



Sitzungsvorlage 230/494/2022

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 25.08.2022	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Godramstein	21.09.2022	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	13.09.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.09.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030;

Vermarktungsstrategie für das Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg„ im Stadtteil Godramstein

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass die erste Tranche der Grundstücke im Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ im Stadtteil Godramstein auf der Basis der nachfolgend dargestellten Strategie vermarktet wird.

Begründung:

Im Rahmen der Baulandstrategie 2030 wird im Stadtteil Godramstein das Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ geschaffen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 8. März 2022 den Bebauungsplan GS9 – „Am Kalkgrubenweg“ als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 610/699/2022). Der Bebauungsplan trat am Tage seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz, am 4. April 2022, in Kraft.

Unter Einbindung des Ortsbeirates Godramstein hat die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung (610) die Struktur des Neubaugebietes erarbeitet. Auf den beigefügten Plan (Anlage 1) wird verwiesen.

Der Bebauungsplan weist insgesamt 46 Bauplätze aus, auf denen

- 1 Mehrfamilienhaus,
- 14 Doppelhaushälften und
- 31 Einfamilienhäuser

entstehen sollen.

Im Hinblick auf die Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie), die der Stadtrat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 230/476/2022), sollen die vorgenannten Baugrundstücke wie folgt vermarktet werden:

1. Alteigentümer/Alteigentümerinnen

Alteigentümer/Alteigentümerinnen, die im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs Grundstücke in das Neubaugebiet eingebracht haben, wurde zugesichert, dass sie je nach Größe des eingebrachten Grundstücks/der

eingebrachten Grundstücke bis zu maximal zwei erschlossene Wohnbaugrundstücke

- zur Eigennutzung,
- zur Nutzung durch Angehörige bis zum 3. Grad oder
- zur Vermietung

zurückerwerben können. Auf die beigefügte Tafel der Verwandtschaftsgrade wird verwiesen (Anlage 2).

Für die Alteigentümer/Alteigentümerinnen, die Grundstücke zurückkaufen, gelten hinsichtlich des Kaufpreises, der Baupflicht u.ä. die gleichen Bedingungen, die auch für die anderen Käufer gelten.

Im Stadtteil Godramstein haben 5 Alteigentümerinnen/Alteigentümer Interesse am Rückkauf erschlossener Baugrundstücke angemeldet. Die entsprechenden Optionen wurde kaufvertraglich vereinbart, da die Möglichkeit des Grundstücksrückkaufes durch Alteigentümer/Alteigentümerinnen bereits in der zur Zeit des Grunderwerbs geltenden Vergaberichtlinie enthalten war.

Verfahren:

Im Vorfeld der Erstellung des Vermarktungsplanes werden die Alteigentümer/Alteigentümerinnen, die eine Vereinbarung zum Rückkauf eines erschlossenen Grundstücks abgeschlossen haben, angeschrieben, um von ihnen eine verbindliche Aussage zum Grunderwerb zu erhalten. Grundstücke, die an Alteigentümer/Alteigentümerinnen veräußert werden sollen, werden im Vermarktungsplan, der mit der Grundstücksausschreibung veröffentlicht wird, nicht angeboten. Dies gilt nicht, wenn Alteigentümer/Alteigentümerinnen von ihrer Option keinen Gebrauch machen.

2. Vermarktung des Bauplatzes für ein Mehrfamilienhaus

Die Vermarktung des Bauplatzes für das Mehrfamilienhaus erfolgt nicht nach der Vergaberichtlinie. Sowohl die Ausschreibung, als auch die Vergabe, erfolgen auf Basis einer gesonderten Sitzungsvorlage, unter Einbindung des Ortsbeirates und der städtischen Beschlussgremien (Stichwort: Konzeptvergabe).

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das Grundstück an die Bürgerstiftung veräußert werden kann, mit dem Ziel, es im Rahmen eines Erbbaurechtes für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu vergeben.

3. Vermarktung der Grundstücke für Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie

Die Vergaberichtlinie sieht vor, dass es dem Stadtrat unbenommen bleibt, unter Einbindung des Ortsbeirates für jedes Neubaugebiet, im Vorfeld der Vermarktung der Grundstücke, eine Quote für Grundstücke zu beschließen, die außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie vermarktet werden. Über das Vergabeverfahren entscheidet der Stadtrat mit der Beschlussfassung über die Anzahl der Grundstücke, die so vermarktet werden sollen (Seite 2 der Vergaberichtlinie).

