Aus der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2023

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung am 31.05.2023

Bürgermeister Storz gibt bekannt, dass der Gemeinderat bezüglich einer Grundstücksangelegenheit beraten und beschlossen hat.

Neubaugebiet Schafäcker Großengstingen
- Festsetzung des Bauplatzpreises
- Anpassung und Festsetzung der Vergabekriterien zur Bauplatzvergabe
- Beschlussfassung zur Verwendung des Systems „baupilot“ als Vergabeplattform

Kalkulation und Festlegung des Bauplatzpreises pro Quadratmeter:

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet „Schafäcker“, Großengstingen, kommen voran und ein Großteil der Arbeiten ist inzwischen abgeschlossen.

Mit zunehmendem Baufortschritt ist nun auch eine verlässliche Kalkulation des Bauplatzpreises möglich. Gemäß § 92 Abs. 1 der Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die erschlossenen Bauplätze nur kostenecht veräußert werden dürfen. Die Verwaltung hat auf Grundlage der ausgefertigten Kalkulation vorgeschlagen, den Bauplatzpreis auf 185,- € / m² festzulegen, inklusive von Aufschlägen in einer Höhe von jeweils 5 % zum Erhalt der dem Gebiet zugeordneten Infrastruktur (Kindergärten, Schule, Verkehrseinrichtungen etc.) sowie für Unvorhergesehenes und Nebenkosten.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde durch die Arbeitsgemeinschaft der Großengstinger Gemeinderäte vorgeschlagen, den Preis auf 200,- € / m² festzulegen und als Infrastrukturbeitrag einen Zuschlag in Höhe von 10 % sowie als Sicherheitsposition für Unvorhergesehenes einen Aufschlag in Höhe von 7,5 % vorzusehen. Ebenso wurde vorgeschlagen, die Verwaltungskosten mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % zu berücksichtigen.

Vorverfahren für Vorkaufsberechtigte:

Gegenüber der Gemeinde Engstingen bestehen Ansprüche von Grundstückseigentümern, welche sowohl im aktuellen Erschließungsgebiet „Schafäcker“ oder aber bei vorherigen Erschließungen von Baugebieten Grundstücke eingebracht haben und sich hierfür jeweils ein Vorkaufsrecht für einen Bauplatz haben vertraglich zusichern lassen. Ohne die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke wären Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen gar nicht erst möglich gewesen.

Die Gemeinde Engstingen ist demnach vertraglich verpflichtet, diesen vormaligen Grundstückseigentümern den Kauf eines Bauplatzes im Rahmen der bestehenden Vorkaufsrechte anzubieten. Wie viele Grundstückseigentümer bei den aktuellen Rahmenbedingungen von ihrem Vorkaufsrecht auch tatsächlich Gebrauch machen, lässt sich nicht abschätzen.

Zunächst werden also alle Vorkaufsberechtigten seitens der Gemeinde angeschrieben und um Abgabe einer Erklärung bezüglich der Ausübung / Nichtausübung ihres Vorkaufsrechts zum festgesetzten Bauplatzpreis für die zur Vergabe anstehenden Grundstücke gebeten. Die Vorkaufsberechtigten sollen hierbei Priorisierungen der von Ihnen zum Ankauf gewünschten

Grundstücke abgeben. Sollte es auf ein bestimmtes Grundstück mehrere Bewerberinnen / Bewerber geben, so entscheidet über die Vergabe das Los. Dieses Verfahren wird so lange geführt, bis allen Vorkaufsberechtigten ein Baugrundstück zugeteilt oder zugelost wurde.

Die Bauverpflichtung (bezugsfertigte Bebauung) für Vorkaufsberechtige soll auf 5 Jahre festgesetzt werden, in die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückübertragungsrecht zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen. Die Gemeinde soll also nach Ablauf und bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung ein Grundstück zum gleichen Preis wieder zurücknehmen können.

