



Sitzungsvorlage 230/546/2024

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 07.02.2024	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.01.2024	Vorberatung N	
Stadtvorstand	15.01.2024	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	24.01.2024	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	05.02.2024	Vorberatung N	
Stadtrat	20.02.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030;
Festlegung des Verkaufspreises und der Vermarktungsstrategie für die Grundstücke im Neubaugebiet „Am Bittenweg“, im Stadtteil Arzheim

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, dass die erschlossenen Baugrundstücke der ersten Tranche im Neubaugebiet „Am Bittenweg“ im Stadtteil Arzheim zum Preis von 332,00 €/qm veräußert werden. Da die Grundstücke der 2. Tranche zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann jeweils geltende Marktsituation zu berücksichtigen und der Verkaufspreis ggf. anzupassen.
- b) Die Vermarktung soll in 2 Tranchen erfolgen. Die erste Tranche umfasst insgesamt 9 Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung und 2 Grundstücke für jeweils eine Doppelhaushälfte, die aus den verfügbaren Gesamtbestand (blau gekennzeichnet) frei ausgewählt werden können und soll unmittelbar nach der Beschlussfassung dieser Vorlage ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung der Grundstücke der zweiten Tranche soll nach dem Verkauf der letzten Grundstücke der ersten Tranche, frühestens jedoch 9 Monate nach dem ersten Verkauf aus der ersten Tranche erfolgen.
- c) Die 6 Grundstücke, die außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie vermarktet werden, sind im Lageplan gelb gekennzeichnet. Diese sind im Anschluss an die Vermarktung der ersten Tranche gem. Ziffer B 3 auszuschreiben.
- d) Die Vermarktung der ersten Tranche 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. 280,00 €/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 „Am Bittenweg“ ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, beträgt aktuell 140,00 €/qm (Bauerwartungsland). Diesem Wert sind sämtliche Entwicklungskosten des Neubaugebietes nach aktuellem Kalkulationsstand zuzurechnen. Hieraus ergibt sich der Verkaufspreis von 332,00 €/qm.

Der Verkaufspreis von 332,00 €/qm wird einerseits der Forderung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD, 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 „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.

Der Verkauf der Grundstücke im Neubaugebiet „Am Bittenweg“ kann aufgrund der nachfolgend dargestellten Nachzahlungsregelung auch in mehreren Tranchen erfolgen. Der Verkaufspreis der weiteren Tranchen ist vor dem jeweiligen Vermarktungsbeginn gesondert neu zu berechnen, da die Bodenrichtwerte in einem 2-jährigen Turnus fortgeschrieben 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 AH 6 „Am Bittenweg“ in Arzheim von der Stadt Landau ausgelobte Verkaufspreis pro Quadratmeter erschlossenes Bauland höher ist, als der Verkaufspreis von 280,00 €/qm, der der Kalkulation des Kaufpreises im Ankaufsvertrag (56,00 €/qm) zugrunde gelegt wurde.

Die Nachzahlungsverpflichtung entsteht nur für den Fall, dass bei der erstmaligen Veräußerung von baureifen Grundstücken im Neubaugebiet „Am Bittenweg“ der Verkaufspreis pro m² über dem angenommenen Wert von 280,00 €/m² für das erschlossene Baugrundstück liegt. Aus dem um 52,00 €/m² höheren Verkaufspreis

ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von rd. 29,00 €/m² bezogen auf die eingebrachte Gesamtfläche.

Soweit die Vermarktung der Baugrundstücke in mehrere Tranchen eingeteilt wird und die Baugrundstücke zeitlich gestaffelt veräußert werden, löst ein höherer Verkaufspreis nach dem ersten Verkaufsfall zu einem späteren Zeitpunkt keinen bzw. keinen nochmaligen Nachzahlungsanspruch aus, sofern dieser spätere Verkaufsfall mindestens 9 Monate nach dem ersten Verkaufsfall liegt. Dies gilt auch, wenn aufgrund eines Gremienbeschlusses nicht alle Baugrundstücke veräußert werden, mit dem Ziel, dass für die einheimische Bevölkerung des Stadtteils auch in den Folgejahren noch Baugrundstücke bereitgestellt werden können.

