



Sitzungsvorlage
230/571/2025

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 18.06.2025	Aktenzeichen: 230/23.20.04.01		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.05.2025	Vorberatung	N
Ortsbeirat Queichheim	11.06.2025	Vorberatung	Ö
Stadtvorstand	16.06.2025	Vorberatung	N
Hauptausschuss	17.06.2025	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Queichheim	24.06.2025	Vorberatung	Ö
Stadtrat	01.07.2025	Entscheidung	Ö

Betreff:

Neubaugelbiet „Südlich Breiter Weg,, im Stadtteil Queichheim; Festlegung des Verkaufspreises und der Vermarktungsstrategie für die städtischen Baugrundstücke

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, dass die erschlossenen Baugrundstücke der ersten Tranche im Neubaugelbiet „Südlich Breiter Weg“ im Stadtteil Queichheim zum Preis von 450,00€/m² veräußert werden. Da die Grundstücke der zweiten Tranche zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann vorliegende Marktsituation zu berücksichtigen und der Verkaufspreis ggf. anzupassen.
- b) Die Vermarktung soll in zwei Tranchen erfolgen. Die erste Tranche umfasst neun Grundstücke für Einzelhausbebauung und ein Grundstück für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte zur Vermarktung über die Vergaberichtlinie und zwei Grundstücke für Einzelhausbebauung zur Vermarktung im Losverfahren.

Die zehn Grundstücke der ersten Tranche zur Vermarktung über die Vergaberichtlinie sollen unmittelbar nach der Beschlussfassung dieser Vorlage ausgeschrieben werden. Die Vermarktung erfolgt auf der Grundlage der nachfolgend unter Ziffer B 3 dargestellten Strategie

Über den Zeitraum der Ausschreibung der Grundstücke der zweiten Tranche wird nach dem Verkauf der letzten Grundstücke der ersten Tranche eine gesonderte Entscheidung herbeigeführt.

- c) Die zwei 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 2 auszuschreiben.

Begründung:

A. Verkaufspreis

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2022 bzw. 18.07.2023 wurde entschieden, dass die Stadt Landau in der Pfalz insgesamt 23 Baugrundstücke im Umlegungsverfahren

„Südlich Breiter Weg“ übernimmt, die Erschließungskosten für die Grundstücke trägt und diese anschließend vermarktet. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 17.05.2022, dass die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz zwei Grundstücke, die sich im Bereich des Umlegungsverfahrens „Südlich Breiter Weg“ befinden, ankauft, mit dem Ziel, im Rahmen des Umlegungsverfahrens ein neues Grundstück zugeteilt zu bekommen und dieses zu vermarkten. Die finale Zuteilung der Flächen erfolgte gem. Beschluss des Umlegungsausschusses mit dem Wert von 170,00 €/m².

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden der Stadt Landau 23 Grundstücke (insgesamt 14.190 m²) und der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz ein Grundstück (2.719 m²) zugeteilt. Aufgrund der vorgenannten Beschlüsse wurde für die neu zugeteilten Grundstücke eine Kostenerstattungs- und Kostentragungsvereinbarung zur Erschließung des Neubaugebietes mit dem Erschließungsträger, der Hans Lamparter GmbH, abgeschlossen. Laut dieser sind von der Stadt bzw. der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz Vorauszahlungen für die vorläufigen Erschließungskosten in Höhe von 179,00 €/m² in vier Raten fällig. Die ersten 3 Raten in Höhe von 95% der geschätzten Gesamtkosten wurden bereits ausgezahlt. Die Schlussrate wird nach Vorlage der Schlussrechnungen anhand der tatsächlichen Kosten ermittelt und angefordert. Erst mit dieser Anforderung können die Erschließungskosten endgültig ermittelt werden. Eine wesentliche Abweichung ist nach Auskunft des Erschließungsträgers nicht zu erwarten.

Der Bodenrichtwert innerhalb der für das Neubaugebiet „Südlich Breiter Weg“ ausgewiesenen Bodenrichtwertzone 0031, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 400,00 €/m² für baureifes Land.

Da die Stadt weniger als die Hälfte der Baugrundstücke besitzt, hat sich parallel ein privater Grundstücksmarkt etabliert, auf dem wesentlich höhere Kaufpreise gezahlt werden und der Einfluss auf die Fortschreibung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2026 haben wird.

