

Einladung

– öffentlich –

Sitzung 47

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte und Ortsvorsteher,

zur Gemeinderatssitzung am **Montag**, den **09.01.2023, 19.30 Uhr**, in der **Goldberghalle in Oberried** werden Sie herzlich eingeladen. Sie werden gebeten, entsprechend § 34 Abs. 3 GemO Baden-Württemberg an der Sitzung teilzunehmen.

Nachfolgend die Tagesordnungspunkte:

1. Bekanntgaben
2. Entwicklung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“
 - Beratung und Beschlussfassung über die Modellgestaltung sowie den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrages
 - Information über den aktuellen Stand sowie den voraussichtlichen Zeitplan des Verfahrens
3. Erarbeitung von Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzflächen in der Gemeinde Oberried
 - Beratung und Beschlussfassung
4. Vermarktung von Bauplatzflächen in Hofgrund
 - Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung von badenovaKONZEPT
5. Verschiedenes
6. Frageviertelstunde



Klaus Vosberg, Bürgermeister

TOP 2 Entwicklung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“

- **Beratung und Beschlussfassung über die Modellgestaltung sowie den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrages**
- **Information über den aktuellen Stand sowie den voraussichtlichen Zeitplan des Verfahrens**

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass badenovaKONZEPT die Flächen des privaten Eigentümers innerhalb der Gebietsabgrenzung „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages und auf Basis des Optionsvertrages notariell erwirbt und mit der am Verfahren beteiligten Stiftung die Abstimmung einer Umlegungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Stiftung vornimmt sowie mit der Stiftung zur anteiligen Übernahme der Entwicklungs- und Erschließungskosten eine Kostenerstattungsvereinbarung abschließt.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, den Städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag mit der badenovaKONZEPT abzuschließen.

Sachverhalt:

Zur Entwicklung des geplanten Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ hat die Gemeinde Oberried das Bebauungsplanverfahren mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses nach den Bestimmungen des § 13b BauGB eingeleitet und bereits eine freiwillige, erste Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Gebiet soll gemeinsam mit dem Erschließungsträger badenovaKONZEPT entwickelt und erschlossen werden, wozu der Gemeinderat Oberried nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens bereits einen Beschluss über die Beauftragung gefasst hat.

Im nächsten Schritt soll das durchzuführende Modell sowie der Abschluss der entsprechenden Vertragsgrundlagen zwischen der Gemeinde Oberried und badenovaKONZEPT vom Gemeinderat beschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass die Grundstücke (Flächen des 1. Bauabschnitts) des privaten Eigentümers direkt vom Erschließungsträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages erworben werden. Zwischen der am Verfahren beteiligten Stiftung und der Gemeinde Oberried soll eine Umlegungsvereinbarung abgeschlossen, in welcher entwicklungspolitische Zielsetzungen der Vertragsparteien geregelt werden. Zwischen der Stiftung und der badenovaKONZEPT wird eine Kostenerstattungsvereinbarung, zur Übernahme der anteiligen Entwicklungs- und Erschließungskosten durch die Stiftung, abgeschlossen.

Grundsätzliche Vertragsbasis zwischen der badenovaKONZEPT und der Gemeinde Oberried stellen der Städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag dar. Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet im Wesentlichen die Beauftragung der badenovaKONZEPT, das umzusetzende Modell sowie die Leistungen der badenovaKONZEPT. Das Honorar der badenovaKONZEPT für die Übernahme der Erschließungsträgerschaft sowie die einzelnen Leistungsabschnitte werden ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Im Erschließungsvertrag wird im Wesentlichen die Umsetzung der Erschließung in technischer Hinsicht zwischen der Gemeinde Oberried und badenovaKONZEPT geregelt.

Parallel zur Entwicklung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ sollen Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen erarbeitet und beschlossen werden, welche aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplatzflächen in der Gemeinde Oberried zur künftigen Auswahlentscheidung herangezogen werden sollen. Die Gemeinde Oberried verfügt bisher über keine Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen, die Entscheidung lag bisher in der Verantwortung des Gemeinderates. Mit großer Gewichtung wurde bisher die Ortsansässigkeit bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt, was entsprechend der seit 2017 geltenden Leitlinien der Europäischen Union nicht mehr zulässig ist. Sofern kein Höchstgebotsverfahren durchgeführt wird, sind die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ anzuwenden.

Die Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen in der Gemeinde Oberried werden anlehnend an die Leitlinien der Europäischen Union aufgestellt. Hierbei dürfen ortsbezogene Auswahlkriterien nicht vorrangig, sondern maximal mit 50 % der zu erreichenden Gesamtpunktzahl Berücksichtigung finden.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, bei dem im ersten Schritt die Prüfung der Antragsberechtigung (Prüfung von Vermögens- und Einkommensverhältnissen) und im zweiten Schritt die punktebasierte Auswertung von Auswahlkriterien vorgenommen wird. Die zu bepunkteten Auswahlkriterien unterscheiden sich in soziale Kriterien (minderjährige Kinder, Pflegebedürftigkeit, Mitgliedschaften in Rettungsorganisationen ohne Ortsbezug) sowie ortsbezogene Kriterien (Wohnsitz, Ort des Arbeitsplatzes, ehrenamtliches Engagement in Oberried).

Erstmals sollen die Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen in der Gemeinde Oberried im Rahmen der Vermarktung der Bauplätze im Ortsteil Hofgrund angewendet werden. Die Gemeinde möchte mit der Vermarktung der entsprechenden Bauplätze Anfang 2023 beginnen und mit der Durchführung die badenovaKONZEPT beauftragen. Ein entsprechendes Honorarangebot mit der Nr. 2222 vom 19.12.2022 der badenovaKONZEPT liegt der Gemeinde vor.

Urk. R.

Heute am:

erscheinen vor mir, Notar

1. Herr Bürgermeister Klaus Vosberg, geb. am ,dienstansässig: Klosterplatz 4, 79254 Oberried

- ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass –

Handelnd nicht für sich selbst, sondern für die Gemeinde Oberried

- nachfolgend Kommune genannt -

2. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zita-Kaiser-Str. 5, 79106 Freiburg, vertreten durch die badenovaKONZEPT Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340), diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Markus Riesterer, geschäftsansässig: Zita-Kaiser-Str. 5, 79106 Freiburg

- nachfolgend badenovaKONZEPT genannt -

Sie ließen den nachstehenden Vertrag, zur Entwicklung und Erschließung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in Oberried, beurkunden:

Städtebaulicher Vertrag

Vorbemerkung

Nach den Entwicklungszielen der Gemeinde Oberried soll ein neues Wohngebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in Oberried mit einer gesamten Bruttofläche von ca. 1,15 ha überplant und erschlossen werden.

Die Kommune kann die zu überplanenden Flächen derzeit aus Haushaltsgründen nicht selbst erschließen. Sie möchte deshalb für die Baulandentwicklung und -erschließung die badenovaKONZEPT als privaten Träger der Maßnahme einschalten.

Die Flächen des Vertragsgebiets sind derzeit im Eigentum eines Privateigentümers sowie im Eigentum einer Stiftung. Die Stiftung wird sich am Verfahren beteiligen, die anteiligen Entwicklungs- und Erschließungskosten übernehmen und ihre künftigen Bauplatzflächen auf Erbpacht-Basis einem Investor zur Realisierung von Geschosswohnungsbau überlassen.

Zur Bodenordnung soll ein vereinbartes, amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Vertrages wird die badenovaKONZEPT die nachfolgend genannten Maßnahmen im Rahmen der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen, einschließlich der Erschließung gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als Erschließungsträger. Die Einzelheiten der Durchführung der Erschließung des Baugebietes „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB geregelt.

Die neu gebildeten Baugrundstücke sollen – soweit sie von badenovaKONZEPT erworben werden – unter Berücksichtigung der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune bis spätestens zum 31.12.2025 an Bauwillige veräußert werden.

Die Kommune verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht veräußerten Baugrundstücke von der badenovaKONZEPT zu übernehmen und den Saldo des Baukontos gem. § 14 in Verbindung mit § 11 dieses Vertrages auszugleichen.

Auf Wunsch der Kommune kann der Zeitraum einmalig um bis zu drei Jahre, d.h. längstens bis zum 31.12.2028, verlängert werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden

Städtebaulichen Vertrag

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die im beigefügten Lageplan schwarz umrandeten Flächen (**Anlage 1**) mit einer Fläche von voraussichtlich ca. 1,15 ha. Diese Anlage bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrags.

§ 2

Gegenstand des Vertrages

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nachfolgend genannten Maßnahmen in dem Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.

§ 3

Grundlagenermittlung, Vertragswesen

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zunächst sämtliche erforderliche Unterlagen zusammenzutragen sowie die Vertragsgrundlagen (Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag) zwischen der Gemeinde Oberried und der badenovaKONZEPT zu erstellen, abzustimmen und abzuschließen.

§ 4

Klärung der Mitwirkungsbereitschaft, Grunderwerb, sonstige Verträge

1. Die Prüfung der Mitwirkung der Eigentümer wurde bereits durch die Kommune durchgeführt.
2. Die badenovaKONZEPT beabsichtigt, die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu einem mit der Kommune abgestimmten, marktüblichen Preis zu erwerben. Die badenovaKONZEPT wird hierzu mit dem Grundstückeigentümer gemeinsam mit der Kommune die Verhandlungen führen sowie den entsprechenden Kaufvertragsentwurf erstellen und mit dem Eigentümer und dem Notar abstimmen.
3. Soweit die Grundstücksflächen von den privaten Eigentümern im Vertragsgebiet nicht erworben werden können, wird die badenovaKONZEPT anstreben, mit den privaten Eigentümern zur angemessenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine Kostenerstattungsvereinbarung abzuschließen und soweit erforderlich den Abschluss einer Umlegungsvereinbarung zwischen der Kommune und den privaten Eigentümern herbeiführen, deren Grundstücksflächen im Vertragsgebiet nicht erworben werden können. Hierzu wird die badenovaKONZEPT die entsprechenden Vertragsentwürfe erstellen und abstimmen.

