


Seite 1	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 25.03.2025 - öffentlich - Vorlage Nr. 20/2025 zu TOP Nr. 7	
---------	--	---

Bauplatzpreis und Vergabe Bauplätze „Ob dem Höppler“ in Leonbronn

Antrag zur Beschlussfassung:

1. Die vier größten Bauplätze des Baugebiets „Ob dem Höppler“ werden im Bestgebotsverfahren vergeben.
2. § 5 (1) bis (5) der Richtlinie über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Zaberfeld findet bei der Vergabe der Bauplätze im Baugebiet „Ob der Höppler“ keine Anwendung.
3. Der Gemeinderat legt das Mindestgebot für das Baugebiet „Ob dem Höppler“ auf 310 Euro fest.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Vergabeverfahren entsprechend den vorgegebenen Beschlüssen vorzubereiten.

Anlagen:

Anlage 1 – Kalkulation Erschließungskosten IBW

Anlage 2 – Richtlinie über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 25.02.2025 wurde der Baubeschluss für das Baugebiet „Ob dem Höppler“ in Leonbronn verabschiedet werden. Auf Grund der bereits einseitigen Bebauung bietet sich das Gebiet für eine Baulandentwicklung an. Laut aktuellem Plan sollen acht Bauplätze entstehen.

Der Beginn der Erschließung soll im November erfolgen. Die Veräußerung der Bauplätze wurde für die Jahre 2026 und 2027 eingeplant. Auf Grund der Haushaltslage soll der Verkauf von vier der acht Bauplätze bereits im Jahr 2025, also vor der Erschließung erfolgen. Es kann damit gerechnet werden, dass sich die Vergabe bis in den Spätsommer 2025 zieht.

Vergabeverfahren


Auf Grund der guten Lage der Bauplätze kann davon ausgegangen werden, dass die Bauplätze des Gebiets „Ob dem Höppler“ trotz schlechter Baukonjunktur Absatz finden. Es kann deshalb auch davonausgegangen werden, dass potentielle Käufer über höheres Kapital verfügen.

Vor diesem Hintergrund soll eine Vergabe der Bauplätze im Bestgebotsverfahren erfolgen.

§ 5 (1) bis (5) der in der Sitzung vom 28. Juli 2020 festgelegten Leitlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Zaberfeld sollen vor dem Hintergrund des Bestgebotsverfahrens nicht angewandt werden. Grundlage für die Vergabe ist entsprechend rein der gebotene Preis.

Bauplatzpreis

Um die Wirtschaftlichkeit für das Baugebiet zu wahren bleibt die Festlegung eines Mindestpreises je Quadratmeter.

Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 25.03.2025 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 20/2025 zu TOP Nr. 7</p>	
---------	---	---

Für das Baugebiet „Ob dem Höppler“ liegt eine Erschließungskalkulation des Ingenieurbüros für Baulandentwicklung (IBW) vor. Die Erschließungskosten betragen demnach 148,43 Euro / qm. Zusätzlich sind 86.000 Euro an Kosten für den Bebauungsplan veranschlagt (16,82 Euro / qm).

Der Bodenrichtwert für das Gebiet liegt aktuell als Bauentwicklungsland bei 30 Euro / qm. Die Fläche ist bereits im vollständigen Besitz der Gemeinde und wurde zum geltenden Bodenrichtwert gekauft.

Insgesamt sind durch Grundstückserwerb, Bebauungsplan und Erschließung Kosten von 195,29 Euro / qm einzurechnen.

Im nebenliegenden Wohngebiet liegt der Bodenrichtwert bei 190 Euro / qm. Im Haushaltsplan wird mit einem Quadratmeterpreis von 250 Euro gerechnet.

Die Verwaltung schlägt vor mit einem Mindestgebot von 310 Euro je Quadratmeter darüber hinauszugehen. Dieser Preis konnte bereits im Baugebiet Gottesacker III erzielt werden und es ist damit zu rechnen, dass mögliche Kaufinteressenten bereit sind, den Preis zu zahlen.

Die Begrenzung auf vier Bauplätze lässt die Möglichkeit Erfahrung mit dem Vergabeverfahren zu sammeln und gegebenenfalls für die weiteren Bauplätze erneut auf die Vergabe entsprechend der Vergaberichtlinien zurückzugreifen.

