



Sitzungsvorlage 230/545/2024

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 03.01.2024	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.01.2024	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	18.01.2024	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	06.02.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	20.02.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030;
Festlegung des Verkaufspreises und der Vermarktungsstrategie für die Grundstücke im Neubaugebiet „An den Finkenwiesen“, im Stadtteil Wollmesheim

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, dass die erschlossenen Baugrundstücke im Neubaugebiet „An den Finkenwiesen“ im Stadtteil Wollmesheim zum Preis von 298,00 €/qm veräußert werden.
- b) Die Ausschreibung der Grundstücke soll unmittelbar nach der Beschlussfassung über diese Vorlage erfolgen.
- c) Die 5 Grundstücke, die außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie vermarktet werden, sind im Lageplan mit X gekennzeichnet. Diese sind im Anschluss an die Vermarktung der Grundstücke gem. Ziffer B 3 auszuschreiben.
- d) Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der nachfolgend unter Ziffer B 4 dargestellten Strategie.
- e) Aufgrund der Effizienz werden erforderliche Losverfahren auf den Hauptausschuss in öffentlicher Sitzung übertragen.

Begründung:

A. Verkaufspreis

Der bereits im Jahr 2017 kalkulierte Verkaufspreis i.H.v. 250,00 €/qm, auf dessen Basis der Ankaufspreis berechnet wurde, ist aufgrund der deutlichen Preissteigerungen für die Erschließung des Baugebietes sowie der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise neu zu kalkulieren.

Der Bodenrichtwert innerhalb der für das Neubaugebiet „An den Finkenwiesen“ ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, beträgt aktuell 115,00 €/qm (Bauerwartungsland). Diesem Wert sind sämtliche Kosten, die mit der Entwicklung des Neubaugebietes zusammenhängen, nach aktuellem Kalkulationsstand zuzurechnen. Hieraus ergibt sich der Verkaufspreis von 298,00 €/qm.

Der Verkaufspreis von 298,00 €/qm wird einerseits der Forderung der Aufsichtsbehörde, die Neubaugebiete kostendeckend zu entwickeln und andererseits dem sozialpolitischen Willen der Stadt, als Hauptakteur auf dem Grundstücksmarkt durch den Verkauf der Grundstücke in den Neubaugebieten im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs bodenpreisdämpfend zu agieren, gerecht.

Im Übrigen gilt für den Verkauf städtischer Grundstücke § 79 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zum Verkehrswert veräußert werden dürfen.

Der Verkauf der Grundstücke im Neubaugebiet „An den Finkenwiesen“ kann aufgrund der nachfolgend dargestellten Nachzahlungsregelung und der Gesamtgröße des Neubaugebietes nicht in mehreren Tranchen erfolgen.

Der „subventionierte Verkauf“ der Baugrundstücke wäre aufgrund des Richtlinienkompromisses der zwischen der EU und der Bundesrepublik Deutschland geschlossen wurde (EU-Kautelen), nur in einem sehr eng gesteckten Rahmen möglich. Darüber hinaus scheidet er im Falle des Verkaufs von Grundstücken in den Neubaugebieten aufgrund der aufsichtsbehördlichen Auflagen aus. Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion hat dem kommunalen Zwischenerwerb sowie der Erschließung der Neubaugebiete nur unter der Maßgabe der Kostendeckung zugestimmt. Dies bedeutet angesichts der aktuellen Zinslage, dass die Grundstücksverkäufe zeitnah abgewickelt werden müssen.

Im Hinblick darauf, dass auf dem Mehrfamilienhausgrundstück bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, soll für dieses Grundstück der gleiche Verkaufspreis wie für die Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften angesetzt werden.

Mit den Alteigentümerinnen/Alteigentümern der Grundstücke wurde folgende Nachzahlungsregelung vereinbart:

Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich für den Fall eine anteilige Nachzahlung zu leisten, dass der nach Erschließung des Baugebietes WH4 „An den Finkenwiesen“ in Wollmesheim von der Stadt Landau ausgelobte Verkaufspreis pro Quadratmeter erschlossenes Bauland höher ist, als der Verkaufspreis von 250,00 €/qm, der der Kalkulation des heutigen Kaufpreises (60,00 €/qm) zugrunde gelegt wurde. Aus dem um 48,00 €/m² höheren Verkaufspreis ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von rd. 28,00 €/m² bezogen auf die eingebrachte Bruttobaufläche.

B. Vermarktungsstrategie

Im Rahmen der Baulandstrategie 2030 wurde im Stadtteil Wollmesheim das Neubaugebiet „An den Finkenwiesen“ geschaffen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27. September 2022 den Bebauungsplan WH4 – „An den Finkenwiesen“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am Tage seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz, am 25. Oktober 2022, in Kraft.