§ 5

Bauleitplanung

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, alle für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen usw. im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
2. Dies gilt auch für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z. B. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans).
3. Die badenovaKONZEPT wird für die vorgenannten Leistungen private Planungs- und Ingenieurbüros in Abstimmung mit der Kommune beauftragen.
4. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, der Kommune die bereits angefallenen Planungskosten und andere im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bereits angefallenen oder noch anfallende sonstige Fremdkosten zu erstatten.
5. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zur Projektsteuerung der Bauleitplanung unter Wahrung der Letztverantwortlichkeit der Kommune und zur Erstellung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der ersten Kostenschätzung.

6. Zur Bodenordnung ist die Durchführung eines vereinbarten, amtlichen Umlegungsverfahrens vorgesehen. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich zur Begleitung der Bodenordnung zur Neuparzellierung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

§ 6

Durchführung der Erschließung

Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und auf der Grundlage des mit der Kommune noch gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, die nach § 1 a Abs. 3 BauGB eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zu erwartenden Eingriffe einschließlich der erforderlichen zweijährigen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege auf eigene Kosten herzustellen. Dies gilt auch für vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen), die nach § 44 Abs. 1. BNatSchG eventuell erforderlich sind.
2. Soweit die Ausgleichsmaßnahmen bzw. die vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Vertragsgebietes durchgeführt werden können, ist die badenovaKONZEPT berechtigt, die Pflicht zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch Zahlung eines noch gesondert zu vereinbarenden Ablösebetrages ganz oder teilweise auf die Kommune zu übertragen.

§ 8

Grundstücksverwaltung und Weiterverkauf der erschlossenen Baugrundstücke

1. Die badenovaKONZEPT wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen im Vertragsgebiet verwalten.
2. Die badenovaKONZEPT wird sodann die erschlossenen Baugrundstücke, soweit sie in ihrem Eigentum stehen, ohne aktive Vermarktung unter Berücksichtigung der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommune verkaufen. Hierfür wird die badenovaKONZEPT die Entwürfe der Grundstückskaufverträge erstellen und diese mit den Käufern und dem Notar abstimmen sowie die Termine koordinieren.
3. Die Kommune kann der Veräußerung widersprechen, wenn die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks vom Bebauungsplan bzw. der entwicklungspolitischen Zielsetzung abweicht.

§ 9

Finanzierung der Maßnahme, Zahlungsverkehr

1. Die badenovaKONZEPT verpflichtet sich, das für die Baulandentwicklung und -erschließung nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierungsmanagement durchzuführen. Hierzu gehört die Finanzierung sämtlicher nach diesem städtebaulichen Vertrag und nach dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag notwendigen Maßnahmen außerhalb des Haushalts, regelmäßiges Kostencontrolling, Fortschreibung der städtebaulichen Kalkulation, steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung. Der Kommune ist bekannt, dass sich bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigentümer aller im Plangebiet gelegener Grundstücke wird, die erforderliche Summe der Finanzierung und somit die Kosten der Finanzierung erhöhen, da hierbei Vorgänge stattfinden, die der Umsatzsteuer unterliegen (vgl. § 17 Abs. 3).
2. Die nach diesem Vertrag erforderliche Finanzierung wird badenovaKONZEPT über die Sparkasse abwickeln.
3. Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages ein- und ausgehende Zahlungen sind über das von der badenovaKONZEPT auf ihren Namen ausschließlich für das Vertragsgebiet einzurichtende Girokonto abzuwickeln.

§ 10

Übernahme von HOAI Leistungen durch badenovaKONZEPT

Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die Bauoberleitung für die nach dem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag herzustellenden Erschließungsmaßnahmen für die LpH 7 und 8 der HOAI gem. § 8 Abs. 1 des Erschließungsvertrages ganz oder teilweise selbst zu erbringen. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, diese Leistungen in der Schlussabrechnung nach § 14 als erstattungsfähige Kosten auf der Grundlage der noch mit dem Ingenieurbüro zu verhandelnden Honorarzone für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen in Rechnung zu stellen.

§ 11

Kosten von Leistungen der badenovaKONZEPT

1. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, die in Abs. 2 genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 14 einzustellen.
2. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, für Ihre Leistungen folgende Kosten gemäß Honorarangebot vom 15.07.2022 (Anlage 2) in Ansatz zu bringen:
 - a) Für die Grundlagenermittlung und das Vertragswesen (Leistungsabschnitt I) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 450,00 €
 - b) Für die Projektsteuerung der Bauleitplanung sowie die Erstellung und Fortschreibung einer städtebaulichen Kalkulation auf der Basis der Kostenschätzung (Leistungsabschnitt III) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 0,80 €/m² Bruttobauland.

- c) Für die Unterstützung der Kommune bzw. des Umlegungsausschusses bei der Umlegung bzw. für die Neuparzellierung der Grundstücke im Vertragsgebiet (Leistungsabschnitt IV) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 950,00 €.
- d) Für die Projektsteuerung der Ausschreibung und der Durchführung der Erschließung sowie der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (Leistungsabschnitt V) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 0,90 €/m² Bruttobauland.
- e) Für das Finanzierungsmanagement (Leistungsabschnitt VI) erhält die badenovaKONZEPT pauschal 4.000,00 € pro angefangenes Kalenderjahr über die Laufzeit des städtebaulichen Vertrages.
- f) Für die Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen (Leistungsabschnitt VII) zur anteiligen Beteiligung von Umlegungsbeteiligten an den Kosten der Entwicklung und Erschließung des Baugebiets erhält die badenovaKONZEPT pauschal 2.500,00 € je Kostenerstattungsvereinbarung.
- g) Für die Vermarktung der erschlossenen Bauplatzflächen (Leistungsabschnitt VIII) erhält die badenovaKONZEPT das nachfolgende Honorar:
1. Für den Entwurf und die Abstimmung eines Kaufvertragsentwurfes für den Verkauf von Bauplätzen an private Eigentümer (Abstimmung mit der Verwaltung und dem Notar sowie evtl. juristische Prüfung) pauschal 500,00 €,
 2. für die Erarbeitung von Vergaberichtlinien pauschal 2.450,00 € und
 3. für die technische und kaufmännische Abwicklung des Verkaufs pro verkauftes Grundstück pauschal 400,00 €.
- h) Die badenovaKONZEPT erhält ein variables Honorar. Grundlage ist die Differenz des ersten Angebots des besten Bieters im Rahmen der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten und der pauschalierten Auftragssumme nach der Nachverhandlung. Das nachfolgend aufgeführte gestaffelte Honorar wird zugrunde gelegt:

Von 0,00 EUR bis 100.000,00 EUR Einsparung	35 % badenovaKONZEPT/ 65 % Kommune,
von 100.000,01 EUR bis 150.000,00 EUR Einsparung	25 % badenovaKONZEPT/ 75 % Kommune,
ab 150.000,01 EUR Einsparung	20 % badenovaKONZEPT/ 80 % Kommune.

Nachfolgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:

Angebot 1	= 900.000,00 EUR
Angebot 2	= 1.200.000,00 EUR
Angebot 3	= 1.050.000,00 EUR

Vergabe zur pauschalierten Auftragssumme	= 700.000,00 EUR
--	------------------

Variables Honorar (aus 200.000,00 EUR Ersparnis):

a) 35 % aus 100.000,00 EUR	= 35.000,00 EUR
b) 25 % aus 49.999,99 EUR	= 12.500,00 EUR
c) 20 % aus 49.999,99 EUR	= 10.000,00 EUR

- variables Gesamthonorar badenovaKONZEPT	= 57.500,00 EUR
- Anteil Kommune	= 142.500,00 EUR

i) Stundenlöhne:

Für Leistungen, die über den vorstehend genannten Leistungsumfang hinausgehen, wird eine Vergütung nach Zeit vereinbart, soweit keine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen wird. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

3. Nebenkosten:

Für Fahrtkosten und Nebenkosten werden 5 % des Gesamthonorars (Leistungsabschnitt I bis VIII zzgl. variables Honorar und Stundensätze) angerechnet.

4. Sämtliche vorgenannte Kostenansätze sind netto und in der Endabrechnung zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer einzustellen. In diesen Beträgen sind keine Fremdkosten (z.B. Ingenieurleistungen, Planungskosten, Gutachten) enthalten.

§ 12

Kosten, die direkt mit Umlegungsbeteiligten abgerechnet werden können

1. Die badenovaKONZEPT ist berechtigt, folgende Leistungen direkt mit den betroffenen privaten Eigentümern abzurechnen und hierbei folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

Für die Abwicklung von Kostenerstattungsvereinbarungen (Anfordern und Überwachen der Abschlagszahlungen, der Schlusszahlungen mit Gesamtabrechnung, Controlling, Sicherheiten Management, Mahnungs- und Forderungsmanagement; Leistungsabschnitt VII) erhält die badenovaKONZEPT für jede Kostenerstattungsvereinbarung von dem betreffenden privaten Grundstückseigentümer pauschal 2.500 €.

2. Die in Abs. 1 genannten Kostenansätze sind netto und gegenüber dem privaten Eigentümer zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer abzurechnen.
3. Sofern es der badenovaKONZEPT nicht gelingt, mit dem betroffenen Eigentümer die vorgenannte Direktabrechnung zu vereinbaren, verbleibt es bei der Regelung des § 11.
4. Gelingt es der badenovaKONZEPT, mit dem betroffenen Eigentümer die vorgenannte Direktabrechnung zu vereinbaren, ist die badenovaKONZEPT nicht berechtigt, die in diesem Paragraphen genannten Kosten in die Schlussrechnung nach § 14 einzustellen.

§ 13

Grundstücksweitergabe

Nach Ablauf der Vertragslaufzeit (siehe § 15) wird die badenovaKONZEPT gegen Zahlung der erstattungsfähigen Kosten gem. § 14 dieses Vertrags die noch nicht veräußerten Grundstücke im Vertragsgebiet Zug um Zug unentgeltlich an die Kommune übereignen, unter Ausschluss

jeglicher Gewährleistung, insbesondere hinsichtlich etwaiger Altlasten. Die Kommune verpflichtet sich, die Grundstücke zu übernehmen. Hierbei anfallende Steuern und Nebenkosten trägt die Kommune.

