

GEMEINDERATSSITZUNG GR 2023-Nr. 47

vom 09.01.2023

öffentlich

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Gerion Buhl Fridolin Gutmann Tobias Jautz Michael Martin Albert Rees Johannes Rösch Gerhard Rombach Katharina Strecker Ewald Zink
	4. Protokollführer:	Christoph Weber
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Kämmerin Gudrun Leimroth Bei TOP 2-4: Frank Dinger von der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG
Es fehlten entschuldigt:		Daniel Schneider Hanspeter Rees Ortsvorsteher Eugen Schreiner
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 21.30 Uhr

Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

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

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt Bürgermeister Klaus Vosberg bekannt, dass der Gemeinderat zur Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

TOP 1 Bekanntgaben

§ 2b UstG Verlängerung der Option

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass nachdem der Bundesrat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2022 dem Jahressteuergesetz – und damit auch der erneuten Verlängerung der Übergangsfrist zur verpflichtenden Anwendung der Neuregelung bei der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand (§ 2b UStG) zugestimmt hat, die Gemeinde weiterhin die Optionserklärung zur Verlängerung der bisherigen Regelung abgeben wird.

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**

Sachverhalt:

Bürgermeister Klaus Vosberg begrüßt zunächst Herrn Frank Dinger von der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG am Ratstisch. Sodann führen beide zunächst in die Thematik ein. Sie erläutern, dass zur Entwicklung des geplanten Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ 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 hat.

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 werden, 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 bepunktenden 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.

Nach der Einführung berichtet Herr Dinger nochmals detailliert über den Verfahrensstand und erläutert das vorgesehene Erschließungsmodell sowie die Vertragsinhalte.

In der anschließenden Beratung erkundigt sich Gemeinderat Michael Martin danach, warum in den Vertragsentwürfen kein Rücktrittsrecht für die Gemeinde Oberried enthalten ist. Herr Vosberg und Herr Dinger erläutern in diesem Zusammenhang, dass dies nicht notwendig sei, da sich ein Rücktrittsrecht für die Gemeinde Oberried automatisch aus ihrer Planungshoheit und auf Grund der

geltenden Gesetzeslage ergibt. Es spreche aber auch nichts dagegen, ein solches noch mit in den Verträgen aufzunehmen. **Das Gremium spricht dafür aus, eine Rücktrittsklausel für die Gemeinde in den Vertrag einzubauen.**

Gemeinderat Ewald Zink möchte wissen, wann mit der Vermarktung der Bauplätze gestartet werden kann. Herr Dinger erläutert, dass dies frühestens erfolgen kann, wenn die Ausschreibungsergebnisse für die Erschließungsarbeiten feststehen. In der Regel startet die Vermarktung mit Beginn der Erschließungsarbeiten.

Gemeinderat Ewald Zink stellt darüber hinaus die Frage, wer das Risiko für unerwartete Kosten trägt. Er nennt hier das Beispiel unerwartet auftauchende Altlasten. Herr Dinger erklärt in diesem Zusammenhang zunächst, dass bereits bei Kalkulation der Bauplatzpreise ein Puffer für Unerwartetes mitberücksichtigt wird. Er stellt aber klar, dass man nicht alle Risiken zu 100 % ausschließen kann. Das Risiko unerwarteter Kosten müssen dann auch die Erwerber tragen, was in den Grundstückskaufverträgen entsprechend festgehalten wird. Dies sei aber eine absolut gängige Vorgehensweise und stehe quasi in jedem Grundstückskaufvertrag.

Abschließend werden noch einige Verständnisfragen zu den KAG-Beiträgen, zu evtl. anstehenden Ausgleichsmaßnahmen und zu den Bestandteilen der Kalkulation der Bauplatzpreise beantwortet.

Beschluss (einstimmig):

1. Der Gemeinderat beschließt, dass badenovaKONZEPT die Flächen des privaten Eigentümers innerhalb der Gebietsabgrenzung „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages und auf Basis der getroffenen Vereinbarung 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 (die um das Rücktrittsrecht ergänzten Verträge sind als Anlage beigefügt)

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.

Die Gemeinde Oberried hat mit dem Privateigentümer bereits einen Optionsvertrag zur Sicherung der Flächen abgeschlossen.

Gemäß aktuellen Gesprächen mit der Kommune sollen die per Optionsvertrag gesicherten Flächen des Privateigentümers durch den Erschließungsträger auf Basis des Städtebaulichen Vertrages erworben werden. Die Kommune stimmt sich diesbezüglich mit dem Privateigentümer ab.

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.
- Entwurf Städtebaulicher Vertrag BG „Vörlinsbach-Steiertenhof“, Stand 12.01.2023

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 M) 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 Umliegungsbeteiligten 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

Grundstückswertergabe

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 Werkleistungen 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 Vertragsparteien sind jederzeit berechtigt von diesem Städtebaulichen Vertrag zurückzutreten. Die Ausübung des Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner.
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

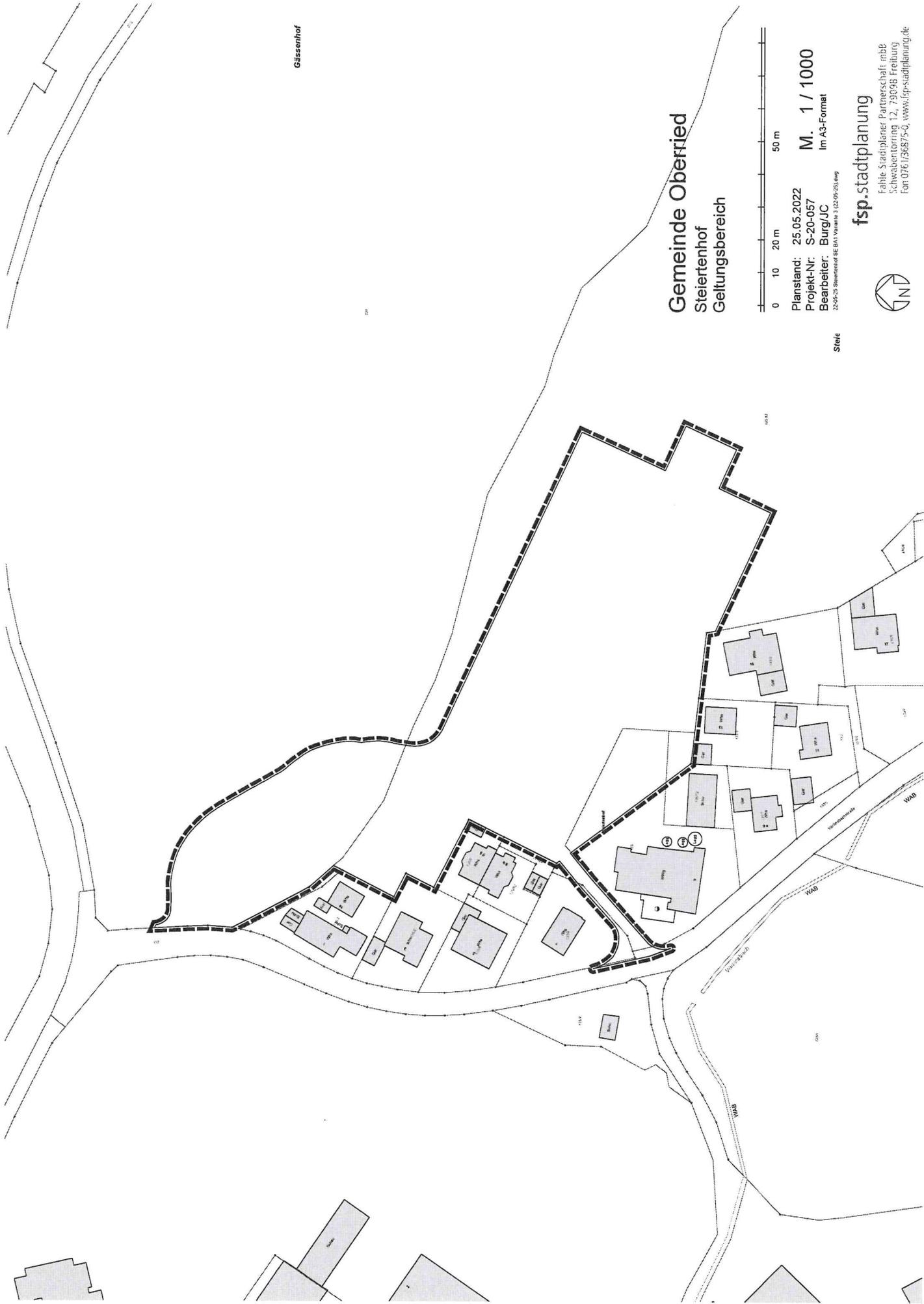
Anlagen dieses Vertrages sind:

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
 Steierhof
 Geltungsbereich



Planstand: 25.05.2022
 Projekt-Nr: S-20-057
 Bearbeiter: Burg/JC
 25-05-2022 überarbeitet BE BAU Variante 3 (12-05-20) AWP

M. 1 / 1000
 im A3-Format

Steie



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon: 0761/366875-0, www.fsp-stadtplanung.de

**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 beigefügten 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 fertiggestellter 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 fertiggestellter 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. Wird der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Oberried und der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG bezüglich des Baugebietes „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in der Gemeinde Oberried nach § 19 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages gekündigt, kann auch dieser Erschließungsvertrag durch beide Vertragsparteien gekündigt werden.
2. Die Kündigung 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

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 Bruttobauland			
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	Optional: Vermarktung der Bauplatzflächen <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) 	pauschal pauschal pauschal	pro Bauplatz	500,00 € 2.450,00 € 400,00 €
9	Variables Honorar (sofern eine beschränkte Ausschreibung mit Nachverhandlung und Pauschalierung durchgeführt wird) Grundlage dafür ist die Differenz des besten Bieters und dem vereinbarten Auftragshonorar nach Nachverhandlung und Pauschalierung.	in %		20-35 % siehe Anlage
10	Stundenlöhne (bei zusätzlichen, nicht im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten): Es gelten folgende Stundensätze: Projektleiter/innen Sachbearbeiter/innen	pro Stunde pro Stunde		79,00 € 59,00 €
11	Nebenkosten Für Nebenkosten (Fahrtkosten etc.) werden auf das Gesamthonorar pauschal in % angerechnet	in %		5 %



Freiburg, 15.07.2022

Ort und Datum

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG

Unterschrift des Bieters

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

- Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Auch hier begrüßt der Vorsitzende Herrn Frank Dinger am Ratstisch. Beide führen kurz in das Thema ein. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu TOP 2 verwiesen. Sodann stellt Herr Dinger die wesentlichen Inhalte der vorgeschlagenen Vergaberichtlinien vor. Diese werden anschließend intensiv diskutiert.

Bezüglich der Antragsberechtigung beantwortet Herr Dinger zunächst die Frage von Gemeinderat Michael Martin, wie die Bewerbung als Paar im Sinne der Vergaberichtlinie definiert wird. Er erläutert in diesem Zusammenhang, dass der Begriff nicht eng auszulegen ist. Es sei entscheidend, dass sich mehrere Personen (z.B. Ehepaar, Partnerschaft, Elternteil und Kind) gemeinsam auf einen Bauplatz bewerben können. Diese müssen am Ende das Grundstück auch gemeinsam grundbuchmäßig erwerben.

Gemeinderat Johannes Rösch möchte im Zusammenhang mit den Vergaberichtlinien generell wissen, ob es möglich ist, die beiden Vergabemodelle (Einheimischenmodell und Höchstgebotsverfahren) im Baugebiet Steiertenhof zu mischen. Herr Dinger erklärt, dass dies grundsätzlich möglich sei.

