



Sitzungsvorlage 610/767/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.01.2024	Aktenzeichen: 61_74/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.01.2024	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	25.01.2024	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	29.01.2024	Vorberatung N	
Hauptausschuss	06.02.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	20.02.2024	Entscheidung Ö	

Betreff:

Baulandstrategie 2030; Auswahlverfahren zur Grundstückveräußerung (Konzeptvergabe) des Mehrfamilienhausgrundstücks im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim

Beschlussvorschlag:

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungsbedingungen und –kriterien für das Baugrundstück mit der Flurstücknr. 6359/23 des Ausschreibungsverfahrens zur Grundstücksveräußerung 2024 im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung – wie im Vermarktungsexposé (Anlage 1) beschrieben – zu veröffentlichen, durchzuführen und den Grundstücksvergabevorschlag nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.
3. Als Alternative zum Kauf des Grundstücks zum Kaufpreis von 305 €/qm wird der Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzinssatz von anfangs 3,5% des Grundstückswerts mit einer Wertsicherungsklausel auf der Basis des Verbraucherpreisindex zugestimmt. Im Falle eines Zeitablaufs wird eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts gewährt. Dazu ist das Grundstück durch die Bürgerstiftung zu erwerben. Die hierfür notwendigen Mittel werden bei Bedarf überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Begründung:

1. Verkaufsobjekt, Vergabeverfahren und Kaufpreis

Im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim soll im Jahr 2024 das Baugrundstück mit der Flurstücknr. 6359/23 ausgeschrieben und vermarktet werden. Das Baugrundstück weist eine Größe von ca. 1.023 qm auf und ist als einziges im Neubaugebiet vorgesehen für eine Mehrfamilienhausbebauung. Das Baugrundstück ist im beigelegten Übersichtsplan (Anlage 2) farblich dargestellt.

Gemäß Präambel der Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie) der Stadt Landau in der Pfalz ist die Vergabe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in den Baugebieten der Stadtteile von der Vergabe nach dieser Richtlinie ausgenommen. Der Stadtrat hat dies in seiner Sitzung am 27.09.2022 bekräftigt, indem er die Stadtverwaltung beauftragte, die Vermarktung des Bauplatzes für das Mehrfamilienhaus im Neubaugebiet „Am Schlittweg“ im Stadtteil Mörzheim im Konzeptvergabeverfahren zu vermarkten (siehe Vorlage 230/492/2022, Ziffer 2.).

Der Verkaufspreis für das erschlossene Baugrundstück wurde in gleicher Sitzung auf 305 €/ qm festgesetzt - analog zu den Verkaufspreisen der Einzel- und Doppelhausgrundstücke im Neubaugebiet. Alternativ zum Verkauf und der damit verbundenen Kaufpreisfinanzierung durch den Käufer wird die Option angeboten, das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags zu überlassen. Die Realisierung eines angemessenen Erbbauzinses von 3 - 4 % wird seitens der Verwaltung als erzielbar eingeschätzt. Das Grundstück wird in diesem Fall durch die Bürgerstiftung zum beschlossenen Kaufpreis von 305 €/ qm gekauft und parallel ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzinssatz von anfangs 3,5% des Grundstückswerts, der sich aus dem Kaufpreis und den Kaufnebenkosten zusammensetzt, mit einer Wertsicherungsklausel auf der Basis des Verbraucherpreisindex bestellt. Liquide Mittel sind aktuell bei der Bürgerstiftung vorhanden, jedoch nicht im Haushaltsplan 2024 eingeplant. Die benötigten Mittel werden daher bei Bedarf überplanmäßig auf dem Produktkonto 1140.0310 zur Verfügung gestellt und zur Ausgabe freigegeben.