§ 14

Abrechnung

1. Über sämtliche Kosten, die der badenovaKONZEPT nach diesem Städtebaulichen Vertrag entstehen, einschließlich sämtlicher Fremdkosten im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung und – erschließung des geplanten Wohngebietes „Vörlinsbach-Steiertenhof“ sowie über die Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT nach diesem Vertrag ist der Kommune spätestens 6 Monate nach Ablauf der Vertragslaufzeit gemäß § 15 in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen (Schlussrechnung).

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören sämtliche Kosten, die nach dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag von der badenovaKONZEPT zu tragen oder zu erstatten sind, insbesondere Kosten des Grunderwerbs, der Kommune erstattete Kosten für die Bauleitplanung und Kosten für von der Kommune in Auftrag gegebene Gutachten, Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen; dies gilt auch für Kosten für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren, Kosten für Ausgleichmaßnahmen, Kosten für die Durchführung der Erschließung i.S.v. § 6 einschließlich Honorare für Ingenieure und Vermessungsingenieure, Gebühren, Planungskosten, Steuern und Versicherungen, Rechtsanwaltskosten für die Ausarbeitung der Verträge und die projektbegleitende Rechtsberatung, Kosten für die projektbegleitende Steuerberatung, Finanzierungskosten einschließlich der Kosten für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, sonstige Fremdkosten und Steuern, die badenovaKONZEPT im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind und sämtliche Kosten für Leistungen der badenovaKONZEPT gemäß § 11. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Kommune.

In der Schlussrechnung sind sämtliche erstattungsfähigen Kosten sowie sämtliche hiervon abzuziehenden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen der badenovaKONZEPT sowie aus Kostenerstattungsvereinbarungen mit Umlegungsbeteiligten aufgeschlüsselt darzustellen.

2. Soweit sich bei der Abrechnung ein Überschuss bzw. Fehlbetrag ergibt, ist der entsprechende Betrag (Saldo) 2 Monate nach Vorlage der Schlussrechnung an bzw. durch die Kommune auszugleichen.
3. Reicht die badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung nicht fristgemäß ein, so ist die Kommune berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die badenovaKONZEPT die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Kommune die Rechnung auf Kosten der badenovaKONZEPT aufstellen.
4. Nicht erstattet werden diejenigen Kosten, die infolge von Leistungsstörungen entstanden sind, die ausschließlich von der badenovaKONZEPT zu vertreten sind.

§ 15

Vertragslaufzeit

1. Die Laufzeit dieses Vertrags endet mit Abrechnung des Projekts, spätestens jedoch am 31.12.2025.
2. Auf Wunsch der Kommune kann die Laufzeit dieses Vertrags um bis zu 3 Jahre, d.h. maximal bis zum 31.12.2028 verlängert werden. Dieser Wunsch ist der badenovaKONZEPT bis spätestens zum 30.09.2025 schriftlich mitzuteilen. Die Verlängerung wird mit Zugang der Mitteilung bei der badenovaKONZEPT wirksam.

§ 16

Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde

Die Verpflichtung der Kommune zur Saldenübernahme am Ende der Vertragslaufzeit ist ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Dieser genehmigungspflichtige Teil bedarf der Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde. Er wird erst wirksam, wenn das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die entsprechende Genehmigung erteilt hat. Die Genehmigung wird von der Kommune eingeholt. Eine Kopie der Genehmigung wird der badenovaKONZEPT unverzüglich zur Verfügung gestellt.

§ 17

Steuerklausel

1. Sollte dieser Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, steuerlich beanstandet werden, verpflichten sich die Parteien, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein den beanstandeten Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommendes Ergebnis steuerlich unbeanstandet erzielt wird. Die badenovaKONZEPT übernimmt gegenüber der Kommune keinerlei Gewähr, dass die von der Kommune oder privaten Dritten mit dem Vertragsabschluss verknüpften steuerlichen Erwägungen eintreten.
2. Der Kommune ist bekannt, dass die badenovaKONZEPT nach der Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG nachhaltig erbringt. Für die empfangenen Bauleistungen im Sinne des § 13 b Abs. 2 Nr. 4 UStG wird deshalb die Steuer vom Leistungsempfänger geschuldet (§ 13 b Abs. 5 UStG). Die o.g. Bescheinigung des Finanzamts Freiburg-Stadt ist bis zum 31.12.2023 befristet.
3. Der Kommune ist bekannt, dass bei dem sogenannten Erschließungsmodell, bei dem badenovaKONZEPT nicht Eigentümer aller im Plangebiet gelegener Grundstücke wird, die durchzuführenden Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen als sogenannte Werklieferungen bzw. Werkleistungen einzustufen sind, die nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG umsatzsteuerpflichtig sind. Nach § 3 Abs. 4 iVm § 13b Abs. 2 Nr. 5 UStG sind auf die Abschlagszahlungen der Kostenerstattungsbeträge privater Eigentümer bzw. der Kommune Umsatzsteuer zu leisten. Für den Fall, dass die Kommune selbst Eigentümer von im Plangebiet gelegenen Grundstücken ist und diese Grundstücke später an Dritte verkauft, ist auf den Kaufpreis ebenfalls Umsatzsteuer zu entrichten, wenn er unmittelbar auf das Projektkonto der badenovaKONZEPT überwiesen wird. Der Kommune ist ferner

bekannt, dass badenovaKONZEPT zwar vorsteuerabzugsberechtigt ist, die Umsatzsteuer aber vorzufinanzieren ist.

§ 18 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als für die Kommune zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die Genehmigung nach § 16 erteilt hat.

§ 19 Rücktrittsrecht, Folgen

1. Die badenovaKONZEPT ist zum Rücktritt gegenüber der Kommune von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2024 in Kraft getreten ist.
2. Die Ausübung des Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner. Das jeweilige Rücktrittsrecht muss spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Entstehen ausgeübt werden.
3. Im Falle des Rücktritts hat badenovaKONZEPT eine Schlussrechnung gemäß § 14 dieses Vertrags innerhalb von 6 Monaten ab Zugang der schriftlichen Erklärung über den Rücktritt zu erstellen.
4. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts hat die Kommune der badenovaKONZEPT sämtliche ihr bis dahin entstandenen Kosten sowie die der badenovaKONZEPT entstandenen und notwendig noch entstehenden Finanzierungskosten zu ersetzen. Außerdem verpflichtet sich die Kommune, die badenovaKONZEPT im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts von sämtlichen Verpflichtungen aus Verträgen mit Dritten freizustellen, deren Abschluss die badenovaKONZEPT zur Durchführung dieses Vertrages und des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags für geeignet halten durfte und die im Einvernehmen mit der Kommune abgeschlossen wurden.
5. Ferner hat die Kommune badenovaKONZEPT im Falle des Rücktritts für ihre Leistungen eine pauschale Vergütung nach dem bisher angefallenen Aufwand zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen. Hierfür sind die Kosten für die bereits erbrachten Leistungsabschnitte vollständig einzustellen sowie ein angemessener Anteil des Honorars des Leistungsabschnitts, in dem der Rücktrittsgrund entsteht. Wenn sich die Beteiligten über die Höhe dieses Anteils für den letztgenannten Leistungsabschnitt nicht einigen können, ist ein Anteil von 50 % des nach § 11 Abs. 2 vorgesehenen Honorars anzusetzen.
6. Die Zahlung des von der Kommune der badenovaKONZEPT zu erstattenden Betrag hat innerhalb drei Monaten nach Vorlage der Schlussrechnung durch die badenovaKONZEPT zu erfolgen.

§ 20

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die Bestimmungen durch solche wirksamen Bestimmungen zu ersetzen, die dem sachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.

Wird eine für den Abschluss dieser Vereinbarung erforderliche Genehmigung bzw. Zustimmung nicht erteilt, so sind die Vertragschließenden verpflichtet, nach Treu und Glauben Vereinbarungen zu treffen, die dem gewünschten wirtschaftlichen Ergebnis der ursprünglichen Vereinbarung möglichst nahekommen und genehmigungsfähig oder nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 21