B. Vermarktungsstrategie

Im Rahmen der Baulandstrategie 2030 wurde im Stadtteil Arzheim das Neubaugebiet „Am Bittenweg“ geschaffen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22. November 2022 den Bebauungsplan AH6 – „Am Bittenweg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am Tage seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz am 22. Dezember 2022, in Kraft.

Der Bebauungsplan weist insgesamt 31 Bauplätze aus, auf denen
1 Mehrfamilienhaus,
8 Doppelhaushälften und
22 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 die Bedingungen aus der Vergaberichtlinie Stand 2017, die zum Zeitpunkt der Grundstücksankäufe in Kraft war.

Im Stadtteil Arzheim hatten 6 Alteigentümerinnen oder Alteigentümer Interesse am Rückkauf von insgesamt 7 erschlossenen 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 Baugrundstück Fl.St.Nr. 2846/7 mit 404m² reservieren lassen, so dass 30 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 (gesonderte Vergabe gem. der Präambel der Vergaberichtlinie Stand 19. Juli 2022). Das Vergabeverfahren für das Mehrfamilienhausgrundstück soll noch im Jahr 2024 begonnen werden.

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 Arzheim sollen 6 Bauplätze, und zwar

4 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 gelb 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 zeitlich versetzt 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 der jeweiligen Tranche veräußert, sofern der zeitliche Abstand und die Bodenpreisentwicklung bzw. die Fortschreibung der Bodenrichtwerte keine Preisanpassung erfordern. 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 6 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 Tranchen

Über die Tranchenbildung bei der Vermarktung, ähnlich wie das in Godramstein im vergangenen Jahr erfolgte, wurde im Vorfeld intensiv diskutiert.

Ein direkter Vergleich mit dem Neubaugebiet in Wollmesheim (hier werden über die Vergaberichtlinie 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 10 Baugrundstücke für Doppelhaushälften in einer Tranche angeboten) ist aufgrund einer abweichenden Nachzahlungsregelung aus finanziellen Gründen nicht möglich. Im Unterschied zur Regelung bei den Grundstücksankäufen in Arzheim, bei denen weitere Nachzahlungen in einem zeitlichen Abstand zur Vermarktung der ersten Tranche bei einer Erhöhung des Verkaufspreises ausgeschlossen wurden (siehe unter A. Verkaufspreis) unterliegt die Nachzahlungsregelung in Wollmesheim keiner zeitlichen Beschränkung. In Wollmesheim hätten also Nachzahlungen auch für bereits veräußerte Baugrundstücke geleistet werden müssen, obwohl keinerlei Refinanzierungsmöglichkeit mehr gegeben wäre. Weil die genannten städtebaulichen Argumente der sinnvollen Tranchenbildung mit der im Vergleich zu Wollmesheim modifizierten/angepassten Nachzahlungsregelung Arzheims in Einklang zu bringen sind, empfiehlt die Verwaltung, die Grundstücke in zwei Tranchen anzubieten.

Durch die Ausgestaltung der Tranchenbildung wird zugleich eine Gleichbehandlung der Bewerber in Arzheim und Wollmesheim zumindest bei der verfügbaren Anzahl der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (9 Stück) und der Auswahl der Baugrundstücke aus gesamten Baugebiet (im Lageplan blau gekennzeichnet) erreicht.

Aus Sicht einer Mehrheit des Ortsbeirates war zunächst die Vermarktung in einer Tranche gewünscht, weil derzeit die Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere auch aus dem Ortsteil heraus sehr hoch sei. Eine Tranchenbildung würde den Wünschen einiger Kaufinteressenten nicht gerecht, die sowohl nach den Sozial- als auch nach den Ortsbezugskriterien als Käufer der Grundstücke in Betracht kommen, die sich aber für Grundstücke interessieren, die dann ggf. räumlich außerhalb der ersten Tranche liegen.

