

# Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
03.03.2021	KA-880.61	Kämmerei Werner Kiedaisch Tel.: 07157 1293-30	GR 26.01.2021	öffentlich	SV/025/2021/1

## Wohnbaugebiet Liebenau VII - Erlass von Vergaberichtlinien - Festlegung der Verkaufspreise

### Anlagen

1. Lageplan
2. Entwurf Vergaberichtlinien
3. Anträge Fraktion Bündnis90/Die Grünen

### I. Beschlussvorschlag

1. Die städtischen Doppelhausbauplätze bzw. der Einfamilienhausbauplatz im Baugebiet Liebenau VII werden öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben.
2. Auf Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen wird die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 kW/peak sowie einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (Wallbox) in die Vergaberichtlinien aufgenommen.
3. Die von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen beantragte Erhöhung der Vertragsstrafe auf 200 €/qm wird nicht vorgenommen, da sie voraussichtlich zu einer unangemessenen Vertragsgestaltung führt.
4. Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Waldenbuch für das Baugebiet Liebenau VII werden in der als Anlage 2 beiliegenden Fassung beschlossen.
5. Es werden folgende Verkaufspreise festgelegt:
  - a) für die Doppelhausbauplätze 660 €/m<sup>2</sup>
  - b) für den Einfamilienhausbauplatz 690 €/m<sup>2</sup>
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung insbesondere über die elektronische Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit einer Bewerbungsfrist von 4 Wochen durchzuführen. Über die endgültige Bauplatzvergabe entscheidet der Gemeinderat.

### II. Vorberatung

Vorberatung der Vergabekriterien im Gemeinderat am 30.06.2020.

### III. Finanzielle Auswirkungen

- Auswirkungen auf den **Finanzhaushalt (investive Maßnahmen)**
  - im Haushaltsplan 2021 eingeplante Einnahmen (Grundstückserlöse) insgesamt 2,6 Mio. €, davon können durch den jetzt zu beschließenden Verkauf 1.072.000 € eingenommen werden.

#### IV. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 den Beschluss gefasst, die städtischen Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplangebiet Liebenau VII zum aktuellen Verkehrswert auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens des Sachverständigenbüros Blumers + Laiblin zu verkaufen. Die städtischen Grundstücke sollten dabei zunächst zum Tausch gegen private Grundstücke / Gebäude angeboten werden, die für die Stadtentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung interessant sind. Der Verwaltungsausschuss hat am 13.10.2020 beschlossen, die eingegangenen Tauschangebote nicht weiter zu verfolgen.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Vergabekriterien für das Baugebiet festgelegt und die Verwaltung mit der Erarbeitung entsprechender Vergaberichtlinien beauftragt.

Ursprünglich sollte die Beschlussfassung im Gemeinderat am 26.01.2021 erfolgen. Aufgrund eines vom Verwaltungsgericht Sigmaringen kurz vorher veröffentlichten Urteils mit der Versagung der Anwendung von Vergaberichtlinien der Gemeinde Öpfingen wurde die Beratung in Waldenbuch vertagt. Bemängelt wurden vom Gericht missverständliche Formulierungen in den Richtlinien sowie die ausschließliche Antragsstellung über die Internetplattform von baupilot.com.

Die Vergabepattform ‚Baupilot‘, mit der auch die Bauplätze in Waldenbuch vergaberechtskonform vergeben werden sollen, hat unter Berücksichtigung der Urteilsbegründung neue Mustervorlagen mit externer Unterstützung erarbeitet. Diese Mustervorlagen wurden im Entwurf der Vergaberichtlinien in Waldenbuch übernommen.

Nachdem mit der Fertigstellung der Erschließung des Wohnbaugebiets Ende April 2021 gerechnet werden kann, sollte der Verkauf der Grundstücke nun zeitnah stattfinden, damit nach Abschluss der Kaufverträge im Sommer mit der Planung der privaten Bauvorhaben begonnen werden kann.

#### V. Vergaberichtlinien

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, d.h. zum vollen Wert nach § 92 GemO, handelt die Gemeinde privatrechtlich. Es gilt daher der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Um die Vergabe von Bauplätzen in einer angespannten Marktlage transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinien. Dabei ist das am Allgemeinwohl begründete Interesse an der Schaffung bzw. Erhalt sozial-stabiler Bewohnerstrukturen in der Kommune mit zu berücksichtigen. Über diese Bauplatzvergaberichtlinien muss der Gemeinderat beschließen. In diesem Rahmen muss er auch über die Ausgestaltung der kommunalen Vergabekriterien entscheiden.