Schlussbestimmungen

Gemäß Muster Notar

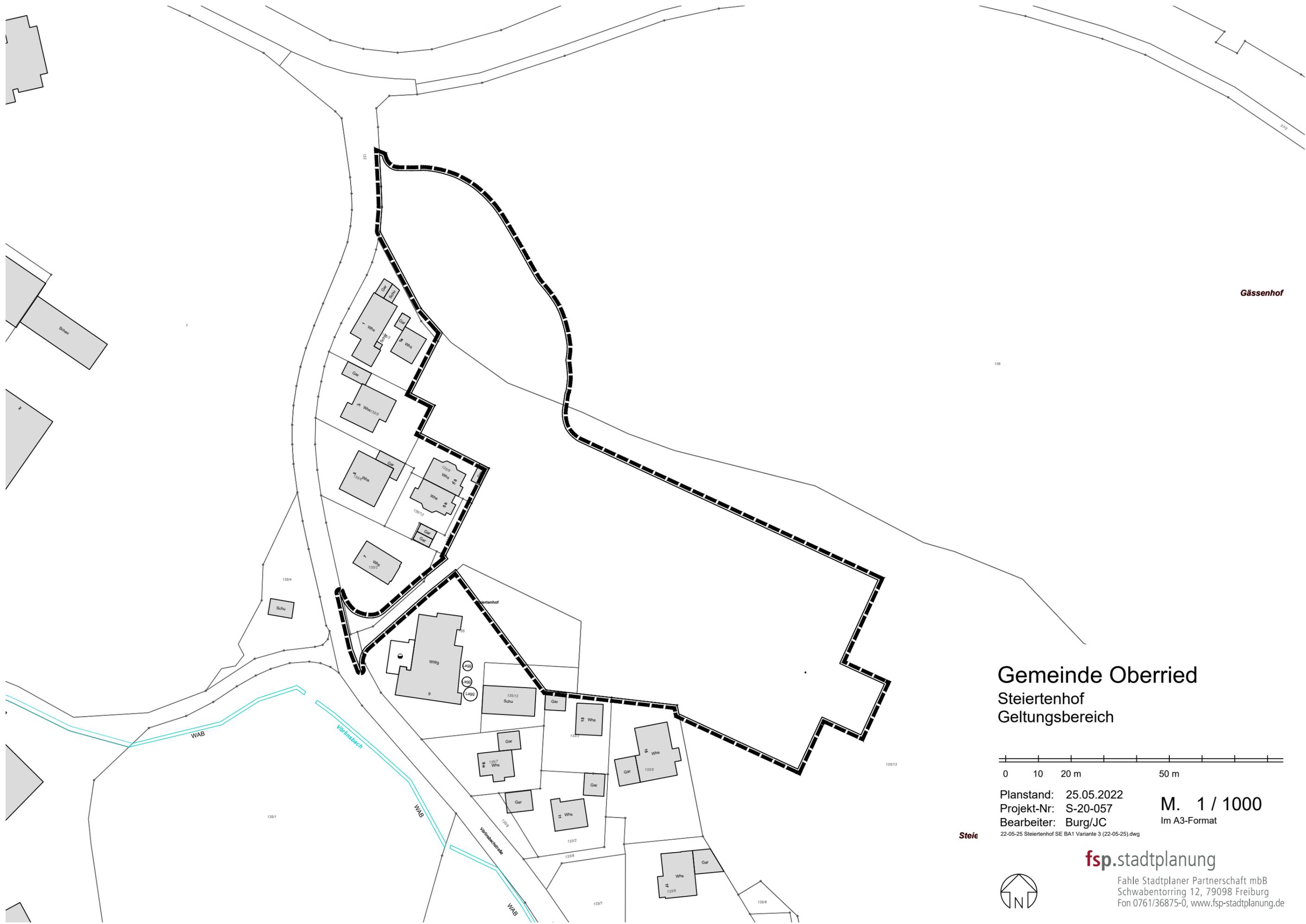
Anlagen dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan des Vertragsgebiets

Anlage 2: Honorarangebot der badenovaKONZEPT vom 15.07.2022

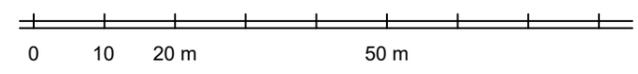
Von diesem Vertrag erhalten

- a) eine Ausfertigung die Kommune,
- b) eine Ausfertigung die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG,
Zita-Kaiser-Str. 5, 79106 Freiburg



Gässenhof

Gemeinde Oberried
Steiertenhof
Geltungsbereich



Planstand: 25.05.2022
 Projekt-Nr: S-20-057
 Bearbeiter: Burg/JC

M. 1 / 1000
 Im A3-Format

Steier 22-05-25 Steiertenhof SE BA1 Variante 3 (22-05-25).dwg



fsp.stadtplanung
 Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Leistungsmatrix „Baugebiet Vörlinsbach-Steiertenhof“:

POS	Leistung	Menge	EP € netto	GP € netto
1	<p>Grundlagenermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammentragung aller Unterlagen • Erste Abstimmungen mit der Verwaltung, dem Erschließungs- und Städteplaner • Festlegung der weiteren Vorgehensweise mit der Kommune 	pauschal		450,00 €
2	<p>Vertragswesen zwischen der Gemeinde Oberried und dem Erschließungsträger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwurf, Abstimmung und Abschluss Städtebaulicher Vertrag • Entwurf, Abstimmung und Abschluss Erschließungsvertrag • Entwurf, Abstimmung und Abschluss sonstiger evtl. notwendiger Verträge 	pauschal		0,00 €
3	<p>Begleitung Bauleitplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zur Rechtskraft • Beauftragung der Büros, die für die Erbringung der Planungs- und Ingenieurleistungen beteiligt werden • Beauftragung aller noch nicht erstellten Planungsleistungen zur Erschließung des Gebietes (u.a. Bodengutachten, Lärmgutachten, Grünordnungsplan, Erschließungsplanung etc.) • Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros • Eventuell Erstattung aller bisher angefallenen Planungsleistungen 			

	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung/ Fortschreibung einer Städtebaulichen Kalkulation • Vorbereitung und Teilnahme von Gemeinderatssitzungen • Mitbegleitung der Koordinierung und Abstimmung bezüglich innovativer Wärmeversorgungsmöglichkeiten im Plangebiet • Mitbegleitung der Koordinierung und Abstimmung bezüglich Breitband-/ Glasfaserverlegung im Plangebiet <p>Leistung € pro m² Bruttobauland</p>	11.500 m ²	0,80 €	9.200,00 €
4	<p>Bodenordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begleitung der Bodenordnung parallel zum Bebauungsplanverfahren <p>Leistung € pro m² Bruttobauland</p>	11.500 m ²	pauschal	950,00 €
5	<p>Projektsteuerung Ausschreibung / Durchführung der Erschließung / Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung von Zeitplänen und Termincontrolling • Permanente Fortschreibung der Baukosten und Kostencontrolling • Prüfung und Abgleich der Ergebnisse der Planer und Fachplaner • Einholung aller erforderlichen Genehmigungen • Dokumentation aller Ergebnisse und Reporting • Darstellung der Ergebnisse im Gemeinderat • Betreuung der gesamten Ausführungsplanung, Vergabe und während der Bauausführung • Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten • Rechnungsprüfung 			

	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation und Durchführung von Koordinierungsgespräche mit den Leitungsträgern • Bauherrenvertretung während der Ausführungsphase • Abnahme und Abrechnung aller Leistungen mit der Kommune und den Unternehmen • Abrechnung der gesamten Maßnahme nach Ablauf der Vertragslaufzeit 	11.500 m ²	0,90 €	10.350,00 €
	Leistung € pro m ² Bruttobauand			
6	Finanzierungsmanagement und wirtschaftliche Betreuung: <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungsmanagement – Finanzierung außerhalb des Haushalts • Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs • Rechnungsprüfung • Monatliches Kostencontrolling • Steuerrechtliche Projektprüfung und Überwachung 			
	Pauschal pro angefangenes Kalenderjahr	pauschal		4.000,00 €
7	Abwicklung einer Kostenerstattungsvereinbarung mit der am Verfahren beteiligten Stiftung <ul style="list-style-type: none"> • Abschluss der Kostenerstattungsvereinbarung • Stellung von Abschlagszahlungen • Sicherheitenmanagement • Aufstellung der Schlussrechnung • Prüfung von Zahlungseingängen • Mahnungs- und Forderungsmanagement 			
		pauschal	pro Vereinbarung	2.500,00 €

8	<p>Optional: Vermarktung der Bauplatzflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwurf und Abstimmung je eines Kaufvertragsentwurfes für den Verkauf von Bauplätzen an private Eigentümer und an Investoren (Abstimmung mit der Verwaltung, dem Notar und evtl. juristische Prüfung) Erarbeitung von Vergaberichtlinien für die Vermarktung der entstehenden Bauplätze Vermarktung/ Ausschreibung der Bauplätze (ohne Durchführung des notariellen Verkaufs) 	<p>pauschal pauschal pauschal</p>	<p>pro Bauplatz</p>	<p>500,00 € 2.450,00 € 400,00 €</p>
9	<p>Variables Honorar (sofern eine beschränkte Ausschreibung mit Nachverhandlung und Pauschalierung durchgeführt wird)</p> <p>Grundlage dafür ist die Differenz des besten Bieters und dem vereinbarten Auftragshonorar nach Nachverhandlung und Pauschalierung.</p>	<p>in %</p>		<p>20-35 % siehe Anlage</p>
10	<p>Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten):</p> <p>Es gelten folgende Stundensätze:</p> <p>Projektleiter/innen</p> <p>Sachbearbeiter/innen</p>	<p>pro Stunde pro Stunde</p>		<p>79,00 € 59,00 €</p>
11	<p>Nebenkosten</p> <p>Für Nebenkosten (Fahrkosten etc.) werden auf das Gesamthonorar pauschal in % angerechnet</p>	<p>in %</p>		<p>5 %</p>



Freiburg, 15.07.2022

Ort und Datum

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG

Unterschrift des Bieters

**Entwurf Erschließungsvertrag
für das Baugebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in der Gemeinde Oberried**

zwischen

1. der Gemeinde Oberried, vertreten durch Herrn Bürgermeister Klaus Vosberg, dienstansässig: Klosterplatz 4, 79254 Oberried

– nachfolgend Gemeinde oder Kommune genannt –

und

2. badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRA 701078) Postadresse: Zita-Kaiser-Str. 5, 79106 Freiburg, vertreten durch die badenovaKONZEPT Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Freiburg (AG Freiburg HRB 702340), diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Markus Riesterer, geschäftsanässig: Zita-Kaiser-Str. 5, 79106 Freiburg

– nachfolgend Erschließungsträger genannt –

I. Übertragung der Erschließung und Bindung an den Bebauungsplan

§ 1

Vertragsgebiet

Die Umgrenzung des Vertragsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 1 beige-fügten Plan.

§ 2

Übertragung der Erschließung

1. Die Kommune überträgt die Erschließung im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem

Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

2. Die Kommune verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen nach §§ 4 bis 7 bei Vorliegen der in § 15 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 3

Bindung an den Bebauungsplan

1. Bei der Durchführung der Erschließung sind die künftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ der Kommune zu beachten.

II. Erschließungsanlagen

§ 4

Verkehrsanlagen, öffentliche Grünflächen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Kommune, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und öffentlichen Wege einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen herzustellen.
2. Die Herstellung der vorgenannten Verkehrsanlagen (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) und der übrigen in Abs. 1 genannten Anlagen richtet sich nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 2 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der vorgenannten Anlagen.

§ 5

Wasserversorgung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vertragsgebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet

sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 3 nachgereicht werden.

