



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage A4/010/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vergabe der Grundstücke Dietersheim Süd-Ost und Eching-West vom 20.06.2022:
Erbbaurecht anstatt Kauf

Anlagen:

Lageplan Dietersheim Süd
Lageplan_Eching West

Sachverhalt:

Die Vergabeveranstaltung über die insgesamt 59 Bauparzellen im Baugebiet Eching-West (28 Bauparzellen) und Dietersheim S/O (31 Bauparzellen) fand am 20.06.2022 statt. Es wurden für die Teilnahme an der Veranstaltung die begünstigten Bewerber*innen schriftlich geladen. Die Vorsprachen erfolgen in vorgegebenen zeitlichen Abschnitten. Zudem erfolgten 2 Onlinevergaben. Insgesamt wurden 62 Bewerber*innen eingeladen, da durch die bestehende Punktegleichheit am Rangplatz 59 – 62 die Losentscheide durchgeführt werden mussten. Unmittelbar vor Vergabetermin wurden durch 2 Bewerber*innen die Bewerbung auf Vergabe eines Grundstücks schriftlich aus sonstigen Gründen zurückgenommen.

Es wurden alle zur Verfügung gestellten 30 Erbbaurechtspartzellen im Baugebiet Eching-West (14 Partzellen) und Dietersheim S/O (16 Partzellen) vergeben. Die 29 Baupartzellen für Verkauf konnten im Baugebiet Eching-West (14 Partzellen) vergeben werden, jedoch verblieben im Baugebiet Dietersheim S/O von den insgesamt 15 Baupartzellen für Verkauf noch 3 Partzellen, die nicht ausgewählt wurden. Diese Baugrundstücke in Dietersheim stehen im Verkaufsmodell noch zur Auswahl für die Bewerber*innen der Nachrückerliste zur Verfügung:

- **Nr. 5, FINr.: 2177/11, Gemk. Eching, 496 qm**
- **Nr. 7, FINr.: 2177/10, Gemk. Eching, 436 qm**
- **Nr. 29, FINr.: 2177/25 + 2177/26 (Anteil Wegefläche), Gemk. Eching, 414 qm**

Aufgrund der Baugrundstücksgröße konnten diese Grundstücke am Ende der Ranglistenfolge nicht mehr vergeben werden, da diese für die einzelnen Bewerber*innen finanziell für beide Modelle nicht leistbar waren. Deshalb erfolgte die Ablehnung zur Auswahl dieser Baugrundstücke.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.08.2021 wurden unter TOP „Vergabekriterien Echinger Baulandmodell: Festlegung der Verkaufs- und Erbbaurechtspartzellen- Baugebiet Eching-West und Dietersheim S/O“, folgende einstimmige Beschlüsse gefasst:

- „Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Baupartzellen im Baugebiet Eching-West im Verkauf- und im Erbbaurechtsmodell entsprechend der vorliegenden Lagepläne zu.
Die 14 Baupartzellen Nr. 1 bis 6 und 13 bis 20 werden im Erbbaurechtsmodell nach den Kriterien des Echinger Wohnbaulandmodell vergeben.
Die 14 Baupartzellen Nr. 7 bis 12 und 21 bis 28 werden im Verkaufsmodell nach den Kriterien des Echinger Wohnbaumodell vergeben.“*
- „Der Gemeinderat beschließt für das Baugebiet Dietersheim Südost/ Am Mühlenweg die folgende Aufteilung der Baupartzellen:*

Bauparzellen für Erbbaurecht: 16 Parzellen

Bauparzellen für Verkauf: 15 Bauparzellen

Die Bauparzellen werden keinem der beiden Modelle vorab zugeordnet.

*Die berechtigten Bewerber*innen können unter allen Parzellen frei wählen und sich für das Verkaufs- oder Erbbaurechtsmodell entscheiden, bis das jeweilige Kontingent erschöpft ist (15/16).“*

Da alle 30 Erbbaurechtsgrundstücke in den Baugebieten vergeben wurden, ist das durch den Gemeinderat beschlossene Kontingent für Erbbaurecht ausgeschöpft. Die insgesamt 29 Bauparzellen für Verkauf konnten wie bereits erläutert, bis auf 3 Grundstücke, nicht komplett vergeben werden, da nach Angaben der Bewerber*innen u.a. die Finanzierbarkeit der Grundstücke nicht erfüllt werden konnte.

Unmittelbar nach Vergabetermin erfolgen bereits 4 schriftliche Anfragen, zum Teil mit schriftlicher Begründung, über die Umwandlung des ausgewählten Verkaufsmodells in ein Erbbaurechtsmodell. Folgende Baugrundstücke im Baugebiet Dietersheim S/O sollten auf Antrag umgewandelt werden:

- 1) FINr.: 2177/47, Gemk. Eching, 306 qm (Erbbaurecht anstatt Kauf), Antrag vom 21.06.2022 (ohne Begründung)
- 2) FINr.: 2177/16, Gemk. Eching, 306 qm (Erbbaurecht anstatt Kauf), Antrag vom 21.06.2022 (ohne Begründung)
- 3) FINr.: 2177/19, Gemk. Eching, 324 qm (Erbbaurecht anstatt Kauf), Antrag vom 22.06.2022 mit Begründung (Auswahl wegen Mangel an Alternativen, Kauf ist finanziell nicht leistbar u.a.)
- 4) FINr.: 2177/18, Gemk. Eching, 290 qm (Erbbaurecht anstatt Kauf), Antrag vom 23.06.2022 mit Begründung (Grundstück schwierig finanzierbar)

Zudem wurde bereits bei der Vergabe eines südlichen Reihenmittelhauses in Eching mündlich Erbbaurecht statt Kauf beantragt.

Bei einer Entscheidung zur Umwandlung dieser Grundstücke vom Verkaufsmodell in das Erbbaurechtsmodell ist darauf hinzuweisen, dass mögliche nachrückende Bewerber*innen, die sich eine Bauparzelle für Kauf finanziell leisten könnten, hier benachteiligt werden und u.U. das weitere Verfahren der Baulandvergabe mit Einlegung einer Klage (Verpflichtungsklage) beeinträchtigen könnten.

Sie hätten aktuell als Nachrücker die Chance, ein Kaufgrundstück zu erhalten, wenn Bewerber*innen im besseren Rang absagen.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt:

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot)	EUR
Kostenberechnung (gem. Leistungsverzeichnis der Ausschreibung)	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) absolut in EUR	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) in %	+%

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

-nach Beratungsergebnis-