Die Verwaltung hat dennoch einen Vorschlag unterbreitet, aufgrund der Größe des Neubaugebietes die Baugrundstücke in zwei räumlich zusammenhängenden Tranchen zu veräußern. Das Festhalten an den Tranchen wurde insbesondere aus zwei Überlegungen heraus begründet:

1. ist es immer schwierig, wenn in einem kleinen Ort mit kleiner sozialen Infrastruktur innerhalb kurzer Zeit starke Jahrgänge an Kindern nach Kita-Plätzen oder Grundschulplätzen fragen und für viel Geld bauliche Erweiterungen vorgenommen werden müssen, die nach wenigen Jahren (wenn die Kinder aus dem Neubaugebiet groß sind) nicht mehr benötigt werden.
2. ist es siedlungspolitisch auch nicht klug, ein begrenztes Angebot an Bauplätzen innerhalb kurzer Zeit einer Gruppe Menschen zuzuschlagen, die im Moment in der Phase der Haushaltsgründung oder Haushaltserweiterung sind und jetzt ihren Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen möchten. Auch in drei oder fünf Jahren wird es diese Menschen geben, und ein Ort wie Arzheim wird in diesem Jahrzehnt kein vergleichbares Neubaugebiet mehr bekommen.

Der Ortsbeirat hat diesen Vorschlag in seiner Sitzung am 24. Januar 2024 abgelehnt und beschlossen, dass das Neubaugebiet in einer Tranche vermarktet werden soll.

Die Verwaltung legt nun einen Kompromissvorschlag vor, der sowohl die Aspekte des Ortsbeirates, als auch die fachlichen und sachlichen Überlegungen der Verwaltung aufgreift und angemessen berücksichtigt:

Das Neubaugebiet wird in zwei Tranchen (zzgl. des Mehrfamilienhauses und der 6 Grundstücke außerhalb der Vermarktungsrichtlinie) vermarktet. Die Tranchen werden aber nicht mehr nach räumlichen Kriterien gebildet, sondern rein quantitativ. Das funktioniert wie folgt:

Tranche 1 umfasst 9 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung und 2 Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften. Diese Grundstücke können aus dem verfügbaren Gesamtbestand (blau gekennzeichnet) frei ausgewählt werden. Verkauft werden dann in einer ersten Tranche die 11 Grundstücke, für die sich die Haushalte mit den meisten Punkten gem. Vergaberichtlinie beworben haben. Sollte sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhäusern verschieben, kann sich das Verhältnis dieser beiden Grundstückstypen noch verschieben. Wo aber letztlich die 11 Grundstücke der ersten Tranche liegen entscheiden alleine die Interessenten, die die meisten Punkte bekommen, also im Ranking der Interessenten vorne stehen.

Zusätzlich werden im Anschluss 2 Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften und 4 Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zum Losentscheid ausgeschrieben. Das ist dann sozusagen eine zweite Zwischentranche, die voraussichtlich Ende des Jahres an den Markt geht, wenn die erste Tranche abgeschlossen ist und klar ist, wer dort zum Zuge gekommen ist und wer nicht. So ist sichergestellt, dass auch diejenigen, die bei den ersten 11 Bauplätzen leer ausgegangen sind, zeitnah noch einmal eine „zweite Chance“ bekommen.

Die Tranche 2 bzw. 3 umfasst dann die verbliebenen 8 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung und 4 Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften sowie ggf. die Grundstücke, die in den ersten Tranchen nicht vermarktet werden konnten. Den Zeitpunkt für die Ausschreibung dieser Tranche legt dann die Verwaltung in Abstimmung mit dem Ortsbeirat fest, er sollte aber einige Jahre in der Zukunft liegen, um die beiden oben ausgeführten Argumente für eine gestufte Vermarktung wirksam zu berücksichtigen.

Da diese Grundstücke deutlich zeitlich versetzt ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann jeweils geltende Marktsituation zu berücksichtigen und der Verkaufspreis ggf. anzupassen.

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 AH6

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung: