

**Beratung und Beschlussfassung über die Bauplatzvergabe Grundstücke im  
Mischgebiet**

**1. Verfahren:**

In einem ersten Schritt sollen die Baugrundstücke von Typ 1 und Typ 2 zuerst vergeben werden, um später über die Vergabe des Bauplatzes Nr. 12 die Durchmischung final erreichen zu können. Das sind die Bauplätze mit den Nummern 1, 4, 7, 30 und 31 aus dem Bebauungsplan. Hier ist die Idee, möglichst viel Gewerbe unterbringen zu können, um auf Bauplatz Nr. 12 die 3-geschossige Wohnbebauung einfacher realisieren zu können. Ziel dabei ist es immer, eine Durchmischung von ca. 50% zu erreichen.

Aufgrund der juristischen Vorgaben aus dem Bauplanungsrecht bezüglich eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO (u.a. ca. 50% Gewerbeanteil auf das Gebiet verteilt), aus dem Europarecht (v.a. Vergabe- und Beihilferecht), aus dem Grundgesetz (Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3), aus dem Kommunalrecht (z.B. Verbot einer Veräußerung unter dem Verkehrswert) und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan (z.B. die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks) stellen uns im Endeffekt nur eine mögliche Vorgehensweise zur Verfügung. Die Vergabe gegen Höchstgebot ist bei einer Vergabe auch an Gewerbetreibende in dieser kleingliedrigen Bauplatzstruktur ohne elementare städtebauliche Ziele der Gemeinde faktisch das alleinige zulässige Mittel. Dabei darf bei diesem sonst bedingungslosen Verfahren ein Mindestgewerbeanteil verlangt werden.

Heute soll im Gemeinderat dazu der Vergabebeschluss gefasst werden. Somit würde es im August/September nach einer öffentlichen Ausschreibung (mit hinreichender Transparenz) anschließend zu einem Bewerbungsverfahren auf die ausgeschriebenen Plätze kommen. Geplant ist hier eine Einreichungsfrist bis zum 03. September 2020. Anschließend soll es möglichst zeitnah zu einer Vergabe durch den Gemeinderat kommen. Der erste Vergabebeschluss ist für die Gemeinderatssitzung am 17. September 2020 geplant. Die Einnahmen hieraus sollen noch in diesem Jahr gebucht werden.

Im Anschluss daran werden die Typ IV Grundstücke (Bauplatz Nr. 12) vergeben. Hierzu ist allerdings das Ergebnis dieses ersten Verfahrens abzuwarten, um am Ende die Durchmischung sicherstellen zu können.

**2. Inhalt der Vergabe:**

In der Anlage 2 finden Sie die Ausschreibungs- und Bewerbungsunterlagen für die Bauplatzvergabe nach dem Höchstgebot als Entwurf.

**Folgende Inhalte sind hierbei für die erste Alternative (Anlage 2) besonders herauszugreifen:**

- Der Zuschlag erhält das Höchstgebot, sofern eine Befähigung zur Angebotsabgabe (vgl. Checkliste, Anlage 2) vorliegt.
- Die Grundstückseinteilung und deren Mindestgewerbeanteil wird wie folgt vorgeschlagen, da diese Einteilung die Bewerbung von möglichst vielen Interessenten zulässt und trotzdem einen später dann ausgewogenen Gewerbeanteil mit sich bringt:

Bauplatz-Nr.	Größe des Platzes in m <sup>2</sup> (*vor Vermessung)	Typ nach Bebauungsplan	Flurstück Nr.:	Mindestgewerbeanteil für dieses Grundstück
<b>1</b>	800 m <sup>2</sup>	1	1351*	<b>Mind. 40 % und mind. 200 m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	800 m <sup>2</sup>	1	1351*	<b>Mind. 50 % und mind. 220 m<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	883 m <sup>2</sup>	1	1351*	<b>100 % und mind. 400 m<sup>2</sup></b>
<b>30</b>	511 m <sup>2</sup>	1	1361	<b>Mind. 25 % und mind. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>31</b>	593 m <sup>2</sup>	2	1364	<b>Mind. 40 % und mind. 150 m<sup>2</sup></b>

- Das Mindestgebot wird mit 205€/m<sup>2</sup> empfohlen, da dies dem aktuellen Bodenrichtwert entspricht.
- Die Bindungsfrist für den zu erbringenden Gewerbeanteil wäre nach juristischer Einschätzung bezüglich der Verhältnismäßigkeit mit 5 Jahren anzusetzen. Deshalb werden hier 5 Jahre entsprechend vorgeschlagen.
- Ähnliches gilt für das Veräußerungsverbot. Auch hier werden 5 Jahre vorgeschlagen. Ein Verzicht auf ein Veräußerungsverbot kann der Mindestgewerbeanteil theoretisch umgangen werden, da die Gemeinde keinen Einfluss mehr auf den neuen Käufer hat.

**3. Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, die Bauplätze von Typ 1 und Typ 2 im Mischgebiet (Bauplätze Nr. 1, 4, 7, 30 und 31) gegen Höchstgebot zu vergeben. Die Grundstückseinteilung und der Inhalt der Ausschreibung richten sich nach den in der Anlage 2 befindlichen Ausschreibungsunterlagen.

Die Bauplätze Nr. 1, 4 und 7 sollen entsprechen dem Vermarktungsplan (Seite 8 von Anlage 2) zeitlich parallel vermessen werden.