2. Ausschreibungsverfahren – Wesentliche Inhalte

Der aktuelle Wohnraumdruck sowie die konkrete Nachfragesituation in den Stadtdörfern nach angemessener bedarfsgerechter bezahlbarer Wohnraumversorgung erfordern einen verantwortungsvollen Umgang mit den wertvollen Bodenressourcen in städtischem Eigentum. Für die Entwicklungen der größeren Grundstücke in den Stadtteilen, die nicht der Bebauung mit Eigenheimen vorbehalten sind, wurde vor diesem Hintergrund ein Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis nach qualitativen Kriterien vorbereitet, wie dies bereits bei der Vermarktung der Grundstücke im Wohnpark Am Ebenberg erfolgreich umgesetzt wurde. Neben gestalterischen und ökologischen Aspekten wurden insbesondere Kriterien zur sozialgerechten Entwicklung in den Fokus genommen, mit der Zielsetzung einen entsprechenden Mehrwert für Quartier und Stadtdorf zu erreichen. Besonderes Augenmerk liegt auf einem Angebot für Ältere und Menschen mit geringem Einkommen aus Mörzheim selbst. Den Konzepten sind im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes MH7 „Am Schlittweg“ zu Grunde zu legen.

Interessierte private oder gewerbliche Bauwillige und Investorinnen sowie Investoren können sich an dem Auswahlverfahren beteiligen. Die Bewerbung von Baugemeinschaften und die Einbindung von künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern aus Mörzheim werden explizit begrüßt.

Zum Auswahlverfahren eingereichte Konzepte werden nach den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) benannten Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien bewertet. In der Gewichtung entfallen 30% auf architektonische und städtebauliche Qualität, 40% auf sozialgerechte Ortsteilentwicklung und 30 % auf energetisches und ökologisches Konzept.

Um die Gleichbehandlung aller Bietenden im Verfahren zu gewährleisten, erfolgt die Bewertung der Angebote nach der anonymen Vorprüfung der fachlichen Kriterien durch eine ausgewählte Jury bestehend aus dem Oberbürgermeister der Stadt Landau, der Ortsvorsteherin des Ortsteils Mörzheim, jeweils einer/ einem Vertreter/in der beiden weiteren Ortsbeiratsfraktionen, zwei Expertinnen bzw. Experten des Stadtbauamtes Landau sowie einer externen Expertin bzw. eines externen Experten aus dem Gebiet der Architektur. Die drei Ortsbeiratsfraktionsvertreter/innen teilen sich dabei eine Stimme. Auf die übrigen Jurymitglieder/innen entfällt jeweils eine Stimme.

3. Zeitlicher Ablauf

Die Ausschreibung erfolgt nach Beschlussfassung zum Vergabeverfahren im Februar 2024. Die Konzeptgebote müssen bis 18. April 2024 bei der Verwaltung eingehen. Danach wird eine Auswertung vorgenommen und den städtischen Gremien im Mai/ Juni 2024 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Im Einzelnen sind folgende Schritte vorgesehen:

Entscheidung zur Ausschreibung Stadtrat	20.02.2024
mit Vorberatung im Ortsbeirat und im Hauptausschuss	
Grundstücksausschreibung	22.2. bis 18.04.2024
Rückfragenkolloquium voraussichtlich	12.03.2024
Abgabe der Gebote	18.04.2024
Jurysitzung voraussichtlich	24./25.04.24
Vergabeentscheidung im Stadtrat	04.06.2024
mit Vorberatungen im Ortsbeirat und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	

Nach der Vergabeentscheidung werden die Bieterinnen und Bieter über das Ergebnis schriftlich informiert. Die Bieterin bzw. der Bieter die/ der den Zuschlag erhalten hat, erhält eine Grundstücksoption (Veräußerungsverzicht) bis einschließlich 30.11.2024. Der Grundstückskauf soll demnach spätestens im Dezember 2024 erfolgen.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 5225.143151; 5111.5636
Haushaltsjahr: 2024
Betrag: Einnahmen 312.015,00 €; Ausgaben 3.000 €
Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein
Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Produktkonto: 1140.0310
Haushaltsjahr: 2024
Betrag: ca. 338.000,00 €
Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: ja
Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:
Mittelfreigabe ist beantragt: Ja, im Rahmen dieser Sitzungsvorlage

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein
Begründung:

Anlagen:

Anlage 1 - Verkaufsexposé
Anlage 2 – Allgemeine Verkaufsbedingungen
Anlage 3 - Übersichtsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

