

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	23.01.2023	öffentlich

Vorstellung des Verfahrensablaufes zur Vergabe der städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet "Am Mäuerle", Laupheim

Kurzfassung:

Der Gemeinderat hat beschlossen, die städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Am Mäuerle“ gegen Höchstgebot zu vergeben. Die Verwaltung hat nun den konkreten Ablauf des Bieterverfahrens geplant.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den geplanten Ablauf des Bieterverfahrens zur Vergabe der städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Am Mäuerle“ zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bieterverfahren durchzuführen und anschließend die Kaufverträge abzuschließen, wobei jeweils mindestens 50 % der zu errichtenden Wohnungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung bzw. Selbstnutzungsverpflichtung (maximal 20 %) unterliegen.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☒ Einnahme/Ertrag		☐ Auszahlung/Aufwand	
☐ Ergebnishaushalt		☒ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	mind. 2.261.500 €
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	191133-002
Kostenstelle:		Kostenstelle:	113300
Kostenträger:		Kostenträger	11330000
Sachkonto:		Sachkonto:	0111020
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		öff.-rechtl. Beiträge / Erschließungskosten:	702.500 €

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☐ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	09.01.2023	Zustimmung			
Elena Schaible	11.01.2023	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	11.01.2023	Zustimmung			
Ingo Bergmann	11.01.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Die städtischen Mehrfamilienhausbauplätze im Baugebiet „Am Mäuerle“ werden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.01.2022 gegen Höchstgebot vergeben.

Die Erschließungsarbeiten sind seit Anfang August 2022 so weit abgeschlossen, dass im Gebiet gebaut werden kann. Zur Versorgung des Gebiets mit kalter Nahwärme wird die EnBW voraussichtlich ab März 2023 die Sonden bohren lassen.

Nachdem das Losverfahren zur Vergabe der Einfamilienhausbauplätze problemlos und ohne Verzögerungen durchgeführt werden konnte, hat sich die Verwaltung nun intensiv mit dem Ablauf des Bieterverfahrens beschäftigt.

Der Ablauf des Verfahrens untergliedert sich in vier wesentliche Schritte:

- **Ausschreibung** in der Schwäbischen Zeitung und auf der Homepage der Stadt Laupheim, gleichzeitig schriftliche Information der bei der Verwaltung gelisteten Bauplatzinteressenten.
- **Teilnahmefrist Gebotsabgabe**
Während dieses Zeitraums werden die Informationen zum Verfahren, zum Baugebiet und zu den angebotenen Bauplätzen sowie die Teilnahmeunterlagen auf der Homepage der Stadt Laupheim

zum Download bereitgestellt. Der Teilnahmebogen und das Formular zu Gebotsabgabe kann auch in Papierform im Rathaus abgeholt werden.

- **Zulassung der Bieter zum Verfahren**

Eingegangene Teilnahmeunterlagen werden auf Vollständigkeit (Teilnahmebogen, Finanzierungsnachweis und verschlossener Umschlag mit dem/n Gebot/en) geprüft und die Bieter erhalten eine schriftliche Eingangsbestätigung bzw. bei Unvollständigkeit eine schriftliche Mitteilung, dass sie nicht am Verfahren teilnehmen werden.

- **Öffnung und Auswertung der Gebote unter notarieller Aufsicht**

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden nach Ablauf der Teilnahmefrist unter notarieller Aufsicht geöffnet und ausgewertet. Für jeden zu vergebenden Bauplatz wird eine Rangliste erstellt, d. h. je höher das Gebot desto höher ist der Platz des Bieters in der Rangliste des Bauplatzes. Hat ein Bieter für mehrere Bauplätze das Höchstgebot abgegeben, wird die von ihm angegebene Priorisierung berücksichtigt, sodass der Bieter maximal eine Zuteilung erhält. Bei gleichem Höchstgebot mehrerer Bieter für einen Bauplatz findet eine Verlosung unter diesen Bietern statt, wobei Bieter, die für einen priorisierten Bauplatz das alleinige Höchstgebot abgegeben haben und für diesen den Zuschlag erhalten, von der Verlosung ausgeschlossen sind.