13.03.2025	Bürgermeisterin Diana Danner
	Silas Link

Gemeinde Zaberfeld
Wohngebiet Ob dem Höppler

Kostenfortschreibung

Kostengruppe		Brutto 10.01.2025
1. Bauleitplanung		
Bebauungsplan inkl. Gutachten und GOP	erl.	
2. Bodenordnung		
Baulandumlegung		
VN + Abmarkung		28.000 €
Fortführungsgebühr Vermessungsamt		6.000 €
3. Erschließung		
Kanalisation		87.000 €
Wasserversorgung		135.000 €
Straßenbau		243.000 €
Straßenbeleuchtung		21.000 €
Ingenieurleistungen ca. 18 %		88.000 €
Bestandspläne		6.000 €
Ausgleichsmaßnahmen		40.000 €
5. Verfahrenskosten		
Erschließungsträger/Projektsteuerung		34.000 €
Bauversicherungen		3.000 €
6. Sonstiges		
Klärbeitrag ca.		10.000 €
Sonstiges/Nebenkosten ca. 8 %		56.000 €
Gesamt		757.000 €
Flächenbilanz		
Verkehrsflächen / Grünflächen		
Nettobauland		5.100 m ²
Gesamt		6.300 m²
Flächenbezogene Kosten		148,43 €/m²





Leitlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Zaberfeld

Präambel

Mit seinen Ortsteilen Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg liegt Zaberfeld unterhalb der Zaber-Quelle im Südwesten des Landkreises Heilbronn inmitten des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Große Teile der Gemarkung sind als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Einkaufsmöglichkeiten, eine ausgewogene Gastronomie, aber auch Kindergärten, Grundschule oder ärztliche Betreuung gehören zur Grundversorgung der Gemeinde. Bekannt ist Zaberfeld vor allem durch den Stausee Ehmetsklinge, der als Badesee im Sommer zahlreiche Besucher anlockt. Die naturbelassene Landschaft bietet Wanderern, Tagesgästen, Urlaubern und Spaziergängern ein vielfältiges Ausflugsziel.

Mit dem integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Zaberfeld 2030 hat die Gemeinde Zaberfeld die strategische Ausrichtung der Gemeinde bis ins Zieljahr 2030 in allen kommunalen Handlungsfeldern formuliert.

Auf Grund knapper Flächenreserven der Gemeinde kommt der Frage der künftigen Wohnbauflächenbedarfe eine grundlegende Bedeutung zu.

Die Gemeinde Zaberfeld verfügt derzeit über keine Flächenpotentiale für Wohnbau. Dem steht die Zielsetzung, als attraktiver Wohnstandort von einer positiven Einwohnerentwicklung zu profitieren, entgegen. Da schon ein zahlenmäßiger Erhalt der Wohnbevölkerung auf Grund der Wohlstandsauflockerung nur in Verbindung mit einer weiteren Wohnbauentwicklung möglich ist, bildet eine ausreichende, verträgliche Flächenversorgung eine vordringliche Zielsetzung für die kommenden Jahre.

Die Gemeinde steht mit einem Angebot neuer Flächen und der Zielsetzung der Gewinnung neuer Einwohner im interkommunalen Wettbewerb, mit dem Nachteil einer Lage in „zweiter Reihe“ zu den Arbeitsplatzstandorten der Region. Um dem Trend zum Wohnen in den Ballungsräumen ein alternatives Angebot entgegenzusetzen, setzt die Gemeinde Zaberfeld bewusst auf eine Wohnbauentwicklung hoher funktionaler und gestalterischer Qualität in einem attraktiven Landschaftsraum

Um den in § 1 Absatz 6 BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, sollen die vorliegenden Leitlinien zur Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken dazu dienen, einer breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu Bauland zu ermöglichen.

So sollen z.B. kinderreiche auswärtige Familien ebenso ein Baugrundstück erhalten können, wie ortsansässige kinderlose Ehepaare, die bislang noch keinen Bauplatz haben, sich aber bereits eine Eigentumswohnung zur Anschubfinanzierung des Eigenheims angeschafft haben.

Für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen, zur Aufrechterhaltung des Vereinslebens sowie zur Gewährleistung eines vertrauensvollen Miteinanders, zum Beispiel im Rahmen einer funktionierenden Nachbarschaftshilfe, ist es unerlässlich, dass sich Menschen dort auch niederlassen können, wo sie aufgewachsen und verwurzelt sind und darauf ein besonderes Augenmerk gerichtet wird.

Ein Ziel der Gemeinde Zaberfeld ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen – vor allem durch Schließung von Baulücken. Somit soll Eigentum an einem unbebauten Bauplatz im Gemeindegebiet nicht noch vermehrt werden können. Dieses Instrument soll dazu dienen, vorhandene Baulücken zu schließen, i.S. einer bewussten Steuerung der Baulandpolitik und Mobilisierung von Bauflächen.

