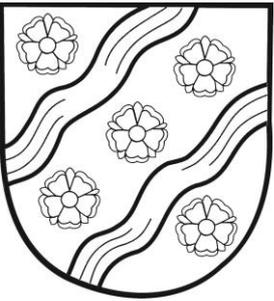


<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>zur Sitzung des</p> <p><b>Gemeinderats</b></p>	<p>Nr. 39 / 2022</p> <p>am <b>25.04.2022</b></p>
---	--

**STARZACH**



Hauptamt

<b>TOP 4</b>	<b>öffentlich</b>
--------------	-------------------

<p><b>BETREFF:</b></p> <p><b>Vergabe der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“, Ortsteil Wachendorf</b></p> <p><b>Hier: - Festlegung von Vergabekriterien</b></p>
--

<b>ANLAGEN:</b>	
Anlage 1:	Entwurf Vergabekriterien, Stand 14.04.2022
Anlage 2: <b>(NÖ)</b>	Kostenanschlag und Honorarvorschlag Herstellung Erschließungsanlage

<p>Starzach, 14.04.2022</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Christiane Krieger Amtsleiterin</p>
-----------------------------	--	---

## **SACHDARSTELLUNG:**

Der Bebauungsplan „Feldscheunengebiet“, Ortsteil Wachendorf, wurde 2012 als Satzung beschlossen. Bis heute wurde in diesem Bereich noch kein Grundstück verkauft oder mit einem Schuppen bebaut. Es wurde bislang auch noch nicht festgelegt, wie die Plätze im Feldscheunengebiet vergeben werden sollen und zu welchem Preis.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens „Feldscheunengebiet 1. Änderung“ sind Interessierte an einem Schuppen-Bauplatz auf die Gemeindeverwaltung zugekommen. Es ist deswegen notwendig, dass der Gemeinderat die Vergabemodalitäten festlegt.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Mit Umsetzung der als Entwurf beigefügten Vergabekriterien soll ein transparentes, zielgerichtetes Vergabeverfahren ermöglicht werden. Die in den Vergabekriterien festgelegte Priorisierung trägt sowohl den Bedarfen der Bevölkerung als auch dem Natur- und Artenschutz Rechnung. Der vorliegende Kriterienkatalog ist inhaltlich mit der unteren Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Tübingen abgestimmt.

Der Verkaufspreis für die Grundstücke (unter den in den Vergabekriterien genannten Rahmenbedingungen) sollte nach Ansicht der Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts und der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb des Feldscheunengebiets festgesetzt werden. Da die Gemeindeverwaltung vorsieht, auf den Preis für Wohnbauflächen einen Infrastrukturbeitrag zu erheben, ist das auch für diese Grundstücke vorgesehen. Das ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung auch deswegen zu rechtfertigen, da durch die Verlagerung der landwirtschaftlichen Materialien und Geräte vom Innen- in den Außenbereich wertvolle Wohnbauflächen im Privateigentum zur Verfügung stehen werden.

Der Bodenrichtwert im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Feldscheunengebiet“ und „Feldscheunengebiet 1.Änderung“ beträgt 18,00 €/qm. Für die Herstellung der Straße ist mit weiteren 16,83 €/qm zu rechnen. Im Kostenvoranschlag sind 2.500,00 € für Straßenbeleuchtung vorgesehen, was laut Bebauungsplan nicht zulässig ist. Der Kostenvoranschlag ist insoweit zu reduzieren. Der kostendeckende Verkaufspreis liegt damit bei 34,83 €/qm. Vorgeschlagen wird, einen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 50 % der Erschließungskosten zu erheben und den Quadratmeterpreis auf den nächsten vollen 5 €-Betrag aufzurunden. Dadurch ergibt sich nach dem aktuellen Stand der Kostenschätzung ein Quadratmeterpreis von 45 €. Damit würden für die Bauplätze im Feldscheunengebiet Stand jetzt zwischen 24.840 € (für den kleinsten Platz mit ca. 552 qm) und 40.815 € (für den größten Bauplatz mit ca. 907 qm) aufgerufen.

Laut Auskunft der NetzeBW sind die Hausanschlüsse für die Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität von den Grundstückseigentümer\*innen auf eigene Rechnung herzustellen.

Es wäre aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, zuerst die Baumaßnahme für die Herstellung des Schotterwegs auszuschreiben und zu vergeben, bevor die Bauplätze verkauft werden sollen. So kann die Gemeinde flexibel auf mögliche Baukostensteigerungen reagieren und nach Abrechnung der Baumaßnahme den endgültigen Verkaufspreis abrechnen.

Deswegen schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

1. Beschluss der Vergabekriterien und Beauftragung zur Erschließungsplanung und ggfls. Ausschreibung,
2. Vorbereitung und Herbeiführen eines Vergabebeschlusses durch den Gemeinderat,
3. Herstellung der Erschließungsanlage,
4. Berechnung des Grundstückspreises anhand der Schlussrechnung der beauftragten Baufirma,
5. Ausschreibung der Grundstücke im Feldscheunengebiet durch die Gemeindeverwaltung im Amtsblatt und auf der Homepage anhand der Vergabekriterien, Bewerbungsfrist 4 Wochen,
6. Vergabebeschluss durch den Gemeinderat anhand einer von der Gemeindeverwaltung erstellten Bewerbungs-Übersicht.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:**

Die Erschließungskosten wären durch die Gemeinde vorzufinanzieren, werden jedoch durch die Verkäufe der Plätze wieder eingenommen. Durch den Verkauf der Plätze verringert sich das Grundstücks-Vermögen der Gemeinde, im Gegenzug werden jedoch Einnahmen erzielt, durch welche die Liquidität erhöht wird.

Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht klar ist, ob in einer ersten Bewerbungsrunde alle Schuppen-Bauplätze vergeben werden können, fallen die Auszahlungen für die Erschließungsmaßnahme und die Einnahmen durch die Grundstücksverkäufe möglicherweise zeitlich auseinander.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt, die Plätze im Feldscheunengebiet nach den von der Gemeindeverwaltung vorgelegten Kriterien zu vergeben.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, das Büro Gauss Ingenieurtechnik GmbH, Rottenburg a.N., mit der Erschließungsplanung sowie der Ausschreibung der Bautätigkeiten für die Herstellung der Erschließungsstraße zu beauftragen. Ein Vergabebeschluss durch den Gemeinderat wird schnellstmöglich herbeigeführt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Plätze im Feldscheunengebiet nach Abrechnung der Baumaßnahmen entsprechend den o.g. Verkaufspreiskriterien auszuschreiben (Vorratsbeschluss) und dem Gremium anschließend einen Vergabevorschlag zu machen.