhandenen Interessenten zu bilden, um schließlich zu einem Kaufabschluss zu gelangen.

Aufgrund des Aufwandes hiermit, ist die Verwaltung zum Entschluss gekommen, dass eine Vergabe an einen Investor die einfachste Lösung sowohl hinsichtlich der rechtssicheren Abwicklung der Vergabe selbst als auch hinsichtlich eines städtebaulich gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes der Baukörper vorzuziehen ist.

Unabhängig davon ist die finanzielle Situation der Gemeinde miteinzubeziehen. Die Maßnahme östlich der Abt-Columban-Schule ist nahezu abgeschlossen, so dass bezüglich der Ausgaben bereits eine Vorfinanzierung notwendig wurde: Nur ein Teil der Grundstücke sind bereits verkauft oder stehen zum Verkauf an. Durch die Corona-Pandemie sind erhebliche Einnahmerückgänge im Gemeindehaushalt zu verzeichnen, so dass eine möglichst schnelle Abwicklung der Vergabe im Bereich der Reihenhausgrundstücke angezeigt ist.

Eine Vergabe allein zum Höchstpreis fand nicht die Zustimmung des Gemeinderates.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt sinnvolle Eckpunkte für eine Ausschreibung zu formulieren.

Dabei ist es notwendig die Ziele zu beschreiben, die mit der Vergabe erfüllt werden sollen. Hierbei haben sich zwei Ziele herauskristallisiert:

a) Jungen (Münstertäler) Familien den Zugang zum Erwerb zu verschaffen.
b) Einflussnahme auf die Verkaufspreise gewährleisten, damit keine überteuerten Einheiten angeboten werden.

<u>Rechtlicher Rahmen:</u>

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt im Wege pflichtgemäßer **Ermessensausübung** durch den Gemeinderat. Hierbei sind die Grundsätze der **Gleichbehandlung**, der **Transparenz**, der **Diskriminierungsfreiheit** und der **Bestimmtheit** zu beachten.

<u>Höchstpreis- oder Losverfahren mit Vergabebedingungen</u>

Das bereits vorgeschlagene Höchstpreisverfahren wäre durch eine zusätzliche Komponente zu ergänzen, welche o.g. Ziele berücksichtigt. In einfachster Form wäre dies durch eine Verpflichtung zur **örtlichen Vermarktung** zu erreichen, aus welcher der Investor auch entlassen werden müsste, falls nicht genügend Nachfrage bestünde.

Es spricht nichts dagegen, dass der Investor freiwillig das Punktesystem der Gemeinde anwendet. Allerdings hat der Investor auch Möglichkeiten Bevölkerungskreise zu berücksichtigen, die im bisherigen Verfahren nicht zum Zuge gekommen sind.

Das Höchstpreisverfahren läuft natürlich dem Ziel zuwider, günstige Verkaufspreise der gesamten Einheit (Grundstück + Gebäude) zu erreichen.

Bei einer Vergabe im Losverfahren mit fixiertem Grundstückspreis wäre dieses Ziel dem Grunde nach zu erreichen.

Bedingungen, die bestimmte, von der Gemeinde vorgegebene Verkaufspreise vorsehen, werden sich praktisch nicht umsetzen lassen, ohne das Bewerberfeld stark zu reduzieren oder unerwünschte Nebenerscheinungen (z.B. minderwertige Bauweise) zu erzeugen. Unabhängig davon, wäre ein durch individuelle Kundenwünsche bereinigtes Leistungsbild zu

erstellen, auf welches der vorgegebene Verkaufspreis beruht.

Das Los- oder Höchstpreisverfahren erfüllt den o.g. rechtlichen Rahmen.

Möglichkeit einer Konzeptvergabe

Neben dem Preisfaktor, lassen sich im Rahmen einer Konzeptvergabe auch nichtmonetäre Vergabewünsche berücksichtigen. Die Vergabebedingungen müssen aber im Vorfeld hinreichend konkret sein (Bestimmtheit).

So wäre es denkbar die o.g. Ziele als Vergabekriterien zu formulieren, deren Erreichung bewertet wird. Anders als bei der Richtlinie über die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke, die für eine Vielzahl von Fällen ausgelegt wurde, schlägt die Verwaltung bei diesem Projekt vor keine feste Punktevergabe vorzusehen. Die Auswahl eines Bewerbers erfolgt dann nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des rechtlichen Rahmens.

Mögliche Interessenten sollen in der Ausschreibung aufgefordert werden ein Konzept vorzulegen, welches folgende Bestandteile beinhalten soll:

- Bauliche Gestaltung der Reihenhäuser
- Zielgruppe
- Preisgestaltung

Die Bewertung der baulichen Gestaltung erfolgt dann über die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung.

Die Aussagen des Konzepts zu den Zielgruppen und zur Preisgestaltung werden anhand der Zielsetzungen über die bevorzugte Berücksichtigung junger Familien und geplanter Verkaufspreise bewertet.

Vorschlag der Verwaltung

Mit der Festlegung im Bebauungsplan als Reihenhausgrundstücke hat der Gemeinderat grundsätzlich die Voraussetzungen geschaffen, dass die Zielsetzungen erfüllt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich dort eine andere Nutzung entgegen dieser Zielsetzung ergibt, wird als gering angesehen.

Durch die Vorlage von Konzepten, die nach den geschilderten Kriterien bewertet werden, besteht eine gute Basis für die Vergabeentscheidung. Gleichzeitig ist dies der Anreiz für Investoren sich konkret mit der Umsetzung vor Ort zu beschäftigen. Die Vorlage von Konzepten ist durchaus üblich und schränkt die Anzahl der möglichen Bewerber deshalb nicht ein.

Dem Investor eine bevorzugte Berücksichtigung von Münstertäler Interessenten aufzuerlegen ist bei dem unbekannten, tatsächlichen Bedarf nicht empfehlenswert. Hier wird es als ausreichend angesehen, wenn eine örtliche Vermarktung, z.B. im Gemeindeblatt stattfindet.

Bei der Preisgestaltung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Einflussnahme der Gemeinde nicht so hoch sein kann, wie bei der Eigenvermarktung. Der Mehrpreis fließt dann der Gemeinde als zusätzliche Einnahme zu. Im Preis sind die Anschlussbeiträge und die Erschließungsbeiträge inbegriffen.