Bezüglich der punktebasierten Wertung der Auswahlkriterien beantragt Gemeinderat Michael Martin, dass der Begriff „leitende Funktion im Verein“ näher definiert wird bzw. hier Trainer/Übungsleiter o.Ä. nicht mit aufgenommen werden. Laut der vorgeschlagenen Richtlinie erhalten Trainer oder Übungsleiter bspw. die gleiche Punktzahl wie Vorstandsmitglieder. Seiner Meinung nach haben Trainer oder vergleichbare Personen keine leitende Funktion in einem Verein. Diese Tätigkeiten müssten daher rausgenommen werden. Gemeinderat Johannes Rösch sieht das anders. Aus seiner Sicht sollen Personen begünstigt werden, die sich über ein normales Vereinsmitglied hinaus in einem Verein engagieren. Dazu gehören auch Trainer, Übungsleiter oder Ähnliches. Die übrigen Gemeinderatsmitglieder teilen die Auffassung von Herrn Rösch. Der Antrag von Herrn Martin wird entsprechend abgelehnt.

Gemeinderat Fridolin Gutmann erkundigt sich danach, wie Bewerber gewertet werden, die außerhalb von Oberried in einem Verein aktiv sind. Herr Dinger erläutert, dass es keine Punkt gibt, wenn der Verein keinen festen Bezug zu Oberried hat. Herr Gutmann möchte außerdem wissen, was passiert, wenn ein Verein in Oberried erst ein Jahr existiert. Hier erklärt Herr Dinger, dass leitende Funktionen in diesem Verein trotzdem Punkte erhalten. Einfache Mitglieder jedoch

nicht, da hier ein Vereinsmitgliedschaft von mindestens drei Jahren vorzuweisen ist.

Gemeinderat Michael Martin bittet darum, dass in den Vergaberichtlinien einheitlich Begrifflichkeiten hinsichtlich der Bewerber/Antragsteller verwendet werden. Aktuell werden unterschiedliche Begriffe verwendet. Herr Dinger sichert zu, bei der Ausfertigung darauf zu achten.

Vor der Beschlussfassung werden abschließend noch einige Verständnisfragen aus der Mitte des Gemeinderats von Herrn Dinger und Herrn Vosberg beantwortet.

Beschluss (einstimmig):

Nach ausführlicher Beratung beschließt der Gemeinderat die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken in der Gemeinde Oberried. Diese sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Oberried



Der Gemeinderat Oberried hat in seiner Sitzung am 09. Januar 2023 Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen in der Gemeinde Oberried beschlossen. Diese Richtlinien sollen auch Anwendung finden, wenn die zu vermarktenden Bauplätze aufgrund vertraglicher Regelungen im Eigentum eines Dritten, bspw. eines Erschließungsträgers, sind. Die Vergaberichtlinien finden keine Anwendung, sofern Bauplätze in einem Höchstgebotsverfahren vermarktet werden oder Bauplatzuteilungen aufgrund bestehender Optionsrechte, welche im Zuge von Grundstücksankäufen gewährt wurden, erfolgen.

***Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.*

1. Antragsberechtigung

Unter Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell sind nur Personen antragsberechtigt, die Volljährig sind und die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- 1.1 Der Bewerber und/oder der Mitbewerber dürfen nicht bereits Eigentümer eines bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung sein.

Ausnahmen:

- 1.1.1 Das bisherige Wohneigentum entspricht nicht mehr der Familiengröße: 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.
 - 1.1.2 Wohneigentum aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (nicht jedes Kind hat ein eigenes Zimmer). Nachweis muss erbracht werden, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.
 - 1.1.3 Neubau aufgrund einer Behinderung notwendig, sofern der Nachweis durch einen Architekten erbracht wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.
- 1.2 Der Bewerber darf maximal über ein Einkommen (Durchschnitt des Gesamtbetrages der Einkünfte der letzten drei Kalenderjahre) in Höhe von EUR 63.200 verfügen. Wenn der Erwerb durch ein Paar erfolgt, dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze (EUR 126.400) nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist jeweils ein Freibetrag in Höhe von EUR 8.200 je unterhaltspflichtigem Kind sowie je ungeborenen Kind, sofern der Nachweis der 16. Schwangerschaftswoche erbracht wird, hinzuzurechnen. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre, Erklärungen eines Steuerberaters) nachzuweisen.