Die Vergabe des Baulands erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Zur Konkretisierung des Vergabeermessens dienen die nachfolgenden Richtlinien.

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich, Ziele

- (1) Diese Leitlinie setzt einen Rahmen für die Gemeindeverwaltung hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser). Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat jeweils gebietsbezogen über die Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke. Bestimmungen oder Einzelfallentscheidungen über die Vergabe von Baugrundstücken für andere Vorhaben (Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Investorenauswahlverfahren oder ähnliches) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Die Gemeinde Zaberfeld entwickelt Baugebiete zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung baukultureller Belange und der Deckung des Wohnbedarfs von Bauwilligen sowie die Umsetzung einer familienfreundlichen und nachhaltigen Entwicklung der erschlossenen Baugebiete. Die Gemeinde Zaberfeld kann aus diesem Grund im Rahmen dieser Leitlinie in den einzelnen Vergabeverfahren gebietsbezogen gesonderte Regelungen treffen.
- (3) Ein Rechtsanspruch – gleich welcher Art – kann aus dieser Leitlinie nicht abgeleitet werden.

§ 2

Vergabegrundsätze

- (1) Kommunale Baugrundstücke werden in einem transparenten Verfahren im Rahmen dieser Leitlinie vergeben. Kaufinteressenten können sich außerhalb des Vergabeverfahrens jederzeit in eine Vormerkliste eintragen lassen.

- (2) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Bewerberliste, welchen Bewerbern Kaufgrundstücke zum Kauf angeboten werden (Zuteilung). Die Verhandlung über die Zuteilung findet in nichtöffentlicher Sitzung statt. Der Beschluss über die Zuteilung wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen unter Wahrung der Interessen der Zuteilungsberechtigten öffentlich bestätigt.

§ 3 **Bewerber**

- (1) Bewerben können sich nur volljährige natürlich Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen.
Kaufinteressenten, die sich in die laufend von der Verwaltung geführte Vormerkliste (vgl. § 2 Absatz 1 Satz 2) eingetragen haben, wird die Verwaltung die Eröffnung des Vergabeverfahrens mitteilen.
- (2) Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen; Makler und vergleichbare Berufsgruppen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- (3) Wer bereits Eigentümer eines unbebauten Wohnbauplatzes in Zaberfeld ist, wird als Bewerber ausgeschlossen. Ebenso Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten.
- (4) Von den Bewerbern ist bis spätestens zum Termin zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf eine Finanzierungsbestätigung für den Bauplatzkauf sowie den Bau des Eigenheims vorzulegen.

§ 4 **Eröffnung des Verfahrens, öffentliche Bekanntmachung**

Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss die nachfolgend in Satz 5 genannten Inhalte enthalten.

Der Beschluss wird in dem allgemein für öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde Zaberfeld bestimmten Medium bekannt gemacht. Die Bekanntmachung muss enthalten:

1. Die Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke,
2. die Bewerbungsfrist und die Frist für die Vorlage von Nachweisen und
3. die Bezeichnung der Dienststelle bzw. elektronische Plattform, auf der die für die gebietsbezogene Vergabe zur Anwendung kommenden Vergabekriterien eingesehen werden können.

§ 5 **Vergabekriterien, Bewerberliste**

- (1) Die Verwaltung stellt nach Ablauf der Bewerberfrist die Bewerberliste auf. Die Bewerber erhalten dabei entsprechend der Bewertung nach der Punktetabelle in Absatz 2 Satz 1 eine Platzziffer, wobei der Bewerber mit der höheren Punktzahl den Vorrang hat. Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.
- (2) Bei Erfüllung nachstehender Vergabekriterien erhalten die Bewerber folgende Punktzahlen:

I.	Familiäre Situation	
	Alleinstehende	1 Punkt
	Verheiratet/eingetragene Lebenspartnerschaft/Alleinerziehend/mit Partner erziehend	3 Punkte
	Je schwerbehinderten/pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen (§ 4 Absatz 21 LWoFG*; § 14 SGB XI**)	3 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum (Bruchteilseigentum wie Erbengemeinschaft oder Stockwerkseigentum bleibt unberücksichtigt)	5 Punkte
	Bewerber hat noch kein eigenes Wohngebäudeeigentum aber bereits eine Eigentumswohnung	3 Punkte
II.	Kinder	
	Je haushaltsangehöriges Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG*)	3 Punkte
III	Ortsansässige Bewerber	
	Ortsansässig ist, a) Wer beim Ablauf der Bewerbungsfrist seit mindestens 24 Monaten ununterbrochen in der Gemeinde Zaberfeld seinen Hauptwohnsitz hat oder b) zu einem früheren Zeitpunkt bereits für mindestens 24 Monate ununterbrochen in der Gemeinde Zaberfeld seinen Hauptwohnsitz hatte	6 Punkte
IV	Arbeitsstelle	
	Bewerber und/oder Partner/Ehegatte stehen in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Zaberfeld oder führen einen selbständigen Betrieb in Zaberfeld	2 Punkte
V	Ehrenamt	
	Ehrenamtliche Tätigkeit im geschäftsführenden Vorstand (§ 26 BGB*** i.V.m. der jeweiligen Vereinssatzung) eines örtlichen Vereins oder in einer vergleichbaren Funktion in einer örtlichen Rettungsorganisation (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO****) seit mindestens zwei Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist.	4 Punkte
	Aktives Mitglied in einem örtlichen Verein (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO****) seit mindestens fünf Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist. Entsprechender Nachweis ist von dem Vereinsvorstand zu erbringen.	2 Punkte
	Die Punkte des Ehrenamts werden nicht kumuliert und können nur einmalig vergeben werden	

* Landeswohnraumförderungsgesetz

** Elftes Buch Sozialgesetzbuch

*** Bürgerliches Gesetzbuch

**** Abgabenordnung

Die Punkte aus Ziffer III, IV und V dürfen zusammen maximal die Hälfte der Gesamtpunktzahl betragen. Übersteigt die Punktzahl aus den Ziffern III, IV und V die Punktzahl aus I und II, so erfolgt eine Kappung bei 50% der Punkte.

- (3) Bewerben sich mehrere Personen (z.B. Eheleute), wird die Punktzahl für jeden Bewerber gesondert berechnet und nur die höhere erreichte Punktzahl bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl gewertet.
- (4) Soweit aus der Bewerbung nicht ersichtlich, müssen die für die Bewertung nach Absatz 2 maßgeblichen Kriterien bis spätestens ein Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist vom Bewerber nachgewiesen werden, um bei der Aufstellung der Bewerberliste Berücksichtigung zu finden.
- (5) Aus der Bewerberliste müssen ersichtlich sein
 - a) die Bewerberdaten (Name, Vorname, Wohnanschrift),
 - b) die Vergabekriterien aus der Punktetabelle nach Absatz 5 Absatz 2,
 - c) die Einzelpunktzahl aus den jeweiligen Vergabekriterien,
 - d) die Summe der Gesamtpunktzahl und die sich hieraus ergebende Platzziffer,
 - e) der Zuteilungsvorschlag der Verwaltung

§ 6 **Zuteilung**

- (1) Der Gemeinderat berät über die von der Verwaltung aufgestellte Bewerberliste und Zuteilungsvorschlag nichtöffentlich (§ 2 Absatz 2 dieser Leitlinie).
- (2) Der Beschluss über die Zuteilung und den Verkauf eines Baugrundstücks an den Bewerber erfolgt in der darauffolgenden öffentlichen Sitzung des Gemeinderates.
- (3) Den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke nimmt die Verwaltung nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens allgemein gültigen Verkaufsbedingungen vor.
- (4) Mit dem Kauf eines Grundstücks verpflichtet sich der Käufer innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. mit Bebaubarkeit des Baugrundstücks ein bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten.
Eine Weiterveräußerung des Baugrundstücks innerhalb der Bebauungsfrist bedarf der Zustimmung der Gemeinde Zaberfeld und kann nur erfolgen, wenn der neue Käufer in die bestehende Bauverpflichtung vollumfänglich eintritt.
Für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsfrist wird ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Zaberfeld in Abt. II des Grundbuchs eingetragen.

§ 7 **Nachrückeverfahren**

- (1) Fällt nach dem Zuteilungs-/Verkaufsbeschluss ein Bewerber aus, z.B. weil er die Vergabekriterien nicht erfüllt, die beschlossene Zuteilung nicht akzeptiert, die Finanzierung nicht gesichert ist oder auch auf eigenen Wunsch, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in die Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückeverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, erfolgt die Zuteilung an die nächsten Bewerber in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Gemeinde Zaberfeld.

- (2) Die Zuteilung ohne weiteres Ausschreibungsverfahren wird unter Hinweis auf das erfolglose Nachrückeverfahren nach dem Datum der Bewerbung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 und 3 bekanntgemacht.

Zaberfeld, den 28. Juli 2020

Für den Gemeinderat

Diana Kunz
Bürgermeisterin

Rechtskräftig mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Zaberfeld am 07. August 2020