2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Teil der Anlage 3 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 6

Abwasserbeseitigung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Vertragsgebiet anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 4 nachgereicht werden.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Teil der Anlage 4 nachgereicht werden.
3. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 7

Optional Passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Baugebiet auf Wunsch der Kommune eine passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau zu erstellen. Dafür sind die erforderlichen Erd- und Leitungsbauarbeiten für die Leerrohrinfrastruktur herzustellen. Die Leerrohre werden parallel zu den Telekom-/ Stromleitungen verlegt. Die Herstellung richtet sich im

Einzelnen nach den Ausbauplänen, welche noch erstellt werden müssen und als Anlage 5 nachgereicht werden.

2. Der Erschließungsträger hat ferner die Erd- und Leitungsbauarbeiten der für die Grundstücke erforderlichen Leerrohre herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens ein Leerrohr, das mindestens bis ca. 1 m in jedes Baugrundstück herzustellen ist.

III. Durchführung der Erschließung

§ 8

Ingenieurleistungen

1. Mit der gesamten Erschließungsplanung, der Ausschreibung und der Vergabe, der Bauoberleitung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach §§ 40 bis 44 HOAI) sowie der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungsmaßnahmen und als besondere Leistung die technische Koordination und die Zusammenstellung aller Medien und Darstellung in Planunterlagen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung in Abstimmung mit der Kommune ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Bauoberleitung für die LpH 7 und 8 ganz oder teilweise selbst zu erbringen.
2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der Zustimmung der Kommune.
3. Die erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen wird der Erschließungsträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag geben, alle Arbeiten mit der Kommune abzustimmen.

§ 9

Baubeginn

1. Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Kommune vorzulegen.
2. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Kommune zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

§ 10

Baudurchführung

1. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken sind die Wasserversorgungsleitungen nach § 5, die Entwässerungsanlagen nach § 6, die optionale passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau nach § 7 sowie die Verkehrsanlagen nach § 4 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen.
2. Die abschließende Fertigstellung der Verkehrsanlagen einschließlich des Aufbringens des Asphaltfeinbetons (AFB) mit Angleichen der Einbauteile und Entfernen der Keile an den verschiedenen Straßeneinbauteilen (Rinne, Borde etc.) ist mit der Kommune abzustimmen.
3. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Leitungen der Telekom, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiger Anlagen nach Möglichkeit ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

4. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Ausführung erfolgt im Übrigen jeweils nach Maßgabe der Ausbaupläne.
5. Die Kommune oder ein von ihr beauftragter fachkundiger Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel schriftlich zu verlangen.
6. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie die Beschilderung mit Straßennamen ist Sache des Erschließungsträgers.
7. Mit den Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken kann erst begonnen werden, wenn die Verkehrsanlagen (§ 4) nach § 13 Abs. 3, die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5), die Entwässerungseinrichtungen (§ 6) sowie die optionale passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (§ 7) nach § 14 Abs. 4 abgenommen sind.

§ 11

Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Erschließungsträger leistet eine Sicherheit, welche die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Dies erfolgt in der Weise, dass der Erschließungsträger der Kommune jeweils eine Vertragserfüllungsbürgschaft der von ihm beauftragten Unternehmen in Höhe von 5% der Auftragssumme vorzulegen hat. Dies gilt nur für solche Unternehmer, die einen Auftrag mit einer Auftragssumme von mindestens 50.000,00 EUR erhalten haben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Erfüllungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.

§ 12

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

1. Die Beteiligten werden sich vor Baubeginn über den Fertigstellungstermin verständigen. Verzögert sich die Herstellung aus von dem Erschließungsträger nicht zu vertretenden Gründen, verlängert sich die Frist nach Satz 1 entsprechend.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Kommune berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger seine vertraglichen Verpflichtungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht oder fehlerhaft, so ist die Kommune berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzsprüche der Kommune bleiben unberührt.

§ 13

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Kommune für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Kommune insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

2. Der Erschließungsträger hat der Kommune mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden und Sachschäden für die Dauer seiner Gefährtragung nachzuweisen.
3. Bis zur Abnahme durch die Kommune trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen. Der Erschließungsträger haftet nicht für etwaige Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder für etwaige Kampfmittel.

§ 14

Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Kommune und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Kommune die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Kommune setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb der bei der Abnahme festgelegten Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Kommune berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
3. Bezüglich der Verkehrsanlage nach § 4 wird vereinbart, dass die Abnahme erfolgt, wenn die Verkehrsanlage gemäß § 10 Abs. 2 abschließend hergestellt ist. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagenteile zustimmen.

4. Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 5), die Entwässerungseinrichtungen (§ 6) sowie die optionale passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (§ 7) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Vertragsgebiet abzunehmen. Die Kommune kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile zustimmen.

§ 15

Gewährleistung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, die Gewähr zu übernehmen, dass sämtliche seiner nach dem jeweiligen Werkvertrag geschuldeten Leistungen zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem jeweiligen Werkvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Frist für die Gewährleistung mit dem jeweiligen Bauunternehmer auf fünf Jahre zu vereinbaren, wobei diese Frist jeweils mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage beginnt.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den jeweiligen Bauunternehmer zu verpflichten, nach Abnahme einer Erschließungsanlage eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme für die jeweilige Erschließungsanlage für die Dauer der Gewährleistungsfrist vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist so auszugestalten, dass eine Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Kommune nicht ausgeschlossen ist.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach der Abnahme sämtliche Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegen die bauausführenden Firmen an die Kommune abzutreten. Die Kommune nimmt die Abtretung an. Der Erschließungsträger wird die Kommune bei der Durchsetzung etwaiger Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

IV. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Kommune

§ 16

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

1. Mit der Abnahme der mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen hieran jeweils auf die Kommune über. Die Kommune übernimmt diese Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Kommune widmet die in § 4 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr.
3. Die Kommune bestätigt die Übernahme nach Absatz 1 Satz 2 schriftlich.

§ 17

Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Kommune spätestens 3 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
 2. in dreifacher Fertigung Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen sowie für die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau jeweils in einem für die Übernahme ins Geoinformationssystem der Kommune geeigneten digitalen Datenformat,
 3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera),
- zu übergeben. Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Kommune.

V. Kostentragung

§ 18

Beiträge

1. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag trägt der Erschließungsträger.
2. Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet (§§ 5 und 6 dieses Vertrags) durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten lässt eine etwaige Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Kommune unberührt.
3. Um eine unangemessene Kostenbelastung der Eigentümer zu vermeiden, beteiligt sich die Kommune gegenüber den Eigentümern an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe, in der nach Übernahme dieser Anlagen durch die Kommune für die Grundstücke im Erschließungsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag bzw. ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal auf Grund der örtlichen Satzungen entsteht, höchstens jedoch in Höhe der für die jeweilige Anlage tatsächlich entstandenen Herstellungskosten (echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB).
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, namens und im Auftrag der betroffenen Grundstückseigentümer im Erschließungsgebiet, mit der Kommune jeweils eine Ablösevereinbarung für den Wasserversorgungsbeitrag und den Abwasserbeitrag für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abzuschließen und die Ablösebeträge an die Kommune zu bezahlen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die dem Erschließungsträger gehörenden Grundstücke. Die Kostenbeteiligung der Kommune wird gleichzeitig mit dem Anspruch auf Zahlung des Ablösebetrages zur Zahlung fällig.
5. Erschließungsbeiträge fallen nicht an, da der Kommune nach diesem Vertrag kein Erschließungsaufwand entsteht.

§ 19

Beteiligung der Kommune

Die Kommune stellt dem Erschließungsträger sämtliche von ihm benötigten Flächen zur Herstellung der Anlagen gem. §§ 4–7 unentgeltlich zur Verfügung, sofern sie bereits in ihrem Eigentum stehen.

§ 20

Erschließungskonto

Sämtliche in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags ein- und ausgehende Zahlungen sind über das vom Erschließungsträger auf seinen Namen bei der Sparkasse ausschließlich für das Erschließungsgebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“, einzurichtende Erschließungskonto abzuwickeln und buchhalterisch zu erfassen.

§ 21

Beiderseitige Verpflichtungen

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Kommune wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 22

Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 23

Bestandteile des Vertrags

1. Bestandteile dieses Vertrags sind:
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1),

2. Nachzureichen sind folgende Unterlagen:

- a) die Ausbaupläne für die Verkehrsanlagen (Anlage 2),
- b) die Ausbaupläne für die Wasserversorgungsanlagen (Anlage 3) und
- c) die Ausbaupläne für die Abwasserbeseitigungsanlagen (Anlage 4)
- d) die Ausbaupläne für die passive Infrastruktur für einen zukünftigen Breitbandausbau (Anlage 5).

Die vorgenannten Pläne bedürfen jeweils der Zustimmung der Kommune und werden nach erteilter Zustimmung Bestandteile dieses Vertrags. Die Zustimmung darf nur aus sachlichem Grund versagt werden.

§ 24 Kündigung/Rücktritt

- 1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
- 2. Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
- 3. Der Erschließungsträger ist zum Rücktritt gegenüber der Kommune von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 30.12.2024 in Kraft getreten ist.
- 4. Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren für ungültig erklärt, so haben die Kommune und der Erschließungsträger ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb von zwei Monaten nach der Ungültigkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht auszuüben.
- 5. Der Rücktritt ist jeweils durch eingeschriebenen Brief zu erklären.

§ 25

Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
 - eine Abschrift der Kommune,
 - eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 26

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden müssen.

Oberried, den

Freiburg, den

.....
Bürgermeister Klaus Vosberg

.....
Markus Riesterer für den Erschließungsträger

für die Gemeinde Oberried

TOP 3 Erarbeitung von Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzflächen in der Gemeinde Oberried

- Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Nach ausführlicher Beratung beschließt der Gemeinderat die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken in der Gemeinde Oberried.

Sachverhalt:

Bezüglich des Sachverhalts wird auf die Beschlussvorlage zu TOP 2 verwiesen. Die Präsentation zu diesem Tagesordnungspunkt ist bereits als Anlage beigefügt. In dieser werden bereits die wesentlichen Inhalte vorgestellt, über die der Gemeinderat in der Sitzung dann berät. Die Vergaberichtlinien werden nach der Beschlussfassung entsprechend „zu Papier gebracht“.