2. Kriterien zur Auswahl der antragsberechtigten Bewerber/Mitbewerber

Anhand des nachfolgend genannten Punktesystems wird die Reihenfolge der Vergabe von Grundstücken an die nach Punkt 1 antragsberechtigten Bewerber/Mitbewerber ermittelt.

2.1 Soziale Kriterien

2.1.1 Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche (zum Zeitpunkt der Bewerbung/Nachweis durch Gynäkologen/Mutterpass) berücksichtigt.

für 3 Kinder oder mehr	10 Punkte
für 2 Kinder	8 Punkte
für 1 Kind	6 Punkte

Alter der Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)

0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte
bis vollendetes 16. Lebensjahr	3 Punkte
bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte

2.1.2 Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwerbehindert

10 Punkte

2.1.3 Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind **befristet** mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder 50 % schwerbehindert

5 Punkte

2.1.4 Bewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)

10 Punkte

2.1.5 Mitbewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)

10 Punkte

Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer (2.1.4 und 2.1.5) nur ein Engagement in einer Organisation gewertet werden.

Maximale Punktezahl Ziffer 2.1.1 bis 2.1.5

60 Punkte

2.2 Ortsbezugs Kriterien

2.2.1 Erstwohnsitz

Pro volles Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:

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

(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar)

2.2.2 Früherer Erstwohnsitz

Der Bewerber/ Mitbewerber hatte seinen früheren Erstwohnsitz für mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Oberried (Pro volles Jahr seit Begründung des früheren Erstwohnsitzes in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:

für 1 Jahr	2 Punkte
für 2 Jahr	3 Punkte
für 3 Jahr	4 Punkte
für 4 Jahr	5 Punkte
für 5 Jahr	6 Punkte

Hinweis:

Berücksichtigt wird der frühere Erstwohnsitz 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 mindestens für 5 Jahre in der Gemeinde Oberried = 20 Punkte.

Gewertet wird der frühere Erstwohnsitz nur, wenn seit der Aufgabe des Erstwohnsitzes max. 10 Jahre vergangen sind

Für die Kriterien Erstwohnsitz (2.2.1) und früherer Erstwohnsitz (2.2.2) können insgesamt max. 20 Punkte pro Bewerber/Mitbewerber vergeben werden. Die Punkte werden jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt.

2.2.3 Betrieb/Arbeitsplatz

Pro volles Jahr seit Begründung des Betriebs/Arbeitsplatz in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:

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

Hinweis:

Es werden nur Arbeitsplätze mit sozialversicherungspflichtigem Einkommen gewertet; die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils max. 20 Punkte erreichbar).

2.2.4 Ehrenamtliches Engagement

2.2.4.1 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein 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- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.

10 Punkte

2.2.4.2 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein 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- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.

10 Punkte

2.2.4.3 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.

5 Punkte

2.2.4.4 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.

5 Punkte

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).

Maximale Punktezahl Ziffer 2.2.1 bis 2.2.4.4

60 Punkte

Maximale Punktezahl pro Bewerbung (soziale Kriterien und Ortsbezugskriterien)

120 Punkte

3. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Bewerbern und Mitbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist.