Vergabeverfahren für die verbleibenden Baugrundstücke (Einfamilienhäuser):

Im Anschluss an das Vergabeverfahren für vertraglich Vorkaufsberechtigte werden dann die noch verbleibenden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser öffentlich ausgeschrieben und im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie vergeben.

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 16.03.2022 mit der Erstellung einer Bauplatzvergaberichtlinie befasst und diese nach der Vorstellung durch die Anwaltskanzlei iuscomm beschlossen.

Inzwischen wurden weitere Urteile in Sachen Bauplatzvergabe beim Verwaltungsgericht Sigmaringen erlassen und die Vergabekriterien wurden durch iuscomm nochmals auf den rechtlich aktuellen Stand angepasst. Ebenso wurde die Vergabeplattform „baupilot“ als technische Vergabeplattform zur Durchführung des Vergabeverfahrens mit in die Bauplatzvergaberichtlinie aufgenommen.

In der Vergaberichtlinie sind auch das Bewerbungsverfahren, die Zugangsvoraussetzungen zum Verfahren sowie der Grundstücksvergabeprozess detailliert beschrieben. Ebenso sind die wesentlichen Vertragsbedingungen sowie die Sicherstellung der Eigennutzung und ein Rückkaufsrecht für die Gemeinde enthalten. Die Vergabekriterien und die entsprechende Punktvergabe sind ebenfalls Bestandteil der Vergaberichtlinie.

Die beschlossene Vergaberichtlinie ist online auf der Homepage der Gemeinde einsehbar und wird zusammen mit der öffentlichen Ausschreibung der nach dem Vorverfahren verbleibenden Bauplätze im Amtsblatt veröffentlicht.

Die technische Abwicklung der Bauplatzvergabe soll über die Vergabeplattform „baupilot“ erfolgen. Dies ermöglicht ein rechtssicheres, durchweg dokumentiertes Vergabeverfahren, in welchem auch die Interessenten und Bewerber entsprechende Mitwirkungspflichten haben.

Hinsichtlich der öffentlichen Vermarktung der verbleibenden Grundstücke wurde seitens der Arbeitsgemeinschaft Großengstinger Gemeinderäte vorgeschlagen, diese Grundstücke nicht auf einmal, sondern in Etappen auf den Markt zu bringen. Der Gemeinderat will diesbezüglich nach Abschluss des Vorverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt zum genauen Vorgehen nochmals beraten und beschließen.

Vergabeverfahren für die beiden Grundstücke für Mehrfamilienhäuser:

Im Bebauungsplan „Schafäcker“ sind im unteren Bereich der Martinstraße zwei Bauplätze für den Bau von Mehrfamilienhäusern eingeplant. Diese beiden Bauplätze sollen ebenfalls öffentlich ausgeschrieben werden. Die Verwaltung schlägt vor, diese beiden Bauplätze nach dem besten

Konzeptvorschlag zur Bebauung zu vergeben. Beim „Adler-Areal“ in der Trochtelfinger Straße wurde zuletzt ebenso verfahren. Im Rahmen der Ausschreibung werden potentielle Interessenten dazu aufgefordert, mit Ihrer Bewerbung einen Vorschlag zur Bebauung und Gestaltung des jeweiligen Grundstücks einzureichen. Anschließend erfolgt eine Projektvorstellung mit Auswahl durch den Gemeinderat.

In anderen Gemeinden (beispielsweise in Sonnenbühl) wird bei der Vergabe von Grundstücken zum Bau von Mehrfamilienhäusern ein Zuschlag von 20 % zum festgesetzten Bauplatzpreis erhoben. Dieses Vorgehen wurde auch seitens des Gemeinderates begrüßt, bei einer Festsetzung eines Bauplatzpreises in Höhe von 200,00 € / m² ergibt sich somit ein Preis für die beiden Mehrfamilienhäuser in Höhe von 240,00 € / m². Zudem sollen die potentiellen Interessenten mit ihrer Bewerbung ein inhaltliches Konzept zum Bauvorhaben vorlegen.

