

Bauplatz-Vergaberichtlinie und Eröffnung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet „Falge, 2. Bauabschnitt“ in Suppingen

1. Vorlage

An den Ortschaftsrat Suppingen in der Sitzung am 17.01.2020 (öffentlich).

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 20.01.2020 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

In der Gemeinderatssitzung am 18.03.2019 wurden für das oben genannte Baugebiet Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen, welche sich an den Richtlinien aus dem Jahr 2015 zu den Baugebieten „Hinter Henzenbuch II“ in Laichingen und „Am Suppinger Weg II, 1. Bauabschnitt“ in Machtolsheim orientiert haben.

Mit GT-Info vom 16.09.2019 wurde der Stadtverwaltung bekannt, dass die kommunalen Bauplatzvergabekriterien angepasst werden müssen.

Der Europäische Gerichtshof hat mit Wirkung vom 08.05.2013 für alle Kommunen in der EU entschieden, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben (sogenannte Einheimische). Die Bundesregierung hat daraufhin gemeinsam mit dem Land Bayern Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischen-Modellen entwickelt.

Diese „Leitlinie für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“, auch EU-Kautelen genannt, werden bei einem Verkauf der Baugrundstücke unter ihrem Marktwert angewandt. Die Ausgestaltung von Bauplatzvergabekriterien bei der Vergabe von Grundstücken zum „vollen Wert“ ist bisher weder vom Europäischen Gerichtshof, noch von der EU-Kommission durch eine positive Entscheidung legitimiert. Die generelle Rechtsfrage, ob die Ortsansässigkeit als Kriterium gesondert berücksichtigt werden darf, wenn Bauplätze zum vollen Wert zur Verfügung gestellt werden sollen, ist bisher nicht geklärt. Aus diesem Grund haben sich der ehemalige Bürgermeister der Stadt Ulm, der Rechtsanwalt Ivo Gönner, die BAUPILOT GmbH und eine Arbeitsgruppe aus verschiedenen Kommunen diesem Thema angenommen und das „Ulmer Vergabemodell“ entwickelt.

2.1 Vergabeverfahren

Das „Ulmer Vergabemodell“ ist ein ganzheitlich entwickeltes Verfahren für die Vermarktung kommunaler Grundstücke unter regulären Marktbedingungen (keine Subventionierung). Hierbei wurden Vergabekriterien erarbeitet sowie ein Prozess entwickelt, welcher es den Kommunen ermöglicht mit maximaler Effizienz ihre Grundstücke zu veräußern. Die Umsetzung des beschriebenen Verfahrens ist in www.baupilot.com einfach und schnell umsetzbar. Durch den digital unterstützten Workflow der BAUPILOT GmbH werden die gesetzlich vorgeschriebenen Regularien zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung

(DSGVO), die Berücksichtigung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und die Durchführung eines diskriminierungsfreien, transparenten Verfahrens abgebildet.

Das Verfahren bei der Vergabe ist zweigeteilt. Im ersten Schritt werden die im Baugebiet zur Vermarktung stehenden Bauplätze ausgeschrieben. Innerhalb einer bestimmten Frist können Interessenten Ihre Bewerbung mit allen erforderlichen Nachweisen einreichen. Hierbei sind die Fragen in einem digitalen Bewerberbogen hinterlegt, welcher einfach und schnell von den Bewerbern online auszufüllen ist. Die erforderlichen Nachweise können per Daten-Upload hinterlegt werden. Die Interessenten bewerben sich zunächst auf ein Baugebiet, da eine Einschränkung der zur Auswahl stehenden Grundstücke nicht mehr zulässig ist. Anhand der abgegebenen Bewerbungen wird nach Ablauf der Bewerbungsfrist eine sogenannte Scoringliste errechnet, in welcher die Bewerber mit der höchsten Punktzahl absteigend sortiert werden.

Im zweiten Schritt werden nun die Bewerber über Ihre Platzierung anhand Ihres Scorings informiert und aufgefordert, die Prioritäten für Ihre Wunschgrundstücke abzugeben. Derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl erlangt dabei den Platz mit seiner höchsten Priorität. Die weiteren Bewerber werden entsprechend nachrangig in Bezug zu Ihren Prioritäten berücksichtigt.

Im 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Falge“ auf Gemarkung Suppingen stehen 13 erschlossene Bauplätze zur Vergabe. Die Vergabe soll in zwei Etappen erfolgen. In der ersten Etappe sollen 10 Bauplätze ausgeschrieben werden. Die Bewerbungsfrist beginnt am 01.02.2020 und läuft bis einschließlich 01.03.2020.

2.2 Bauplatz-Vergaberichtlinie

Die Bauplatz-Vergaberichtlinie sowie ein Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien für das Baugebiet „Falge, 2. Bauabschnitt“ sind der Beratungsunterlage als Anlage beigelegt.

3. Kosten und Finanzierung

Keine

4. Beschlussvorschlag

- a) Die Bauplatz-Vergaberichtlinie inkl. Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien für das Baugebiet „Falge, 2. Bauabschnitt“ werden beschlossen.
- b) Das Verfahren für die Vergabe von Baugrundstücken wird eröffnet.
- c) Bewerbungen können im Zeitraum vom 01.02.2020 bis zum 01.03.2020 eingereicht werden.
- d) Die Verwaltung wird mit der rechtzeitigen Veröffentlichung im Amtsblatt, auf der Homepage der Stadt Laichingen und www.baupilot.com beauftragt.

Vertagungsfähig: nein

Laichingen, den 09.01.2020

Gefertigt:

Gesehen:

Gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

- Bauplatz-Vergaberichtlinie (3 Seiten)
- Bewerberfragebogen mit Vergabekriterien (5 Seiten)