Die Verwaltung hat zur Gewährleistung der rechtssicheren Vergabe und Veräußerung der Bauplätze das von der Firma Baupilot GmbH angebotene „Ulmer Vergabemodell“ eingesetzt, das nach dem neuesten Gerichtsurteil entsprechend überarbeitet wurde. Dieses sieht vor, dass bei der Wertung der Bewerbungen die sozialbezogenen Kriterien den ortsbezogenen Kriterien überwiegen. Mit dieser Vorgehensweise wird den zwingend zu beachtenden EU-Rechtsverordnungen Rechnung getragen. Dieses Modell ist insoweit juristisch geprüft und soll möglichst ohne Änderungen angewendet werden. Die erarbeiteten soziostabilen Vergabekriterien und der Abwicklungsprozess über [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) garantieren dabei auch die gesetzlich vorgeschriebenen Regularien zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die Berücksichtigung des Online-Zugangsgesetzes (OZG) und die Abbildung eines diskriminierungsfreien, transparenten Verfahrens.

Bislang haben sich bereits über 300 Personen auf der Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) als Interessent an einem Wohnbauplatz in Waldenbuch registriert.

Wie bereits vom Gemeinderat beschlossen, werden folgende Kriterien bei der Bauplatzvergabe zugrunde gelegt:

## 1. Ortsbezogene Kriterien

Folgende Kriterien werden den ortsbezogenen Kriterien zugeordnet:

a) Wohnsitz	maximal 300 Punkte
b) Arbeitsplatz	maximal 200 Punkte
c) Ehrenamt	maximal 200 Punkte

**Summe der ortsbezogenen Kriterien** maximal 700 Punkte = 46,7 %

## 2. Sozialbezogene Kriterien

Folgende Kriterien werden den sozialbezogenen Kriterien zugeordnet:

a) Familienstand	maximal 100 Punkte
b) Kinder	maximal 300 Punkte
c) Pflege- und Behindertengrade	maximal 300 Punkte
d) Aktive soziale und gemeinnützige Tätigkeit	maximal 100 Punkte

**Summe der sozialbezogenen Kriterien** maximal 800 Punkte = 53,3 %

## VI. Festlegung der Verkaufspreise

Gemäß § 93 Abs. 1 GemO darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht benötigt, in der Regel nur zum vollen Wert veräußern. Zu diesen Vermögensgegenständen zählen auch Grundstücke. Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates sollen die Grundstücke zum aktuellen Verkehrswert verkauft werden. Nach dem Gutachten des Sachverständigenbüro Blumers + Laiblin beträgt der Verkehrswert für die Ein- / Doppelhausbauplätze 660 €/m<sup>2</sup>. Die Stadtverwaltung schlägt vor, für die drei Doppelhausbauplätze den Verkehrswert von 660 €/m<sup>2</sup> festzulegen, für den Einfamilienhausbauplatz einen Zuschlag von 30 €, somit 690 €/m<sup>2</sup> zu berechnen. Daraus ergeben sich folgende gerundeten Grundstücksverkaufspreise:

Flurstück Nr. 8281 DHH mit 299 qm:	197.000 €
Flurstück Nr. 8284 DHH mit 331 qm:	218.000 €
Flurstück Nr. 8286 DHH mit 341 qm:	225.000 €
Flurstück Nr. 8289 EFH mit 626 qm:	432.000 €

**Gesamtsumme** 1.072.000 €

Die oben genannten Verkaufspreise liegen zum Teil deutlich unter den bei privaten Grundstücksverkäufen mittlerweile aufgerufenen Preisen, diese liegen im Stadtkern zum Teil bereits bei 1.000 €, in den Ortsteilen bei über 700 € pro qm. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Familien ist dabei in Frage gestellt und funktioniert nur bei einer deutlichen Erhöhung des Grundstücksangebots mit Ausweisung neuer Wohngebiete, wie es in Nachbargemeinden in größerem Umfang praktiziert wird.

