

Gemeinde Ittlingen

Hauptstraße 101
74930 Ittlingen



Sitzungsvorlage

Vorlagen Nr.: SV/070/2023

Federführung: Bauamt	Datum: 01.08.2023
Sachbearbeiter: Jana Gärtner	

Zuständigkeit Gemeinderat	Datum 14.09.2023	Beratungsziel Entscheidung	Öffentlichkeitsstatus öffentlich
------------------------------	---------------------	-------------------------------	-------------------------------------

Baugebiet "Eulenschnabel"

hier: Beratung und Beschlussfassung der Bauplatzvergaberichtlinien, Festlegung der zu vergebenden Bauplätze und der Bauplatzpreise, Beschlussfassung über den Beginn und die Dauer des Bauplatzvergabeverfahrens

I. Beschlussantrag

Hinweis auf die Befangenheitsregelungen der Gemeindeordnung

Bei der Entwicklung von Bauplatzvergabekriterien sind die Befangenheitsregelungen der Gemeindeordnung (§ 18 Abs. 1 GemO) von besonderer Bedeutung.

Der ehrenamtlich tätige Bürger darf weder beratend noch entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung einer Angelegenheit ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

- a. dem Ehegatten oder dem Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes
- b. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandten
- c. einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad Verschwägerten oder als verschwägert geltenden, solange die die Schwägerschaft begründende Ehe oder Lebensgemeinschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht, oder
- d. einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person.

Bitte setzen Sie sich mit der Verwaltung in Verbindung, wenn Ihnen bekannt ist, dass sich Personen aus diesem Personenkreis unter den Bauplatzinteressenten befinden.

1. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren sowie die Allgemeine Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ in der als Anlagen zur Sitzungsvorlage vorgelegten Fassung.

2. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, dass die Grundstücke mit den Flst. Nr.:

11248
11251
11252
11271
11273
11274
11275
11276
11280

im künftigen Baugebiet Eulenschnabel gemäß den Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren und die Grundstücke mit den Flst. Nr.:

11254
11255
11256
11257
11258
11260
11262
11264
11265
11266
11267
11268
11269
11270

gemäß den Allgemeinen Hinweisen für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ veräußert werden sollen.

3. Der Gemeinderat legt für die Baugrundstücke im Baugebiet „Eulenschnabel“, welche gemäß den als Anlage beigefügten Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ veräußert werden sollen, ein Mindestpreis in Höhe von 300 €/m² fest.

4. Der Gemeinderat legt für die Baugrundstücke im Baugebiet „Eulenschnabel“, welche gemäß den als Anlage beigefügten Allgemeinen Hinweisen für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ veräußert werden sollen, einen Verkaufspreis in Höhe von 300,00 €/m² fest.

5. Das Vergabeverfahren für die in der Anlage bzw. unter Pkt. 2 des Beschlusses aufgeführten Baugrundstücke wird unter Anwendung der als Anlagen beigefügten Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren sowie der Allgemeinen Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ gestartet.

6. Die Bekanntmachung über die Eröffnung des Vergabeverfahrens erfolgt am 29.09.2023 über das amtliche Mitteilungsblatt und die Internetseite der Gemeinde (www.ittlingen.de). Die Frist zur Abgabe von Geboten und Bewerbungen beginnt am 01.10.2023 und endet mit Ablauf vom 31.10.2023.

II. Finanzielle Auswirkung

Die Beschlussfassung gemäß dem Beschlussantrag hat keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Ittlingen.

III. Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.04.2023 wurde über die Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet Eulenschnabel sowie die Festlegung der Grundstücke, welche im Höchstbieterverfahren veräußert werden sollen, beraten. Die endgültige Beschlussfassung über die Bauplatzvergaberichtlinien, die Grundstücke des Höchstbieterverfahrens, die Festlegung des Bauplatzpreises sowie der Start des Verfahrens und die Frist zur Abgabe von Geboten und Bewerbungen soll in der öffentlichen Sitzung am 14.09.2023 erfolgen. Der Gemeinderat wird den Beschlussantrag in einer der öffentlichen Sitzung an diesem Abend vorangehenden nichtöffentlichen Sitzung um 18.30 Uhr vorberaten.

Hintergrund:

Aufgrund neuer rechtlicher Entwicklungen ist es erforderlich, die bisherigen Vergabekriterien aufzuheben, die Richtlinien zur Bauplatzvergabe nochmals zu überarbeiten und an die „Handreichung zur Bauplatzvergabe“ des Gemeindetags Baden-Württemberg anzupassen. Der Entwurf ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

A. Bauplatzvergaberichtlinie

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i.V.m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es zunächst im Ermessen der Städte und Gemeinden, ob und inwieweit sie das in ihrem Eigentum befindliche Bauland an Private vergeben. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines kommunalen Baugrundstückes gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Zur Eingrenzung des Vergabeermessens können Städte und Gemeinden Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilung ausrichten. Bei der Abwicklung dieses Vergabeverfahrens müssen die Städte und Gemeinden allerdings ein diskriminierungsfreies Vergabeverfahren gewährleisten. Die Vergabe von gemeindlichem Bauland muss daher immer unter Beachtung der Grundsätze

- der Gleichbehandlung,
- der Transparenz,
- der Diskriminierungsfreiheit sowie
- der Bestimmtheit

erfolgen.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe von Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Ittlingen daher die in der Anlage beigelegte Richtlinie auf, die eine Fortschreibung der bisherigen Vergabekriterien darstellt und in der Sitzung am 13.04.2023 bereits vorbereitet wurde.