Wenn ein Höchstbietender den zugeteilten Bauplatz nicht erwirbt, bietet die Stadt Laupheim den Bauplatz dem Bieter mit dem Gebot in gleicher Höhe (ggf. entscheidet erneut das Los) bzw. mit dem nächsthöheren Gebot an, der noch keine Zuteilung erhalten hat.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren müssen aus Sicht der Verwaltung folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Es sind **natürliche und juristische Personen** zur Teilnahme berechtigt. Natürliche Personen müssen mindestens 18 Jahre alt und voll geschäftsfähig sein.
- Fristgerechte Vorlage eines **projektbezogenen und belastbaren Finanzierungsnachweises**, der sowohl die Kosten des Bauplatzes als auch die des Neubaus abdeckt.
- Sein/e **Gebot/e (mindestens 475 €/m²)** gibt der Bieter **in einem verschlossenen Umschlag** ab. Für die Bauplätze „Steigle 13 + 15“, „Steigle 17 + 19“ und „Steigle 25 + 27“ (Bauplatzpaare) kann auch jeweils zusammen geboten werden, sodass vom Bieter jeweils zwei gleiche Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden können. **Jeder Bieter darf maximal elf Gebote (d. h. ein Gebot pro Bauplatz und Bauplatzpaar) abgeben.** Bei der Abgabe von Geboten für mehrere Bauplätze muss vom Bieter zudem eine Rangfolge/Priorisierung angegeben werden.
- Nur Bieter, deren **Unterlagen fristgerecht und vollständig** vorliegen, nehmen am Verfahren teil.
- Der/die Bieter müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein und werden damit Eigentümer im Grundbuch. Eine Aufnahme von weiteren Erwerbern nach der Zuteilung oder eine Abtretung des Erwerbsrechtes an andere Personen ist nicht möglich.
- Jeder Bieter kann **nur einen Bauplatz oder ein Bauplatzpaar** erwerben.

Die Informationen, die neben dem Teilnahmebogen und dem Gebotsformular während der Angebotsfrist auf der Homepage der Stadt Laupheim abrufbar sind (und bei Bedarf auch im Rathaus eingesehen bzw. in Papierform ausgegeben werden), umfassen insbesondere folgende Themen:

- Verfahrensbeschreibung
- Zeitlicher Ablaufplan
- Verlinkung zum Bebauungsplan „Am Mäuerle“ und zu den Textlichen Festsetzungen sowie zu den gebietsbezogenen Gutachten
- Informationen zum Kaufpreis/Mindestgebot sowie die wesentlichen Regelungen des Kaufvertrags

Neben den beim Bauplatzverkauf üblichen Vereinbarungen wird der Käufer im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, **mindestens 50 %**

der auf dem Bauplatz errichteten **Wohnungen** für die Dauer von **15 Jahren ab Erstbezug** an Personen zu vermieten, die einen entsprechenden **Wohnberechtigungsschein** vorweisen können, wobei die **monatliche Kaltmiete mindestens 30 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete** von Laupheim liegen muss. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung durch den Käufer oder seinen Rechtsnachfolger kann mit bis zu 20 % der errichteten Wohnungen auf die o. g. Quote angerechnet werden. Der Nachweis der Eigenwohnnutzung erfolgt über die Bescheinigung des Erstwohnsitzes.

Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung steht der Stadt Laupheim ein Nachzahlungsanspruch in Höhe des jeweiligen auf den rechnerischen Grundstücksanteil der Wohnung entfallenden Höchstgebotes zu.

- Informationen zur Versorgung des Baugebiets mit Kalter Nahwärme und zum Anschluss- und Benutzungszwang inkl. Kontaktdaten des Versorgers
- Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben

Das Ergebnis des Bieterverfahrens und damit der Zuschlag der Bauplätze an die Bewerber bedürfen nicht mehr der Zustimmung des Gemeinderats. Es erfolgt lediglich die Bekanntgabe im Gemeinderat.

Anlagen:
Lageplan