Alternativ könnte das Vergabeverfahren vereinfacht werden durch die Vergabe nach Höchstgebot. Die Bauplätze werden dann im Bieterverfahren an die Bewerber mit dem höchsten Gebot vergeben. Allerdings hat dieses Verfahren keinerlei Lenkungsspielraum durch den Gemeinderat.

## VII. Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu den Vergaberichtlinien

Aus der Anlage 3 gehen die zu den Vergaberichtlinien eingegangenen Anträge der Fraktion Bündnis90/Die Grünen hervor:

#### Photovoltaik:

Die Aufnahme dieses Verkaufskriteriums in den Kaufvertrag ist nach Aussage des Gemeindetages denkbar. Von Seiten der Energieagentur Böblingen wird eine Mindestgröße von 5 kWp für sinnvoll erachtet. Zu berücksichtigen ist auch die technische Umsetzbarkeit bei den relativ kleinen Bauplätzen und Gebäudegrößen.

#### Wallbox:

Die Verpflichtung zur Installation einer Lademöglichkeit für Elektroautos (Wallbox) pro Wohneinheit ist denkbar und zukunftsgerichtet.

#### Pflicht zur Errichtung einer Zisterne:

Im Bebauungsplan - Textteil ist unter A 8.1 geregelt, dass Retentionszisternen mit mindestens 2 cbm Retentionsraum je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen sind. Eine separate Regelung beim Verkauf ist deshalb überflüssig.

#### Familienstand:

Nach der geprüften Mustervorlage der Firma baupilot.com wurde die Gewichtung des Familienstands auf maximal 100 Punkte reduziert. Bei einem Verzicht auf dieses Kriterium verschiebt sich die Gewichtung der ortsbezogenen und sozialbezogenen Kriterien und kann deshalb ohne juristische Prüfung nicht empfohlen werden. Bemerkenswert aus Sicht der Verwaltung ist die Aussage, dass der Familienstand nicht mehr zeitgemäß ist. Auf Art. 6 des Grundgesetzes wird verwiesen. Ein Kriterium "einzuziehende erwachsene Person" ist nicht zielführend, da sich die einzuziehenden Personen kurz nach Einzug wieder ab- oder ummelden können.

#### Vertragsstrafe:

Eine Erhöhung der Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen das Weiterveräußerungsverbot bzw. der Verpflichtung zur fünfjährigen Eigennutzung auf 200 € (statt 60 €) pro Quadratmeter wird nach einem Urteil des BGH vom 20.04.2018 voraussichtlich zu einer unangemessenen Vertragsgestaltung führen und kann von der Stadtverwaltung nicht empfohlen werden.

### **VIII. Kaufvertragsbestimmungen**

In den Bauplatzvergaberichtlinien werden in § 6 auch die Kaufvertragsbestimmungen festgelegt. Neben den bereits aus dem Verkauf des Baugebiets Gänsäcker/Kühäcker bekannten Regelungen wird mit Ziffer 6.4 das Kriterium ‚Energieeffizienz‘ mit einem geforderten Mindestenergiestandard KfW-Energiehausstandart 55 vorgeschlagen. Die oben aufgeführten Bestimmungen auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurden entsprechend den Erläuterungen aufgenommen.

### **IX. Mehrfamilienbauplätze**

In Zusammenarbeit mit der Stadtbau Waldenbuch GmbH wird derzeit untersucht, inwiefern die drei zusammenliegenden Mehrfamilienhausplätze mit den Flurstücks-Nrn. 8274, 8273 und 8272 mit einem gemeinsamen Bebauungs- und Betriebskonzept in Holzbauweise bebaut werden können.

Sobald die entsprechenden Ergebnisse vorliegen, entscheidet der Gemeinderat über die weitere Vorgehensweise.

### **X. Weitere Vorgehensweise**

Nach der Beschlussfassung der Bauplatzvergaberichtlinien wird über die Stadtnachrichten und die Homepage auf die Ausschreibung der drei Doppelhausplätze und des Einfamilienhausbauplatzes hingewiesen. Nach einer Ausschreibungsdauer von 4 Wochen entscheidet der Gemeinderat auf der

Basis den jeweiligen priorisierten Bewerberinnen und Bewerber und ermächtigt die Stadtverwaltung zum Abschluss entsprechender Kaufverträge.

gez. Lutz  
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--