Bei der Bemessung des Kaufpreises ist auch zu berücksichtigen, dass außerhalb des Baugebietes für den Ausbau der Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze, etc.) Aufwand entsteht, der mit einem Aufschlag einbezogen werden muss.

Der Verkaufspreis soll einerseits eine angemessene Einnahme für die Stadt sichern und andererseits dem sozialpolitischen Willen der Stadt, als Akteur auf dem Grundstücksmarkt bodenpreisdämpfend gegenüber dem privaten Markt zu agieren, gerecht werden.

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.

Ein „subventionierter 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.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die gestiegenen Zinsen des Kapitalmarktes, die auch die Stadt im Rahmen der Vorfinanzierung der Grundstücke und Erschließungskosten zu finanzieren hat, in den Verkaufspreis einzubeziehen sind. Außerdem trägt die Stadt das Vermarktungsrisiko sowie die Zinslast bis zur Vermarktung. Aus den bisherigen Vermarktungsverfahren wurde die Erfahrung gemacht, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken aufgrund des Kapitalmarktes, der

Baupreise und der prognostizierten Bauzeiten eine zeitnahe Vermarktung wesentlich beeinflussen kann.

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 11.06.2025 angeregt den Zeitraum für die Vermarktung der zweiten Tranche nicht auf einen Mindestzeitraum festzulegen und den Verkaufspreis von 460,00 Euro auf 420€/m² zu reduzieren.

Der ersten Anregung wird dadurch Rechnung getragen, dass nach dem Verkauf der letzten Grundstücke der ersten Tranche eine gesonderte Entscheidung herbeigeführt wird und sowohl über Vermarktungszeitraum als auch über den Kaufpreis aufgrund der dann vorliegenden Nachfrage- und Marktsituation gesondert beraten und entschieden wird.

Bei der Festsetzung des Kaufpreises ist zu berücksichtigen, dass der Zuteilungswert aus der Baulandumlegung zum Stichtag des Einleitungsbeschlusses zum 21.01.2016 mit 170€/m² vom Umlegungsausschuss festgesetzt wurde.

Die Umsetzung erfolgte durch Bekanntgabe des Umlegungsplans zum Stichtag 21.06.2022. Aufgrund der Verfahrensdauer war es daher geboten, die Wertveränderung über diesen Zeitraum in einer Fortschreibung zu berücksichtigen.

Der Umlegungsausschuss hat am 21.06.2022 festgestellt, dass für die konjunkturbedingte Steigerung für den Zeitraum 21.01.2016 bis 21.06.2022 60% auf die Werte aufzuschlagen sind. Dies betrifft alle Umlegungsbeteiligte, die entweder ganz auf Landabfindung verzichtet haben oder deren Landzuteilung um mehr als 10% über dem sogenannten Sollanspruch liegt.

Die Stadt als Umlegungsbeteiligte hat Bauplatzflächen von etwa 40% über dem Sollanspruch erhalten und für diese Flächen einen Wertausgleich für den Vermögensvorteil auf der Basis von 272€/m² nachgezahlt.

Auch die Flächen, die im Rahmen der Sollzuteilung aus vorhandenen Einwurfflächen zugeteilt wurden, haben in den 6 ½ Jahre die gleiche Wertsteigerung erfahren, so dass sich der Verkaufspreis wie folgt überschlägig beziffern lässt:

Zuteilungswert zum Stichtag 21.01.2016 mit 170€/m² mit Wertfortschreibung von 60% (102€/m²) und somit den Wert zum Stichtag 21.06.2022 mit 272€/m². Die veranschlagten Erschließungskosten betragen 179€/m², so dass insgesamt 451€/m² zu erzielen wären. Hierbei bleibt noch unberücksichtigt, dass auch eine Wertsteigerung für den Zeitraum vom 21.06.2022 bis zum heutigen Tage einkalkuliert werden könnte.

Insoweit ist auch zu beachten, dass die Stadt Landau, auch mit Blick auf die sehr angespannte Haushaltlage, besonders aufgefordert ist, die gemeinderechtlichen Vorgaben zu beachten, z.B. des „überragenden“ Gebots des Haushaltsausgleichs nach § 94 Abs. 4 GemO.

