



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/017/2017

Sachgebiet Geschäftsleitung	Sachbearbeiter Sczudlek, Eduard	Datum: 07.04.2017
--------------------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.04.2017		öffentlich

Baugebiet "Ortsabrundung Neufahrn-Süd" ***Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe der gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet***

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 26.10.2016 sinngemäß beschlossen, die im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“ zuzuteilenden Grundstücke der Gemeinde Neufahrn im Wege eines Bieterverfahrens gegen Höchstgebot zu veräußern. Für einen der drei Baukörper ist verpflichtend im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms der „Öffentlich geförderte Wohnungsbau“ vorzusehen, das Verfahren „Einkommensorientierte Förderung (EOF)“ ist anzuwenden.

Zur Veräußerung stehen die im Umlegungsverfahren „Neufahrn-Süd“ befindlichen Grundstücke

- Flurnummer 1081/113 zu 3.176 m² und
- Flurnummer 1081/114 zu 1.395 m²
- Gesamt. 4.571 m²

Der Kaufvertragsentwurf wird derzeit erarbeitet. In Zusammenarbeit mit der Kanzlei Meidert & Kollegen wurden Eckpunkte für die Ausschreibungsunterlagen formuliert und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgestellt. Darüber hinausgehende Formulierungen und selbstverständliche Festlegungen sollen von der Verwaltung eigenständig in die Unterlagen aufgenommen werden. Die wesentlichen Eckpunkte sind:

1. Die Ausschreibung zum Verkauf der Grundstücke erfolgt gegen Höchstgebot, die Verwaltung wird beauftragt, ein Mindestgebot festzusetzen.
2. Die Ausschreibung soll über einen Zeitraum von 6 Wochen erfolgen. Die Angebotsöffnung wird von der Verwaltung vorbereitet, der Zuschlag bzw. die Vergabe soll spätestens in der nicht-öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2017 erfolgen.
3. Die Beurkundung hat innerhalb von 6 Wochen nach der Mitteilung des Zuschlags zu erfolgen. Sollte die Beurkundung innerhalb des Zeitraums nicht erfolgen, wird die

Verwaltung ermächtigt, die Zuschlagserteilung zurückzunehmen und den Zuschlag dem Bietenden mit dem zweithöchsten Angebot zu erteilen.

4. Die Interessenten haben ihre Leistungsfähigkeit durch entsprechende Referenzprojekte zu belegen, die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung durch eine Bank bzw. Kreditinstitut ist zwingend. Fehlende Leistungsfähigkeit des Interessenten ist ein Ausschlusskriterium.
5. Bauverpflichtungen sind vorzusehen. Die Gebäude sind innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bezugsfertig zu errichten. Des Weiteren ist auf die volle Laufzeit von 25 Jahren die Nutzung des im „EOF-Verfahren“ zu errichtenden Gebäudes für den öffentlichen Wohnungsbau verpflichtend. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Verletzung der Bauverpflichtungen Vertragsstrafen im Kaufvertrag aufzunehmen.
6. Ein – auch teilweises - Rücktrittsrecht für die Gemeinde ist vorzusehen, soweit nicht bis 3 Jahre nach der Beurkundung mit dem Bau begonnen wurde. Dies gilt auch für die Gebäude, die nicht innerhalb der in Ziffer 5 vorgegebenen Fertigstellungsfrist errichtet wurden.
7. Der Gemeinde ist ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht einzuräumen und zwar für den ersten Verkaufsfall nach Ablauf der vorgesehenen Bindungsfrist. Das Vorkaufsrecht gilt für das im „EOF-Verfahren“ zu errichtende Gebäude einschließlich Nebenanlagen und Grundstücksanteil.
8. Alle mit dem Verkauf anfallenden Gebühren und Auslagen (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, etc.) trägt der Käufer.
9. Die Festlegung, welches Gebäude im Rahmen des „EOF-Verfahrens“ zu errichten ist, obliegt dem Käufer. Soweit dies vertraglich nicht umsetzbar ist, wird die Verwaltung beauftragt, die Festlegung des Gebäudes eigenständig vorzunehmen.
10. Die Wohnungen sind grundsätzlich barrierefrei (gem. DIN-Vorschriften) zu errichten.

Alle weiteren für die Ausschreibung und für den Kaufvertrag relevanten Inhalte und Bedingungen werden von der Verwaltung entsprechend berücksichtigt. Dazu gehören beispielhaft und nicht abschließend:

- Begründung von Dienstbarkeiten zur Erfüllung des Verwendungszwecks („Zweckbindung Geförderter Wohnungsbau“)
- Unterbaurecht des öffentlichen Geh- und Radweges für die Tiefgarage
- Rücktrittsrecht, wenn Kaufpreiszahlung nicht rechtzeitig eingeht

Die Förderstelle in der Regierung von Oberbayern wurde beteiligt, Vorgaben für die Ausschreibung oder für den Kaufvertrag werden nicht gemacht. Auflagen erfolgen im Bewilligungsbescheid für den Bauträger.

Weitere über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinaus mögliche Festlegungen (z.B. hinsichtlich Gestaltung) sind nach Ansicht des Bauamtes entbehrlich.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Kanzlei Meidert & Kollegen die Ausschreibung der im Baugebiet „Ortsabrundung Neufahrn-Süd“ für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke Flurnummern 1081/113 und 1081/114 jeweils Gemarkung Neufahrn auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Eckpunkte 1 mit 10 durchzuführen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, weitere Festlegungen für die Ausschreibung in eigener Zuständigkeit zu treffen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)