

**Beratung und Beschlussfassung über die Bauplatzvergabe
Grundstück im Mischgebiet – Gemeinsamer Bauplatz Typ 1a und 12a**

1. Verfahren:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.07.2020 wurde beschlossen, dass in einem ersten Schritt die Baugrundstücke von Typ 1 und Typ 2 vergeben werden sollten, 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 „Gehrenacker II“. Hier war die Idee, möglichst viel Gewerbe auf den kleineren Parzellen unterbringen zu können, um auf Bauplatz Nr. 12 die 3-geschossige Wohnbebauung einfacher realisieren zu können. Ziel dabei ist es immer, eine Nutzflächen-Durchmischung von ca. 50% Gewerbe bzw. Wohnen im gesamten Mischgebiet zu erreichen.

Die Vergabe der Typ 1 Grundstücke ist mittlerweile abgeschlossen. Für Grundstück Nr. 7 konnte dabei kein Bewerber gefunden werden. Nun sollen die verbleibenden Grundstücke, also Grundstück Nr. 7 und Nr. 12 vergeben werden. Diese sollen dabei zusammen als gemeinsamer Bauplatz veräußert werden.

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 bzw. ohne elementare städtebauliche Ziele der Gemeinde faktisch das alleinig 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 umgehend mit einer öffentlichen Ausschreibung (mit juristisch geforderter hinreichender Transparenz) zu einem Bewerbungsverfahren auf den ausgeschriebenen Platz kommen. Geplant ist hier eine Einreichungsfrist bis zum 09. Juli 2021. Anschließend soll es möglichst zeitnah zu einer Vergabe durch den Gemeinderat kommen. Der erste Vergabebeschluss ist für die Gemeinderatssitzung am 22. Juli 2021 geplant. Die Einnahmen hieraus sollen noch in diesem Jahr gebucht werden.

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 aus der Vergabe (Anlage 2) besonders herauszugreifen:

- Der Zuschlag erhält das Höchstgebot, sofern eine Befähigung zur Angebotsabgabe (vgl. Checkliste, Anlage 2) vorliegt.
- Der Vergabegegenstand soll aus zwei Teil-Grundstücken bzw. unterschiedlichen Typ-Einteilungen nach dem Bebauungsplan bestehen. Dabei wird der Mindestgewerbeanteil wie folgt vorgeschlagen, da dieser der mathematische Rest ist, um auf Minimum 40% Gewerbeanteil auf der Nutzfläche (Minimum nach § 6 BauNVO) zu kommen:

Typ nach Bebauungsplan	Größe des Platzes in m ² (*vor Vermessung)	Flurstück Nr.:	Mindestgewerbeanteil für dieses Grundstück (Nutzfläche im Gebäude)
1a	951 m ²	1351	Mind. 20 % und mind. 1.400 m²
4a	4.079 m ²		

- Das Mindestgebot wird **mit 240€/m²** empfohlen. Dies ist die Interpolation zwischen dem Bodenrichtwert für das Mischgebiet (205€) und dem Bodenrichtwert für das allgemeine Wohngebiet (275€), wenn man von ca. 40% Mischnutzung und 60% reine Wohnnutzung im Gebäude ausgeht.
- Die Bindungsfrist für den zu erbringenden Gewerbeanteil wäre nach juristischer Einschätzung bezüglich der Verhältnismäßigkeit mit 4 Jahren anzusetzen. Bei den Grundstücken (Typ 1) in der ersten Vergaberunde wurden 5 Jahre gefordert. Da dieses Grundstück ein Jahr später veräußert wird, sind vier Jahre geboten. Deshalb werden hier 4 Jahre entsprechend vorgeschlagen.
- Ähnliches gilt für das Veräußerungsverbot. Auch hier werden 4 Jahre vorgeschlagen. Bei einem 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 1a und Typ 4a im Mischgebiet (Bauplätze Nr. 7 und 12) zusammen gegen Höchstgebot zu vergeben.

Zudem beschließt der Gemeinderat die öffentliche Ausschreibung der oben beschriebenen Vergabe. Der Inhalt der Ausschreibung richtet sich nach den in der Anlage 2 befindlichen Ausschreibungsunterlagen.