Die Verwaltung schlägt vor, eine Quote von ca. 20% der Bauplätze für Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser außerhalb der Vergaberichtlinie zum Verkauf anzubieten, auf- oder abgerundet auf ganze Bauplätze.

In Godramstein sollten 9 Bauplätze, und zwar

- 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser und
- 4 nebeneinanderliegende Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte,

nicht mit der allgemeinen Ausschreibung zum Verkauf angeboten werden.

Verfahren:

Die Grundstücke, die außerhalb der Vergaberichtlinie angeboten werden, werden im Vermarktungsplan, der mit der Grundstücksausschreibung für die Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften veröffentlicht wird, nicht angeboten. Sie werden gesondert ausgeschrieben.

Die Grundstücke, die außerhalb der Vergaberichtlinie angeboten werden, werden zum gleichen Preis, wie die anderen Einfamilienhaus-/Doppelhausgrundstücke, veräußert. Die Ausschreibung dieser Grundstücke erfolgt nach Abschluss der Vergabe der Grundstücke, die unter Anwendung der Vergaberichtlinie vermarktet werden (sh. lfd. Nr. 4).

Die Verwaltung schlägt Folgendes vor:

- Auch diese Grundstücke werden ausschließlich an natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sind, vergeben.
- Auch für diese Grundstücke gelten die allgemeinen Verkaufsbedingungen, die in einer gesonderten Vorlage eingebracht werden.
- Die Vergabe erfolgt durch Auslosung im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates.

4. Vermarktung der Grundstücke, die auf Basis der Vergaberichtlinie vergeben werden

Verfahren:

Die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, die auf Basis der Vergaberichtlinie vermarktet werden sollen, werden öffentlich ausgeschrieben. Alle Unterlagen und Informationen, die für die Bewerbung benötigt werden, werden auf der Internetseite der Stadt Landau veröffentlicht. Die Bewerbungsfrist beträgt 8 Wochen. Sie beginnt an dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung.

Die Vergabe auf der Basis der Vergaberichtlinie erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

Stufe 1:

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist prüft die Verwaltung die von den Bewerbern/Bewerberinnen eingereichten Angaben und Unterlagen, die für die Punktevergabe benötigt werden. Entsprechend der erreichten Punktzahl wird eine Rangliste der Bewerbungen erstellt.

Die Rangliste wird in anonymisierter Form zur Entscheidung über die Bauplatzvergabe in die Gremien eingebracht.

Stufe 2:

Nach erfolgter Gremienentscheidung werden in der zweiten Stufe des Verfahrens entsprechend der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke die gemäß ihres Ranglistenplatzes in Frage kommenden Bewerber/Bewerberinnen dazu aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben.

Beispiel:

1. Rang – eine Priorität
 2. Rang – zwei Prioritäten
 3. Rang – drei Prioritäten
- usw.

Soweit nach dem beschriebenen Verfahren nicht alle Grundstücke vermarktet werden können, werden diese Grundstücke den 9 Grundstücken, die außerhalb der Vergaberichtlinie vergeben werden (sh. lfd. Nr. 3), zugeschlagen und gemeinsam mit diesen Grundstücken zum Verkauf angeboten.

5. Vermarktung der Grundstücke in mehreren Tranchen

Aufgrund der Größe des Neubaugebietes sollten die Baugrundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke nach Nrn. 1 und 3 dieser Sitzungsvorlage in drei Tranchen veräußert werden. Auf den beigefügten Plan (Anlage 3) wird verwiesen.

- Tranche 1 – 13 Grundstücke
- Tranche 2 – 15 Grundstücke
- Tranche 3 – 17 Grundstücke

Die Ausschreibung der Grundstücke der jeweils nächsten Tranche sollte nach dem Verkauf des letzten Grundstücks der vorangegangenen Tranche erfolgen. Die Grundstücke der 2. und 3. Tranche sollten nach dem Verkauf des letzten Grundstücks der zuvor ausgeschriebenen Tranche zum Verkauf angeboten werden. Da die Grundstücke der 2. und 3. Tranche zu späteren Zeitpunkten ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann jeweils geltende Marktsituation zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein X
Begründung: Umsetzung der im Vorfeld durch den Stadtrat gefassten Beschlüsse zur Schaffung des Baugebietes

Anlagen:

- Anlage 1 – Struktur des Neubaugebietes
- Anlage 2 - Tafel der Verwandtschaftsgrade
- Anlage 3 - Tranchen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