Im Anschluss an eine ausführliche und kontroverse Diskussion wurde vom Gemeinderat zusammenfassend mehrheitlich wie folgt beschlossen:

1. Der Bauplatzpreis für das Neubaugebiet „Schafäcker“ wird unter Berücksichtigung der zur Sitzungsvorlage beigefügten Kalkulation auf 200,00 € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz festgelegt. In die Kalkulation wird auf Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft Großengstinger Gemeinderäte ein Zuschlag für Unvorhergesehenes mit einer Höhe von 7,5 %, ein Zuschlag für eine Infrastrukturpauschale mit einer Höhe von 10 % sowie eine Verwaltungskostenpauschale mit einer Höhe von 3 % aufgenommen.

2. Zur Bedienung der bestehenden vertraglichen Ansprüche gegenüber der Gemeinde wird zunächst ein Vorverfahren, wie in der Sitzungsvorlage beschrieben, für die Vorkaufsberechtigten durchgeführt. Der Bauplatzpreis für die Vorkaufsberechtigten beträgt ebenfalls 200,00,- € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz, die Bauverpflichtung (bezugsfertige Bebauung) beträgt 5 Jahre. In die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückkaufsrecht / Ankaufsrecht zum selben Kaufpreis zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen.

3. In die als Anlage 2 zur Sitzungsvorlage beigefügte Vergaberichtlinie werden folgende Änderungen / Ergänzungen aufgenommen:

- Die Formulierung hinsichtlich einer Bauverpflichtung unter VI lautet wie folgt: „Die Bauplatzbewerber verpflichten sich vertraglich, das zugeteilte Baugrundstück innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezugsfertig zu bebauen (Bauverpflichtung)

- In das Schema „Vergabekriterien und Punktevergabe“ wird unter Nr. 1.4 folgender Zusatz ergänzt: „Ehrenamtliche Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat“

4.
- Zur Vergabe der restlichen Bauplätze für Einfamilienhäuser im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung wird die als Anlage 2 zur Sitzungsvorlage beigefügte Vergaberichtlinie der Gemeinde Engstingen für Wohnbaugrundstücke mit den unter Ziffer 3 enthaltenen Änderungen / Ergänzungen beschlossen.

- Die technische Abwicklung der Bauplatzvergabe im Neubaugebiet „Schafäcker“ soll über die Vergabeplattform „baupilot“ erfolgen.

- Der Gemeinderat beschließt nach Abschluss des Vorverfahrens für Vorkaufsberechtigte und sobald feststeht, wie viele Plätze zur öffentlichen Ausschreibung kommen können, ob die

dann noch vorhandenen restlichen Plätze sofort gesamt oder in einem gestaffelten Verfahren mit mehreren Ausschreibungsrunden öffentlich ausgeschrieben werden.

5. Die beiden Grundstücke im Neubaugebiet „Schafäcker“ zum Bau von Mehrfamilienhäusern werden ebenfalls öffentlich ausgeschrieben (Amtsblatt und Homepage der Gemeinde). Mögliche Interessenten werden aufgefordert, mit Ihrer Bewerbung ein inhaltliches Konzept zur vorgesehenen Bebauung des jeweiligen Grundstücks einzureichen. Anschließend entscheidet der Gemeinderat auf der Grundlage der eingereichten Vorschläge über die Auswahl der Bewerber / die Vergabe der Grundstücke. Der Bauplatzpreis für Mehrfamilienhäuser wird auf 240,- € pro Quadratmeter erschlossenen Bauplatz festgesetzt, die Bauverpflichtung (bezugsfertige Bebauung) beträgt 3 Jahre. In die entsprechenden Kaufverträge ist ein Rückkaufsrecht / Ankaufsrecht zum selben Kaufpreis zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung aufzunehmen.

Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten

- **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der vergangenen Sitzung den Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“, Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, als Satzung beschlossen, die öffentliche Bekanntmachung ist bereits im Amtsblatt Nr. 25 vom 23.06.2023 erfolgt.

-Fortsetzung im nächsten Amtsblatt-