Der Bebauungsplan weist insgesamt 26 Bauplätze aus, auf denen
1 Mehrfamilienhaus,

- 12 Doppelhaushälften und
- 13 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. Alteigentümerinnen oder Alteigentümer

Den Alteigentümerinnen oder Alteigentümern, die im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs Grundstücke in das Neubaugebiet eingebracht haben, wurde zugesichert, dass sie je nach Größe des eingebrachten Grundstücks bzw. der eingebrachten Grundstücke bis zu maximal zwei erschlossene Wohnbaugrundstücke

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

zurückerwerben können.

Für die Alteigentümerinnen oder Alteigentümer, die Grundstücke zurückkaufen, gelten hinsichtlich des Kaufpreises, der Baupflicht usw. die Bedingungen aus der Vergaberichtlinie Stand 2017, die zum Zeitpunkt der Grundstücksankäufe in Kraft war.

Im Stadtteil Wollmesheim hatten 3 Alteigentümerinnen oder Alteigentümer Interesse am Rückkauf von Baugrundstücken angemeldet. Die entsprechenden Optionen wurde kaufvertraglich vereinbart, da die Möglichkeit des Grundstücksrückkaufes durch Alteigentümerinnen oder Alteigentümer bereits in der zur Zeit des Grunderwerbs geltenden Vergaberichtlinie enthalten war.

Im Vorfeld der Erstellung des Vermarktungsplanes wurden die Alteigentümerinnen oder Alteigentümer, die eine Vereinbarung zum Rückkauf eines erschlossenen Grundstücks abgeschlossen haben, angeschrieben, um von ihnen eine verbindliche Aussage zum Grunderwerb zu erhalten. Ein Alteigentümer hat von der Rückkaufoption Gebrauch gemacht und das Grundstück Fl.St.Nr. 3180/29 reservieren lassen, so dass 24 Baugrundstücke für die Vermarktungsstrategie zur Verfügung stehen.

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 (gesonderte Vergabe gem. der Präambel der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022).

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 (Präambel Seite 2 Absatz 3 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022).

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

In Wollmesheim sollen 5 Bauplätze, und zwar

3 Bauplätze für Einfamilienhäuser und
2 nebeneinanderliegende Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte,

nicht mit der allgemeinen Ausschreibung zum Verkauf angeboten werden. Die vorgeschlagenen Grundstücke sind im Lageplan mit **X** gekennzeichnet.

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 nach Abschluss des Vergabeverfahrens nach der Vergaberichtlinie gesondert ausgeschrieben, damit auch die Bewerberinnen und Bewerber, die nach der Vergaberichtlinie nicht zu Zuge gekommen sind, sich auch für dieses Losverfahren erneut bewerben können.

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.

Die Verwaltung schlägt Folgendes vor:

- Auch für diese Grundstücke ist der antragsberechtigte Personenkreis gem. Ziffer 2 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022 beschränkt.
- Und auch für diese Grundstücke gelten die Verkaufsbedingungen gem. Ziffer 9 der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022.
- Die Vergabe erfolgt durch Auslosung im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses.

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 Bewerbung hat innerhalb der Ausschreibungsfrist auf der Internet-Plattform baupilot.com zu erfolgen. Alternativ ist es auch möglich alle geforderten Unterlagen Nachweise und Bescheinigungen schriftlich bei der Stadtverwaltung einzureichen. 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 Bewerberinnen oder Bewerbern eingereichten Angaben und Unterlagen, die für die Punktevergabe benötigt werden. Entsprechend der erreichten Punktezahl wird eine Rangliste der Bewerbungen erstellt.

Die Rangliste wird in anonymisierter Form zur Entscheidung über die Bauplatzvergabe in die Gremien eingebracht. Bei Punktegleichstand auch nach Gewichtung der weiteren Kriterien nach Ziffer 6 der Vergaberichtlinie entscheidet der Hauptausschuss per Losentscheid über die Rangfolge. Aufgrund der Erfahrungen aus den ersten beiden Verfahren in den Neubaugebieten GS 9 in Godramstein und MH 7 in Mörzheim wird aufgrund der Effizienz das Losverfahren auf den Hauptausschuss in öffentlicher Sitzung übertragen.

Stufe 2:

Nach erfolgter Gremienentscheidung werden in der zweiten Stufe des Verfahrens entsprechend der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke die gemäß ihrem Ranglistenplatz in Frage kommenden Bewerberinnen oder Bewerber 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 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 und den Regelungen über eine Nachzahlungsverpflichtung ist eine Aufteilung in mehrere Tranchen über Jahre verteilt nicht möglich.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor:

Ja / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja / Nein

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

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

Anlagen:

Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