Der Entwurf der Bauplatzvergaberichtlinie wurde von iuscomm Rechtsanwälte aus Stuttgart nochmals auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft. Hierdurch haben sich auf Empfehlung der Rechtsanwaltskanzlei geringfügige Änderungen ergeben. Die Vergabekriterien und deren Gewichtung sind im Vergleich zur der in der Vorberatung vorgelegten Fassung unverändert. Lediglich im Kriterium „Ehrenamtliches Engagement“ wurde eine Ergänzung dahingehend vorgenommen, dass eine Tätigkeit als Funktionsträger oder Übungsleiter in einem Verein ebenfalls berücksichtigt wird.

Neben der Vergabe der Bauplätze gemäß festgelegten Vergabekriterien ist auch eine Vergabe im Rahmen des Höchstbieterverfahrens möglich. Aus wirtschaftlicher Sicht empfiehlt die Gemeindeverwaltung daher einen Teil der Grundstücke im Rahmen des Höchstbieterverfahrens zu veräußern.

B. Bauplatzpreise

Gemäß § 92 GemO können Vermögensgegenstände, hierzu gehören auch Bauplätze, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Auch die Vermarktung von Bauplätzen mit einer Privilegierung ortsansässiger Bewerber (Einheimischenmodell) erfordert ein Verkauf zum vollen Wert.

Die Kalkulationsgrundlage für die Ermittlung des Bauplatzpreises in Höhe von 300 €/m² kann der nichtöffentlichen Anlage zur Sitzungsvorlage entnommen werden.

C. Auswahl/Vergabe-Grundstücke, Eröffnung des Vergabeverfahrens und Bewerbungsfrist

Sowie der Gemeinderat die beigefügten Richtlinien der Gemeinde Ittlingen zur Bauplatzvergabe beschlossen und die Bauplatzpreise festgelegt hat, ist über die Eröffnung des Vergabeverfahrens für die in der Anlage bzw. unter Pkt. 2 des Beschlussantrags aufgeführten Grundstücke zu beschließen.

Die Bekanntmachung über die Eröffnung des Vergabeverfahrens erfolgt am 29.09.2023 über das amtliche Mitteilungsblatt und die Internetseite der Gemeinde (www.ittlingen.de). Die Frist zur Abgabe von Geboten und Bewerbungen beginnt am 01.10.2023 und endet mit Ablauf vom 31.10.2023

Insofern empfiehlt die Gemeindeverwaltung folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren sowie die Allgemeine Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ in der als Anlagen zur Sitzungsvorlage vorgelegten Fassung.

2. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, dass die Grundstücke mit den Flst. Nr.:

11248
11251
11252
11271
11273
11274
11275
11276
11280
11281

im künftigen Baugebiet Eulenschnabel gemäß den Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren und die Grundstücke mit den Flst. Nr.:

11254
11255
11256
11257
11258
11260
11262
11264
11265
11266
11267
11268
11269
11270

gemäß den Allgemeinen Hinweisen für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ veräußert werden sollen.

3. Der Gemeinderat legt für die in der Anlage bzw. unter Pkt. 2 des Beschlusses aufgeführten Baugrundstücke im Baugebiet „Eulenschnabel“ einen Verkaufspreis in Höhe von 300,00 €/m² fest.

4. Das Vergabeverfahren für die in der Anlage bzw. unter Pkt. 2 des Beschlusses aufgeführten Baugrundstücke wird unter Anwendung der als Anlagen beigefügten Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren sowie der Allgemeinen Hinweise für Bauplatzinteressenten

und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ gestartet.

5. Die Bekanntmachung über die Eröffnung des Vergabeverfahrens erfolgt am 29.09.2023 über das amtliche Mitteilungsblatt und die Internetseite der Gemeinde (www.ittlingen.de). Die Frist zur Abgabe von Geboten und Bewerbungen beginnt am 01.10.2023 und endet mit Ablauf vom 31.10.2023.

IV. Anlagen

- Richtlinien für das Höchstgebots- bzw. Bieterverfahren zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ der Gemeinde Ittlingen
- Allgemeine Hinweise für Bauplatzinteressenten und Vergabekriterien zur Vergabe von kommunalen Bauplätzen im Baugebiet „Eulenschnabel“ der Gemeinde Ittlingen
- Umlegungsplan Baugebiet Eulenschnabel
- Kalkulationsgrundlage für den Bauplatzpreis (nichtöffentlich)