



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/120/2019	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 14 Festlegung der Verkaufskriterien für die Grundstücke im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung,,</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf hat im Jahr 2013 für alle Kinderspielplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen eine Spielplatzkonzeption beschlossen. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Spielplatz „Heinestraße groß“ stillgelegt wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes herbei zu führen mit dem Ziel, zwei Bauplätze zu erschließen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.11.2109 gefasst. In der Gemeinderatssitzung am 13.05.2019 sollen die Änderungen als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Die zwei Bauplätze im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ können nun vermarktet werden. Zur Vermarktung der Bauplätze sind die Verkaufskriterien und der Kaufpreis festzulegen.</p> <p>Die Bauplätze umfassen eine Fläche von 650 m² bzw. 635 m². Die veräußerbare Fläche beträgt somit 1.285 m². Die Plätze können mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Es können jeweils bis zu zwei Wohneinheiten errichtet werden. Die voraussichtlichen Erschließungskosten belaufen sich nach einer Kostenschätzung des Ingenieurbüros Kapitel auf rd. 95.000 €.</p> <p>Festlegung der Verkaufskriterien: Die Vergabe der Baugrundstücke im Wohngebiet „Safranmoos“ erfolgte anhand von Vergabekriterien. Die Vergabekriterien umfassten die Punkte Familiäre Situation, Beziehung zu Aulendorf, Wohneigentum und besondere Gründe. Der Kaufpreis wurde mit 180 €/m² festgelegt.</p> <p>Die Festlegung der Vergabekriterien für die Veräußerung der Bauplätze im Baugebiet „Tafelesch“ in Zollenreute erfolgt ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates am 13.05.2019. Für die Vergabe der Bauplätze im Gebiet „Tafelesch“ wird die Vergabe anhand von Vergabekriterien (Soziale Kriterien und Ortsbezugsriterien“ vorgeschlagen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden großen Nachfrage nach den Bauplätzen im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird vorgeschlagen, die beiden Bauplätze im Höchstgebotsverfahren zu veräußern.</p> <p>1. Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren) Bei der Vergabe werde alle Angebote von natürlichen Personen berücksichtigt, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgesetzten Frist bei der Gemeinde eingehen.</p> <p>Für die Abgabe eines Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Pro Bieter bzw. Bietergemeinschaft darf maximal ein Angebot im Bieterverfahren abgegeben werden.</p> <p>Das Mindestgebot liegt bei 200 €/m². Das Gebot muss in Euro pro Quadratmeter angegeben</p>			

werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden zum festgesetzten Zeitpunkt geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für die Bauplätze erhalten grundsätzlich die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft, die das höchste Gebot abgegeben haben.

Die endgültige Entscheidung über die Vergabe der beiden Bauplätze fällt der Gemeinderat.

Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe des Platzes gegen Höchstgebot beschlossen hat, werden die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft informiert. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Stadt Aulendorf eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Stadt davon aus, dass kein Kaufinteresse besteht.

In diesem Fall kann die Stadt ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft mit dem nächst niedrigerem Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

- Abgabe eines Angebotes

Die Abgabe des Angebotes muss schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren Baugebiet Laurenbühl II – 3. Änderung,“ erfolgen. Das Angebot muss handschriftlich unterschrieben werden.

- Frist zur Abgabe eines Angebotes und Angebotsöffnung

Die Frist für die Abgabe eines Angebotes endet am um Uhr. Die Festlegung der Frist und der genauen Uhrzeit erfolgt durch die Verwaltung im Vorfeld der Ausschreibung.

Es handelt sich um eine Ausschlussfrist, d.h. Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist die das Datum und die Uhrzeit des Eingangs bei der Stadtverwaltung Aulendorf), können nicht berücksichtigt werden.

Die öffentliche Angebotsöffnung/Bekanntgabe der Angebote findet unmittelbar nach Ablauf der festgelegten Frist im kleinen Sitzungssaal des Schlosses Aulendorf, Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf statt.

Bei der Angebotseröffnung werden die eingegangenen Angebote gezählt, geöffnet und die Endbeträge der abgegebenen Gebote mitgeteilt.

Es werden keine Namen der Bieter oder Bietergemeinschaften genannt und es wird nicht bekanntgegeben, welches das Höchstgebot ist. Die Bekanntgabe des Höchstgebotes erfolgt nach Auswertung der Angebote und Entscheidung im Gemeinderat. Der Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft erhält von der Stadtverwaltung Aulendorf eine direkte Benachrichtigung.

- Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“

Für die Bebauung der beiden Bauplätze gelten die Regelungen des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“. Gemäß Bebauungsplan können jeweils ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

2. Voraussetzungen und Bedingungen

2.1 Teilnahme am Bieterverfahren

Beim Bieterverfahren können ausschließlich die Gebote von natürlichen Personen oder als Zusammenschluss von natürlichen Personen als Bietergemeinschaft berücksichtigt werden, die folgende Voraussetzung erfüllen:

- Der Bieter bzw. die Personen der Bietergemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der

Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein.

- Eine Bietergemeinschaft muss gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter schriftlich bestimmen.
- Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft müssen bei Zuteilung der Bauplätze die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Pro Bieter bzw. Bietergemeinschaft darf max. 1 Angebot angegeben werden.

2.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung des Bauplatzes zwischen der Stadt und dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft.

- Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ zu erfolgen.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ab Baubeginn muss das Wohngebäude bezugs- bzw. gebrauchsfertig errichtet sein.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Rückkaufs gehen zu Lasten des der Bauverpflichtung nicht nachgekommenen Käufers.

- Weiterveräußerung

Das Vertragsgrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb nicht weiterveräußert werden. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei einem Verstoß gegen die Veräußerungsbeschränkung hat die Stadt Aulendorf ein Vorkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Vorkaufsrechts gehen zu Lasten des der Veräußerungsbeschränkung nicht nachgekommenen Käufers.

- Eigennutzung

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnungsrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Stadt Aulendorf erwerben. Die Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 5 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Alternativ ist eine Vermietung der Hauptwohnung für nachweislich unter 6,75 €/m² möglich für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Bei einem Verstoß gegen die Eigennutzung und gegen die Ausnahmeregelung der Vermietung, insbesondere gegen den festgelegten Mietzins von 6,75 €/m² erhält die Stadt eine Nachzahlung von 5.000 € pro Jahr.

Kriterien, unter denen keine Nachzahlung anfällt, sind Todesfall, Scheidung und Eintritt der Arbeitslosigkeit während einer Dauer von fünf Jahren.

- Richtigkeit der Angaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Die Kosten sind vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft zu tragen.

- Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten

Die Grundstücke werden voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch) und der Wasserversorgungsbeitrag.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.

- Ausschluss eines Rechtsanspruchs und rechtliche Hinweise

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung der angebotenen Bauplätze. Sämtliche Aufwendungen der Bieter bzw. der Bietergemeinschaft im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren sind selbst zu tragen.

Es wird kein Maklerauftrag erteilt. Die Stadt Aulendorf übernimmt keine Maklerentgelte.

Beschlussantrag:

1. Die Bauplätze im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ werden im Bieterverfahren (Höchstgebotsverfahren) veräußert.
2. Das Mindestgebot wird auf 200 €/m² festgesetzt. Bei gleichem Gebot entscheidet das Los.
3. Den unter 1. (Vergabe gegen Höchstgebot, Bieterverfahren) und 2. (Voraussetzung und Bedingungen) genannten Vergabekriterien wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019