

 JETTINGEN		Datum: 08.05.2019 Drucksache: GR 054/2019 Aktenzeichen: 880.23 Amt: Bau- und Ordnungsamt Sachbearbeiter/in: Anna-Lisa Kellner
Sitzungsvorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2019		
TOP 6.	Beschluss der Bauplatzvergaberichtlinie für das Baugebiet Amsel I und Festlegung der Bauplatzverkaufspreise	

Sachvortrag

Vergaberichtlinie für die gemeindeeigenen Bauplätze

Für die Vergabe der 26 gemeindeeigenen Bauplätze im Baugebiet „Amsel I“ muss eine neue Vergaberichtlinie erlassen werden. Die bisherige Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Jettingen ist aufgrund eines EuGH-Urteils nicht mehr rechtskonform.

Die bisherige Bauplatzvergaberichtlinie regelte die Bauplatzvergabe durch Einordnung der Bewerber in drei Rangfolgen:

- 1. Rangfolge: Bewerber mit Kind(ern), die in Jettingen wohnen oder arbeiten und noch über kein bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen.
- 2. Rangfolge: Junge Ehepaare (beide Ehegatten unter 40 Jahre) ohne Kinder, die in Jettingen wohnen oder arbeiten und noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen.
- 3. Rangfolge: Auswärtige Bewerber mit Kind(ern).

Die Bauplatzverkaufspreise werden vom Gemeinderat festgesetzt. Die Gemeinde gewährte bisher Ermäßigungen auf Bauplatzpreise in Höhe von 2.000 €/Kind für Bewerber mit Kind(ern) bis 18 Jahren. Für Bauträger erfolgt grundsätzlich keine Kaufpreismäßigung.

Außerdem regelt die bisherige Bauplatzvergaberichtlinie die Bauverpflichtung und das Wiederkaufsrecht für die Bauplatzverkäufe. Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber und Kaufinteressent kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu überbauen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Jettingen für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück abzüglich ggf. für die Gemeinde durch den Wiederkauf anfallender Grunderwerbsteuer.

Aufgrund des Urteils des EuGH darf eine derart starke Bevorzugung von Einheimischen wie bisher in der Bauplatzvergaberichtlinie verankert nicht mehr erfolgen. Die Bauplatzvergabe muss transparent, gerecht und vor allem diskriminierungsfrei erfolgen. Zudem ist auch aufgrund der zu erwartenden großen Zahl an Bewerbungen ein differenziertes Bauplatzvergabesystem als bisher notwendig.

Außerdem müssen die Bauplätze nach § 92 Gemeindeordnung grundsätzlich zum vollen Wert verkauft werden. Wenn ein Bauplatz zum vollen Wert verkauft wird, hat die Gemeinde einen weiten Ermessensspielraum bei der Vergabe der Plätze. Jedoch dürfen auch hier die Ortsbezugskriterien nicht mehr als 50% der Vergabeentscheidung ausmachen. Vergünstigungen bzw. Förderungen beim Erwerb eines Bauplatzes (wie bisher Ermäßigungen auf Bauplatzpreis je Kind) dürfen künftig nur unter Prüfung von Vermögens- und Einkommenssituation (Prüfung auf Einhaltung von Obergrenzen) von Familien erfolgen, ansonsten bedeutet die Vergabe einen Verstoß gegen die Gemeindeordnung (GemO) und das Kommunalwirtschaftsrecht.

Aufgrund der neuen Vorgaben für die Bauplatzvergaberichtlinie schlägt die Verwaltung vor, die bisherige Vergünstigungen auf den Bauplatzpreis für Familien mit Kindern mit einem Kaufpreinsnachlass in Höhe von 2.000 € je Kind unter 18 Jahren, wegfällen zu lassen. Die vergünstigte Abgabe von Bauplätzen an Familien mit Kindern hatte als Hintergrund, dass in Zeiten zurückgehender Einwohnerzahlen und sehr geringer Bauplatznachfrage, Familien in die Gemeinde geholt werden sollten. Heute gibt es jedoch eine starke Nachfrage nach Bauplätzen und die Einwohnerzahlen steigen. Eine Subventionierung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht mehr notwendig. Dies würde auch den Bewerbungs- und Auswahl-/Vergabeprozess deutlich vereinfachen, da in dem Falle eine Einkommensüberprüfung entfallen könnte.

Die Verwaltung schlägt zur transparenten, sozialgerechten und diskriminierungsfreien Vergabe der Bauplätze eine Vergaberichtlinie nach Punkten vor. Als Vorlagen dienten verschiedene aktuelle Bauplatzvergabesysteme benachbarter Gemeinden. Die Vergaberichtlinie finden Sie als Unterlage anbei und wurde nichtöffentlich im Gemeinderat vorberaten.

Festlegung des Verkaufspreises für gemeindeeigene Bauplätze

Der Gemeinderat hat den Verkaufspreis für die Bauplätze der Gemeinde, die in der ersten Bauplatzvergaberunde verkauft werden sollen festzulegen. Zur Wertfindung wurden die in den letzten Baugebieten festgelegten Werte (2012 Hittelbrunn 255 €/qm) sowie die vergleichbaren Werte in den Nachbargemeinden herangezogen, die zwischen 270 €/qm und 390 €/qm liegen.

Ebenso sind die Erschließungs- und Umlegungskosten zu berücksichtigen.

Danach und aufgrund der in den letzten Jahren zu verzeichnenden deutlich gestiegenen Bauplatzpreise schlägt die Verwaltung vor, den Verkaufspreis für die erste Vergaberunde auf 330 €/m² festzulegen.

Weitere Vorgehensweise

Der Gemeinde werden im Rahmen der Umlegung 26 Bauplätze zugeteilt. Die Verwaltung schlägt vor, den Verkauf der 26 Bauplätze über 4 Jahre zu verteilen (7 bzw. 6 Bauplätze je Runde). Gründe dafür sind:

- die Entzerrung bei der Bebauung des Gebiets und dadurch bedingt eine geringere Verkehrs- und Lärmbelastung der anliegenden Gebiete
- die gleichmäßige Auslastung von Kindergärten und Schulen
- Die Aufrechterhaltung eines Bauplatzangebotes für mehrere Jahre

Die Verwaltung schlägt vor, die erste Vergaberunde im Mitteilungsblatt der KW 38 am 19. September 2019 und zeitgleich auf der Homepage der Gemeinde auszuschreiben. Die Bewerbungsfrist wird auf zwei Monate ab Veröffentlichung festgesetzt. Die Vergabe der Bauplätze soll dann im Dezember 2019 durch Gemeinderatsbeschluss erfolgen. Die weiteren Vergaberunden sollen im Abstand von je einem Jahr im September 2020, im September 2021 und September 2022 folgen.

Beschlussantrag

1. Der Bauplatzvergaberichtlinie für die gemeindlichen Bauplätze im Neubaugebiet „Amsel I“ wird wie vorgeschlagen zugestimmt.
2. Der Bauplatzpreis wird für die erste Vergaberunde auf 330,00 €/m² festgesetzt.