4. Pflichten des Bewerbers/Mitbewerbers und Hinderungsgründe

- 4.1 Der Bewerber/der Mitbewerber muss/müssen volljährig sein.
- 4.2 Der Bewerber und/oder Mitbewerber muss/müssen alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen innerhalb der Bewerbungsfrist belegen und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen.
- 4.3 Bewerber/Mitbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

5. Ablauf Bewerbungsverfahren

- 5.1 Die Durchführung eines Bewerbungsverfahrens wird in der örtlichen Presse bekannt gegeben.
- 5.2 Die Bauplatzinteressenten erhalten mit dem Bewerberfragebogen eine Information hinsichtlich der Regelungen im Kaufvertrag (bspw. Bauverpflichtung, Eigennutzungsverpflichtung, Ankaufsrecht Gemeinde) sowie dem grundsätzlichen Ablauf des Bewerbungsverfahrens. Ebenso werden ein Vermarktungsplan sowie Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Oberried oder eines mit der Vermarktung beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt.
- 5.3 Der/die Bewerber reicht/reichen den ausgefüllten Bewerberfragebogen mit den dazugehörigen Nachweisen ein und gibt/geben im Bewerbungsbogen drei Wunschbauplätze an.
- 5.4 Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen.
- 5.5 Sind bei Bewerbern alle Voraussetzungen gleich, entscheidet das Los.
- 5.6 Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktzahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (nach Möglichkeit mit ähnlicher Größe und Ausnutzung) zugeteilt.
- 5.7 Der Gemeinderat behält sich vor, nach erstmaliger Zuteilung aller Bauplätze das Vergabeverfahren zu schließen oder Nachrücker, für den Fall der Rückgabe von zugeteilten Bauplätzen, zuzulassen. Im Rahmen der Versendung der Zu- und Absageschreiben wird das weitere Vorgehen mitgeteilt.

6. Abschluss Kaufvertrag

Der/die Antragsteller akzeptiert/en, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Oberried sowie zur Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks (EU-Kautelen) im notariellen Kaufvertrag Regelungen (wie bspw. eine Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, ...) getroffen werden.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Die vorliegenden Kriterien finden keine Anwendung auf die Vergabe von Grundstücken an ehemalige Grundstückseigentümer, die der Gemeinde Oberried oder einem von ihr beauftragten Dritten Grundstücke im Aufkaufverfahren verkauft haben und im Kaufvertrag ein Optionsrecht vereinbart wurde.
- 7.2 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Oberried, den

Klaus Vosberg, Bürgermeister

TOP 4 Vermarktung von Bauplatzflächen in Hofgrund

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

Sachverhalt:

Letztmalig am heutigen Sitzungstag begrüßt der Vorsitzende Herrn Frank Dinger am Ratstisch. Beide führen sodann wieder in das Thema ein und erläutern den Sachverhalt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu TOP 2 verwiesen.

In der anschließenden Beratung werden einige Verständnisfragen beantwortet. Vor der Beschlussfassung erkundigt sich Gemeinderat Gerion Buhl danach, wann die Bauplätze in die Vermarktung gehen könnten. Herr Dinger erläutert, dass er nun zunächst die erforderlichen Unterlagen von der Gemeinde anfordere. Wenn es hier keine besonderen Sachverhalte auftreten, könne eine Ausschreibung in den ein bis zwei Monaten erfolgen.

Beschluss (einstimmig):

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

TOP 5 Verschiedenes

Suche nach kommunalen Flächen als PV-Anlagen Standort

Gemeinderat Rösch erkundigt sich danach, ob es diesbezüglich Neuigkeiten zu verkünden gibt. Bürgermeister Vosberg verneint dies.

TOP 6 Frageviertelstunde

Vergaberichtlinien der Gemeinde Oberried

Ein Bürger erkundigt sich danach, ob die Vergaberichtlinien auch für das Grundstück der Münsterbaustiftung im neuen Baugebiet Vörlinsbach-Steiertenhof Anwendung finden. Der Vorsitzende verneint dies, da das Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. der badenovaKONZEPT steht und auch nicht stehen wird.

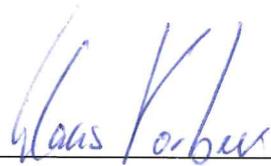
Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am 27.03.2023 bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:





Der Vorsitzende:



Klaus Vosberg, Bürgermeister



Der Schriftführer:



Christoph Weber