Nach § 79 Abs. 1 Abs. 2 und 3 GemO dürfen Vermögensgegenstände – hierzu zählen auch Grundstücke – in der Regel nur zum Verkehrswert veräußert werden. Hier unterliegt die Stadt in regelmäßigen Abständen einer Überprüfung, auch z.B. durch den Rechnungshof RLP.

Auf dem privaten Grundstücksmarkt werden Preise von 500€/m² und mehr gezahlt, so dass auch ein Verkaufspreis von 450€/m² preisdämpfende Wirkung entfaltet und auch der sozialen Verantwortung für den über die Vergaberichtlinie privilegierten

Bewerberkreis gerecht wird. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, den Kaufpreis für die Vermarktung der ersten Tranche auf 450 €/m² festzusetzen und damit diese Anregung aus dem Ortsbeirat teilweise aufzugreifen.

Im Hinblick darauf, dass auf den Grundstücken 3344/1 und 3349 bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, soll für diese Grundstücke der gleiche Verkaufspreis wie für die Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften angesetzt werden. Über die weitere Vermarktungsstrategie dieser Baugrundstücke wird gesondert beraten und beschlossen werden.

B. Vermarktungsstrategie

Die Stadt ist Eigentümerin von insgesamt 23 Baugrundstücken.

Davon sind 18 zur Bebauung mit Einzelhäusern und 3 zur Bebauung mit Doppelhaushälften ausgewiesen. Ein Grundstück ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen; ein weiteres Grundstück ist für Reihenhäuser bzw. Einzelhäuser vorgesehen. Die Grundstücke sind im Bebauungsplanauszug entsprechend gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die Richtlinie zur Vergabe von städtischen Bauplätzen in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie), vom 19. Juli 2022 sollen die vorgenannten Baugrundstücke wie folgt vermarktet werden:

1. Vermarktung der Grundstücke in mehreren Tranchen

Aufgrund der Größe des Neubaugebietes sollen die Baugrundstücke in zwei Tranchen veräußert werden. Auf den beigefügten Plan (Vorschlag Tranche) wird verwiesen.

Die erste Tranche umfasst neun Grundstücke für Einzelhausbebauung (rotes Kreuz) und ein Grundstück für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte (blaues Kreuz) zur Vermarktung über die Vergaberichtlinie und zwei Grundstücke für Einzelhausbebauung zur Vermarktung im Losverfahren (gelb umrandet).

2. Vermarktung der Grundstücke für Doppelhaushälften oder Einzelhäuser außerhalb der Regelungen der Vergaberichtlinie

Die Vergaberichtlinie sieht vor, dass es dem Stadtrat unbenommen bleibt, unter Einbindung des Ortsbeirates 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, zwei Bauplätze für Einzelhäuser (eine Quote von ca. 15-20%) außerhalb der Vergaberichtlinie zum Verkauf anzubieten.

Die vorgeschlagenen Grundstücke sind im Lageplan gelb umrandet.

Verfahren:

Die Grundstücke, die außerhalb der Vergaberichtlinie angeboten werden, werden im Vermarktungsplan, der mit der Grundstücksausschreibung für die Einzelhäuser 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 Einzelhausgrundstücke 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.

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

Verfahren:

Die neun Baugrundstücke für Einzelhäuser und das Grundstück für eine Doppelhaushälfte, die auf Basis der Vergaberichtlinie vermarktet werden sollen, werden öffentlich ausgeschrieben.

Da mit dem Verkauf Bauverpflichtungen in Gang gesetzt werden, die ein erschlossen sein der Baugrundstücke voraussetzen, ist eine Beurkundung erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme möglich. Die Fertigstellung ist im Juli 2025 vorgesehen.

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 Punktzahl 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.

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 beiden Grundstücken, die außerhalb der Vergaberichtlinie vergeben werden (siehe B2), zugeschlagen und gemeinsam mit diesen Grundstücken zum Verkauf per Losentscheid angeboten.

Über die Ausschreibung der Grundstücke der zweiten Tranche soll nach dem Verkauf des letzten Grundstücks der ersten eine gesonderte Entscheidung getroffen werden. Da die Grundstücke der zweiten Tranche zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden, ist im Hinblick auf die Verkaufspreise die dann vorliegende 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 Beschlüsse zur Schaffung des Baugebietes

Anlagen:

Auszug Bebauungsplan
Vorschlag Tranche 1

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