Zukunftsweisendes
Erschließungsmanagement
für eine kommunale
Entwicklung
nach Maß



badenovaKONZEPT

Kommunale Entwicklung nach Maß



Ein Unternehmen der Sparkassen: Bonndorf-Stühlingen ~
Freiburg-Nördlicher Breisgau ~ Kinzigtal ~ Lörrach-
Rheinfelden ~ Markgräflerland ~ Offenburg/Ortenau ~
Staufen-Breisach ~ Wiesental und der badenova

Gemeinde Oberried
Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
Baugebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“/
Erarbeitung von Vergaberichtlinien/
Vermarktung Bauplatzflächen in Hofgrund

09. Januar 2023





TOP 1

**Entwicklung des Baugebiets
„Vörlinsbach-Steiertenhof“**

TOP 2

Erarbeitung von Vergaberichtlinien

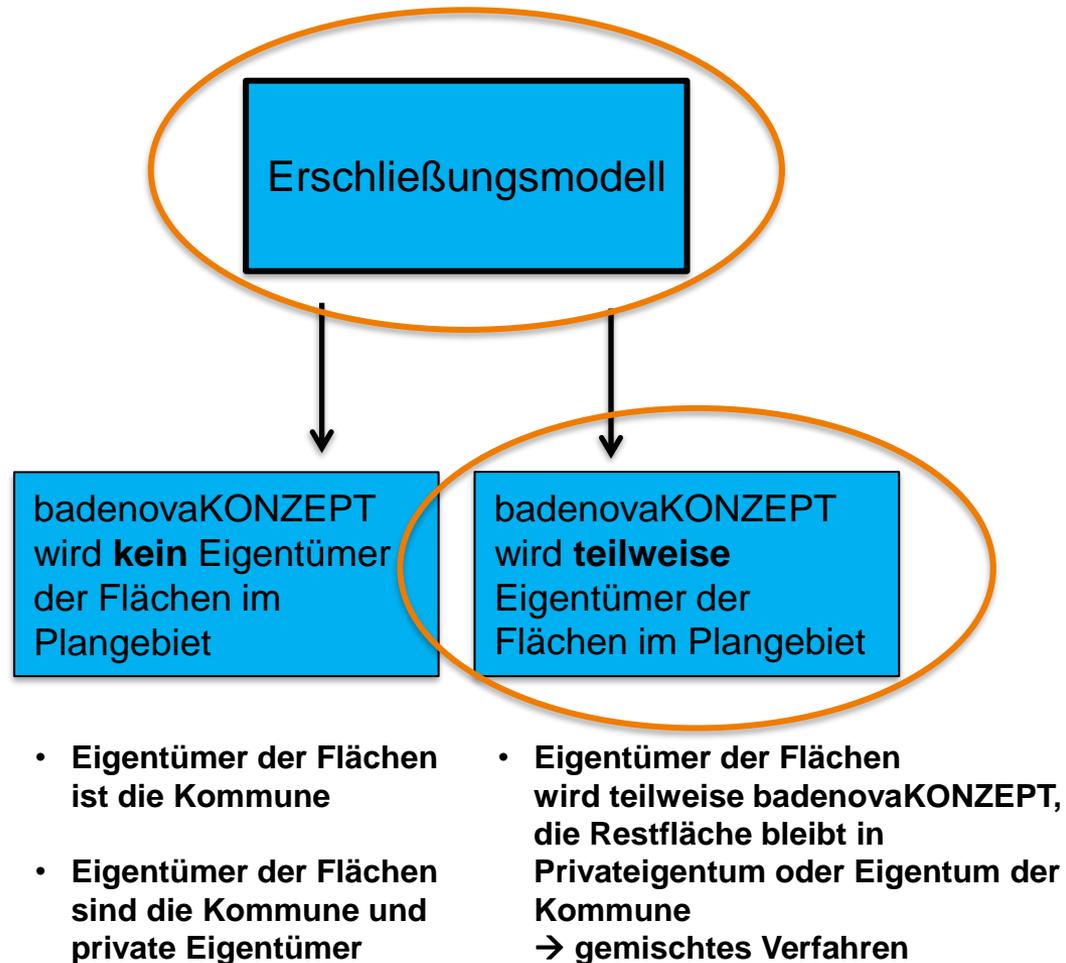
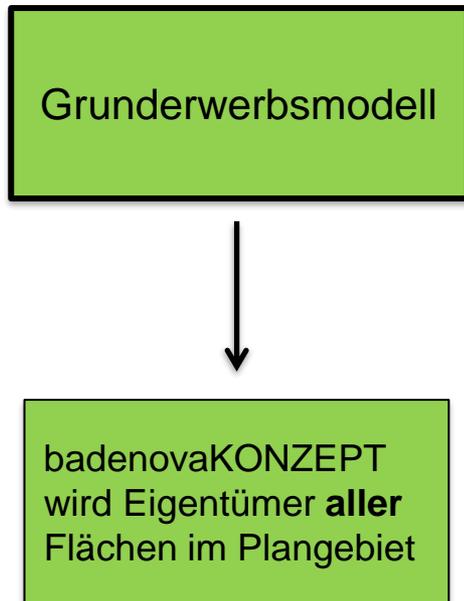
TOP 3

Vermarktung von Bauplatzflächen in Hofgrund

TOP 1 Entwicklung des Baugebiets „Vörlinsbach- Steiertenhof“

- **Aktueller Stand**
- **Modell/ Vertragsgestaltung**
- **Zeitplan**

- Erschließungsträger wurde ausgeschrieben und badenovaKONZEPT beauftragt (bisher Beschlussfassung durch Gemeinderat)
- Die Grundstücke sind in Privateigentum sowie im Eigentum einer Stiftung.
- Die Stiftung wird sich am Verfahren beteiligen und die anteiligen Entwicklungs- und Erschließungskosten übernehmen.
- Der Privateigentümer möchte die Flächen verkaufen, ein Optionsvertrag zwischen dem Privateigentümer und der Gemeinde Oberried wurde abgeschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat bereits gefasst.
- Die 1. Offenlage des Bebauungsplanes als freiwillige frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt.



- Keine doppelte Grunderwerbssteuer, da die Flächen des Privateigentümers von der Gemeinde Oberried noch nicht erworben wurden.
- Finanzierung der Gesamtmaßnahme außerhalb des Kommunalhaushalts ohne steuerliche Nachteile
- Auftragsvergabe durch badenovaKONZEPT in eigenem Namen und auf eigene Rechnung
 - Ausschreibungsergebnisse können nachverhandelt werden
 - Auftragssummen können pauschaliert werden
 - Beschränkte Ausschreibung unter regionalen Firmen, deren Leistungsfähigkeit bekannt ist

Gemeinde Oberried

Städtebaulicher Vertrag

- Beauftragung
- Vertragsgebiet
- Leistungen
- Grunderwerb
- Vermarktung
-

+

Erschließungsvertrag

Erschließungsanlagen

- Kanalisation
- Wasserversorgung
- Versorgungskonzepte
- Straßenbau
- Beleuchtung
- Grünanlagen
- Infrastruktur Breitband
- evtl. „äußere Erschließung“
- Ausgleichsmaßnahmen
-

- **Umlegungsvereinbarung/Städtebaulicher Vertrag**
→ für am Verfahren beteiligte Stiftung

Grundstückseigentümer

- **Kostenerstattungsvereinbarung**
→ für am Verfahren beteiligte Stiftung
- **Notarieller Kaufvertrag**
→ zum Kauf von Flächen innerhalb des Vertragsgebiets

badenovaKONZEPT

- **Bis 31.10.2022** - Durchführung 1. Offenlage des Bebauungsplanes
- **Bis Ende November 2022** - Sichtung und Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen
- **Dezember 2022** - Planerrunde zur Abstimmung der eingegangenen Stellungnahmen
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag
- Vorbereitung Grunderwerb
- **I. Quartal 2023** - Konkretisierung Bebauungsplan
- Grunderwerb
- Start Umlegungsverfahren
- **II. Quartal 2023** - Offenlagebeschluss und Offenlage des Bebauungsplanes
- Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen
- **Juni/Juli 2023** - Satzungsbeschluss mit Veröffentlichung
- **Juli 2023/August 2023** - Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten
- **IV. Quartal 2023** - Beginn der Erschließungsarbeiten



TOP 2 Erarbeitung von Vergaberichtlinien für die Gemeinde Oberried

- Die Gemeinde Oberried hat bisher keine Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen.
- Nachfrage nach Bauland ist in der Gemeinde Oberried größer als das Angebot → Erforderlichkeit einer Auswahlentscheidung, welche Bewerber zum Zuge kommen.
- Instrument der Auswahlentscheidung: Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen.

- **Ziel: Bewerber, welche in der Gemeinde Oberried wohnen oder arbeiten sollen bei der Vergabe vorrangig berücksichtigt werden.**
- Konflikt mit EU-Rechtsprechung: Eine reine Anknüpfung an die Ortsansässigkeit ist nicht zulässig.



- Die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ sind anzuwenden.
(Europäische Kommission, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bayerische Staatsregierung)

Verstoß gegen EU-Recht bei Bevorzugung der ortsansässigen Bevölkerung



- Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission
- BauGB Novelle 2017: Neufassung von § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB:
„...der Erwerb angemessenen Wohnraums durch **einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung**“ (bisher „des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“).

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

Schritt 1: Prüfung der Antragsberechtigung

Schritt 2: Punktebasierte Wertung von Auswahlkriterien

1. Voraussetzungen für die Antragsberechtigung

- Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

2. Auswahlkriterien mit punktebasierter Gewichtung

- Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sowie ggf. Ehrenamt
 - Zeitdauer und Ehrenamt **max. 50% der Gesamtpunktzahl**

- Soziale Kriterien wie Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung,...

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried
1.1 Vermögen	<ul style="list-style-type: none">• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Kommune sein.• Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Kommune wird als Vermögen angerechnet.	<ul style="list-style-type: none">• Keine abschließende Prüfung der Vermögensobergrenze, da eine solche Prüfung nicht in praktikabler Weise möglich ist.• Der/ die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung sein. <u>Ausnahmen:</u> Das bestehende Wohneigentum gewährleistet keine angemessenen Wohnverhältnisse:<ul style="list-style-type: none">→ bisheriges Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße<ul style="list-style-type: none">- Wohneigentum zu klein, wobei eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl./ abzgl. 15 m² für jede weitere Person/ weniger Personen für angemessen gilt.- Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer). Nachweis muss erbracht werden, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.→ Neubau aufgrund einer Behinderung notwendig, sofern der Nachweis durch einen Architekten erbracht wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried
1.2 Einkommen	<ul style="list-style-type: none">• Der/ Die Bewerber darf/ dürfen höchstens einen Gesamtbetrag der Einkünfte in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen in der betreffenden Kommune erzielen (Höhe des Betrages auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes.• Sollte das durchschnittliche Jahreseinkommen in der betreffenden Kommune 51.000,00 €/ Person überschreiten, gilt für einen Bewerber die Obergrenze von 51.000,00 €. Bei zwei Bewerbern verdoppelt sich der Betrag.• Für jedes unterhaltspflichtige Kind wird ein Betrag von 7.000,00 € hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrages und wird steuerlich regelmäßig angepasst.• Als Nachweis dieser Angaben dient der Steuerbescheid des/ der Bewerbers/ Bewerber. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen.	<ul style="list-style-type: none">• Gemäß den Leitlinien wird die Prüfung des Einkommens vorgenommen. Der jährliche, durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte nach der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2018 beträgt für die Gemeinde Oberried gemäß Auskunft des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 54.154 EUR. Der jährliche, durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte sowie der Kinderfreibetrag werden inflationsbedingt um 16,8 % (Inflationsrate von 2018 bis 2022) angepasst.- maximales Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte*) in Höhe von 63.200 EUR oder von 126.400 EUR, wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt.- zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag i. H. v. 8.200 EUR je unterhaltspflichtigem Kind (auch für ungeborene Kinder, wenn der Nachweis der 16. Schwangerschaftswoche erbracht wird) hinzuzurechnen. Als Stichtag gilt das Datum des Bewerbungsendes.* Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre vor Bewerbung (Einkommenssteuerbescheid 2021, 2020, 2019).Sofern der Bescheid 2021 noch nicht vorliegt, sind die Bescheide 2020, 2019 und 2018 einzureichen.Liegt auch der Bescheid 2020 noch nicht vor, ist eine Bestätigung des Steuerberaters bzgl. des voraussichtlichen Gesamtbetrages der zu erwartenden Einkünfte 2020 vorzulegen.

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried
Hauptwohnsitz/ Hauptwohnsitz zu einem früheren Zeitpunkt bzw. Arbeitsplatz in der Gemeinde Oberried	<p>Im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung (Schritt 1 des Verfahrens) wird das Kriterium Hauptwohnsitz bzw. Arbeitsplatz in der Gemeinde Oberried nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Leitlinie sieht im ersten Schritt nur die Prüfung der Vermögens- und Einkommenssituation vor.</p> <p>Eine Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes in der Gemeinde Oberried sieht die Leitlinie erst im 2. Schritt (punktbasierte Wertung von Auswahlkriterien) vor.</p>	<p>Eine Berücksichtigung des Hauptwohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes in der Gemeinde Oberried soll entsprechend der Leitlinie erst in Schritt 2 berücksichtigt werden.</p>

- 1. **Vermögensobergrenze/** Eigentum an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück bzw. an einer Eigentumswohnung
- 2. **Einkommensobergrenze**

Nur wenn die Voraussetzungen Eigentum und Einkommen vorliegen/ eingehalten werden, ist/ sind der/ die Bewerber **antragsberechtigt** für einen Bauplatz und die Bewerbung wird im **2. Schritt** nach den Vergaberichtlinien

- **Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**
- **Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**
- **Ortsbezugskriterien**

ausgewertet.

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried
2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen	<ul style="list-style-type: none">• Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter ist die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl. → je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen (siehe Schritt 1 – Prüfung der Antragsberechtigung) unterschritten werden, desto mehr Punkte. <p>→ ACHTUNG: Die Realisierung eines Bauvorhabens und insbesondere dessen Finanzierung müssen möglich sein!</p>	<ul style="list-style-type: none">• Soll in den Vergaberichtlinien nicht berücksichtigt werden, da eine Vermögensobergrenze nicht abschließend geprüft werden kann und diese Bepunktung hinsichtlich der Realisierung und Finanzierung eines Bauvorhabens nicht zielführend ist.

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried																					
2.2 Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien	<ul style="list-style-type: none"> Hier können Punkte für soziale Kriterien nach individuellen Kriterien und Merkmalen vergeben werden. In der Regel für im Haushalt lebende minderjährige Kinder, für eine Schwerbehinderung oder einen Pflegegrad eines im Haushalt lebenden Familienmitgliedes. 	<p>2.2.1 Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder; Ungeborene Kinder werden ab der 16.Schwangerschaftswoche (zum Zeitpunkt der Bewerbung/ Nachweis durch Gynäkologen/ Mutterpass) berücksichtigt.</p> <table border="0"> <tr> <td>2.2.1.1</td> <td>für 3 Kinder oder mehr</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>2.2.1.2</td> <td>für 2 Kinder</td> <td>8 Punkte</td> </tr> <tr> <td>2.2.1.3</td> <td>für 1 Kind</td> <td>6 Punkte</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Alter der Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)</td> </tr> <tr> <td>2.2.1.4</td> <td>0. bis vollendetes 10. Lebensjahr</td> <td>6 Punkte</td> </tr> <tr> <td>2.2.1.5</td> <td>bis vollendetes 16. Lebensjahr</td> <td>3 Punkte</td> </tr> <tr> <td>2.2.1.6</td> <td>bis vollendetes 18. Lebensjahr</td> <td>2 Punkte</td> </tr> </table>	2.2.1.1	für 3 Kinder oder mehr	10 Punkte	2.2.1.2	für 2 Kinder	8 Punkte	2.2.1.3	für 1 Kind	6 Punkte	Alter der Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)			2.2.1.4	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte	2.2.1.5	bis vollendetes 16. Lebensjahr	3 Punkte	2.2.1.6	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte
2.2.1.1	für 3 Kinder oder mehr	10 Punkte																					
2.2.1.2	für 2 Kinder	8 Punkte																					
2.2.1.3	für 1 Kind	6 Punkte																					
Alter der Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)																							
2.2.1.4	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte																					
2.2.1.5	bis vollendetes 16. Lebensjahr	3 Punkte																					
2.2.1.6	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte																					
2.2.1 Im Haushalt lebende, minderjährige Kinder																							

Vorgabe Leitlinie		Vorschlag für die Gemeinde Oberried
2.2.2 Schwerbehinderung/ Pflegerbedürftigkeit		2.2.2.1 Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/ sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwer behindert 10 Punkte
		2.2.2.2 Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/ sind befristet mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwer behindert 5 Punkte
		2.2.3.1 Antragsteller ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä) 10 Punkte
	2.2.3 Mitgliedschaft Rettungsorganisationen	2.2.3.2 Der Mit Antragsteller (Ehegatte/ Partner) ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä) 10 Punkte <i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i> Max. Punktezahl für die Ziffern 2.2.1 bis 2.2.3.2 insg.: 60 Punkte

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried										
<p>2.3 Ortsbezugs-kriterien</p> <p>2.3.1 Erstwohnsitz</p>	<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme der Erwerbstätigkeit in der betreffenden Kommune.• Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann nicht zu einer höheren Punktzahl führen.• Die Ausübung eines Ehrenamtes im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.• Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen max. 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben.	<p>2.3.1 Pro vollem Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:</p> <table><tr><td>für das 1. Jahr</td><td>2 Punkte</td></tr><tr><td>für das 2. Jahr</td><td>3 Punkte</td></tr><tr><td>für das 3. Jahr</td><td>4 Punkte</td></tr><tr><td>für das 4. Jahr</td><td>5 Punkte</td></tr><tr><td>für das 5. Jahr</td><td>6 Punkte</td></tr></table> <p>(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar.)</p>	für das 1. Jahr	2 Punkte	für das 2. Jahr	3 Punkte	für das 3. Jahr	4 Punkte	für das 4. Jahr	5 Punkte	für das 5. Jahr	6 Punkte
für das 1. Jahr	2 Punkte											
für das 2. Jahr	3 Punkte											
für das 3. Jahr	4 Punkte											
für das 4. Jahr	5 Punkte											
für das 5. Jahr	6 Punkte											

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried										
2.3.2 früherer Erstwohnsitz	<p>Hinweis: Für die Kriterien Erstwohnsitz (2.3.1) und früherer Erstwohnsitz (2.3.2) können insgesamt max. 20 Punkte pro Bewerber/ Mitbewerber vergeben werden. Die Punkte werden jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt.</p> 	<p>2.3.2 Der Bewerber/ Mitbewerber hatte seinen früheren Erstwohnsitz für mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Oberried. Pro vollem Jahr seit Begründung des früheren Erstwohnsitzes in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:</p> <table><tr><td>für 1 Jahr</td><td>2 Punkte</td></tr><tr><td>für 2 Jahre</td><td>3 Punkte</td></tr><tr><td>für 3 Jahre</td><td>4 Punkte</td></tr><tr><td>für 4 Jahre</td><td>5 Punkte</td></tr><tr><td>für 5 Jahre</td><td>6 Punkte</td></tr></table> <p>Berücksichtigt wird der frühere Erstwohnsitz nach den o. g. Kriterien auch dann, wenn der Bewerber/ Mitbewerber inzwischen wieder seinen Erstwohnsitz in der Gemeinde Oberried hat. Beispiel: Erstwohnsitz des Bewerbers/ Mitbewerbers seit 1 Jahr wieder in der Gemeinde Oberried und früherer Erstwohnsitz mind. für 5 Jahre in der Gemeinde Oberried = 20 Punkte</p> <p>Gewertet wird der frühere Erstwohnsitz nur, wenn seit Aufgabe des Erstwohnsitzes max.10 Jahre vergangen sind. Der Bewerber/ Mitbewerber erhält Punkte für den Erstwohnsitz (2.3.1) und/ oder den früheren Erstwohnsitz (2.3.2).</p>	für 1 Jahr	2 Punkte	für 2 Jahre	3 Punkte	für 3 Jahre	4 Punkte	für 4 Jahre	5 Punkte	für 5 Jahre	6 Punkte
für 1 Jahr	2 Punkte											
für 2 Jahre	3 Punkte											
für 3 Jahre	4 Punkte											
für 4 Jahre	5 Punkte											
für 5 Jahre	6 Punkte											

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried										
2.3.3 Betrieb/ Arbeitsplatz		<p>2.3.3 Pro vollem Jahr seit Begründung des Betriebes/ Arbeitsplatzes in der Gemeinde Oberried</p> <table><tr><td>für das 1. Jahr</td><td>2 Punkte</td></tr><tr><td>für das 2. Jahr</td><td>3 Punkte</td></tr><tr><td>für das 3. Jahr</td><td>4 Punkte</td></tr><tr><td>für das 4. Jahr</td><td>5 Punkte</td></tr><tr><td>für das 5. Jahr</td><td>6 Punkte</td></tr></table> <p>Hinweis: Es werden nur Arbeitsplätze mit sozialversicherungspflichtigem Einkommen gewertet.</p> <p>(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar.)</p>	für das 1. Jahr	2 Punkte	für das 2. Jahr	3 Punkte	für das 3. Jahr	4 Punkte	für das 4. Jahr	5 Punkte	für das 5. Jahr	6 Punkte
für das 1. Jahr	2 Punkte											
für das 2. Jahr	3 Punkte											
für das 3. Jahr	4 Punkte											
für das 4. Jahr	5 Punkte											
für das 5. Jahr	6 Punkte											

	Vorgabe Leitlinie	Vorschlag für die Gemeinde Oberried
<p>2.3.4 Ehrenamtliches Engagement</p>		<p>2.3.4.1 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Oberried mit leitender Funktion (z.B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstandsarbeit, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- und Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.</p> <p style="text-align: right;">10 Punkte</p> <p>2.3.4.2 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Oberried mit leitender Funktion (z.B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstandsarbeit, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- und Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.</p> <p style="text-align: right;">10 Punkte</p> <p>2.3.4.3 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement)</p> <p style="text-align: right;">5 Punkte</p> <p>2.3.4.4 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement)</p> <p style="text-align: right;">5 Punkte</p> <p><i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden. Die Wertung einer Organisation pro Person in zwei Ziffern ist nicht möglich (in diesem Fall zählt die Ziffer mit der höheren Punktzahl).</i></p> <p style="text-align: center;">Maximale Punktezahl für die Ziffern 2.3.1 bis 2.3.4.4 insgesamt: 60 Punkte</p>

- Maximale Gesamtpunktezahl pro Bewerbung **120 Punkte**.
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

- Der/die Antragsteller muss/müssen volljährig sein.
- Der/die Antragsteller muss/müssen alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen belegen und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen.
- Antragsteller, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

- Information in der örtlichen Presse zum Ablauf des Bewerbungsverfahrens
- Die Bewerber erhalten mit dem Bewerberfragebogen eine Information hinsichtlich der Regelungen im Kaufvertrag (bspw. Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 3 Jahren/Baufertigstellung innerhalb von 5 Jahren, Eigennutzungsverpflichtung, Ankaufsrecht Gemeinde, sofern bspw. Bauverpflichtung nicht eingehalten wird,.....).
- Die Bewerber reichen den auf Basis der beschlossenen Vergaberichtlinien erstellten Bewerberfragebogen ein und geben in der Bewerbung drei Wunschbauplätze an.
- Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl bekommt seinen Wunschbauplatz Nr. 1 zugeteilt,
- Sind bei Bewerbern alle oben genannten Voraussetzungen gleich, entscheidet das Los.
- Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktezahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe) zugeteilt.

- Der Antragsteller akzeptiert, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Oberried im notariellen Kaufvertrag Regelungen getroffen werden.
- Die EU-Leitlinie sieht eine Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks für einen gewissen Zeitraum vor. Dieser Vorgabe wird in der Regel durch Vereinbarung einer Bauverpflichtung sowie einer Nutzung des Grundstücks als Erstwohnsitz für einen bestimmten Zeitraum Rechnung getragen.



TOP 3 Vermarktung von Bauplatzflächen in Hofsgrund

- Die Gemeinde Oberried möchte im Ortsteil Hofgrund demnächst gemeindeeigene Bauplatzflächen vermarkten.
- Die Bauplatzflächen sollen entsprechend der Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen der Gemeinde Oberried vermarktet werden.
- Die Gemeinde Oberried möchte mit der Durchführung des Vermarktungsverfahrens die badenovaKONZEPT als externen Dienstleister beauftragen.
- Zur Durchführung des Vermarktungsverfahrens, Erstellung eines Kaufvertragsmusters sowie der Koordination der notwendigen Notartermine hat die badenovaKONZEPT das Honorarangebot Nr. 2222 vom 19. Dezember 2022 erstellt.
- Zur Beauftragung ist ein Beschluss des Gemeinderats notwendig.





badenovaKONZEPT

Kommunale Entwicklung nach Maß

Vielen Dank!



Ein Unternehmen der Sparkassen: Bonndorf-Stühlingen -
Freiburg-Nördlicher Breisgau - Kinzigtal - Lörrach-
Rheinfelden - Markgräflerland - Offenburg/Ortenau -
Staufen-Breisach - Wiesental und der badenova



TOP 4 Vermarktung von Bauplatzflächen in Hofsgrund

- **Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung von badenovaKONZEPT**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung der badenovaKONZEPT mit der Durchführung der Vermarktung der Bauplatzflächen in Hofsgrund entsprechend dem Honorar- und Leistungs-angebot Nr. 2222 vom 19.12.2022.

Sachverhalt:

Bezüglich des Sachverhalts wird auf die Beschlussvorlage zu TOP 2 verwiesen.

**Honorarangebot Nr. 2222 vom
19. Dezember 2022 für die
Vermarktung von Bauplatzflächen
im Ortsteil Hofgrund der
Gemeinde Oberried**

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Ausgangslage</u>	3
<u>Lösungsvorschlag</u>	3
<u>Honorar für die Vermarktung</u>	3
<i><u>Leistungsabschnitt I – Durchführung des Bewerbungsverfahrens</u></i>	3
<i><u>Leistungsabschnitt II – Vorbereitung des notariellen Verkaufs der Bauplätze</u></i>	4
<i><u>Stundensätze, Nebenkosten</u></i>	4

Ausgangslage

Die Gemeinde Oberried möchte im Ortsteil Hofsgrund demnächst gemeindeeigene Bauplatzflächen vermarkten. Die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG wurde von der Gemeinde Oberried mit der Erarbeitung von Richtlinien zur Vermarktung von Bauplatzflächen, anlehnend an die Bestimmungen der Europäischen Union, beauftragt.

Die Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen der Gemeinde Oberried sollen im Januar 2023 vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Gemeinde Oberried möchte die Vermarktung der Bauplatzflächen in Hofsgrund entsprechend der noch zu beschließenden Richtlinien zur Vergabe von Bauplatzflächen durchführen und die badenovaKONZEPT mit der Durchführung des Vermarktungsverfahrens und Vorbereitung des notariellen Verkaufs der Bauplatzflächen beauftragen.

Lösungsvorschlag

Die badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG kann zur Vermarktung der Bauplatzflächen folgende Dienstleistungen anbieten:

- Durchführung des Bewerbungsverfahrens auf Basis der vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien.
- Vorbereitung des notariellen Verkaufs der Bauplätze (Erstellung Kaufvertragsmuster und Abstimmung mit der Verwaltung und dem Notar, Einholung einer Finanzierungsbestätigung, Koordination der Notartermine)

Honorar für die Vermarktung der Bauplatzflächen

Die badenovaKONZEPT wird ihren **Aufwand** für die Durchführung nach diesem Angebot festlegen.

Die badenovaKONZEPT kann folgende Leistungen übernehmen:

Leistungsabschnitt I – Durchführung des Bewerbungsverfahrens

- Erstellung eines Vermarktungsplanes
- Erstellung eines Informationsschreibens für Bauplatzbewerber
- Bei Bedarf Erstellung von Ausschreibungsanzeigen in der örtlichen Presse
- Hinterlegung der Bewerbungsunterlagen auf der Homepage der badenovaKONZEPT sowie der Gemeinde Oberried
- Beantwortung von Fragen zum Bewerbungsverfahren

- Auswertung der Bauplatzbewerbungen entsprechend den Vergaberichtlinien und Auflistung in einer Exceldatei
- Übermittlung und Durchsprache der Exceldatei nach Ablauf des Bewerbungszeitraums an die/mit der Verwaltung bzw. dem Gemeinderat

Pauschal pro Bauplatz 400,00 €

Leistungsabschnitt II – Vorbereitung des notariellen Verkaufs der Bauplätze

- Entwurf und Abstimmung des Kaufvertragsmusters mit der Kommune und dem Notar
- Koordination der Notartermine

Einmalig pauschal 500,00 EUR

Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten):

Der Leistungsumfang wird zu gegebener Zeit vor der Erbringung der betreffenden Leistungen mit Ihnen vereinbart. Der Zeitaufwand wird mit monatlichen Stundennachweisen belegt.

Es gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen	79,00 €
Sachbearbeiter/innen	59,00 €

Für Fahrtkosten und Nebenkosten werden 5 % des Gesamthonorars angerechnet.

Alle angegebenen Kostenansätze sind Nettobeträge; sie gelten zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

In den genannten Kosten sind keine Leistungen von Dritten enthalten.

Freiburg, 19. Dezember 2022

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG



Markus Riesterer
(Geschäftsführer)



Frank Dinger
(Prokurist)