



Fachbereich/Eigenbetrieb

Grundstücks- und

Gebäudemanagement

Verfasser/in

Buchauer, Kleinmagd, Welz, Bühler

Vorlage Nr.

106/2017

Datum

17. Oktober 2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	26.10.2017	
Hauptausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	09.11.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	16.11.2017	

Betreff:

Vergabekriterien zum Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet "Belist", Lörrach-Haagen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan „Belist“ mit Baublockbildung
- Anlage 2: Berechnungsmodell für Grundstückskaufpreisreduzierung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den folgenden besonderen Vergabekriterien für unbebaute städtische Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Belist“ in Lörrach-Haagen zu:

1. Die Einfamilienhausgrundstücke (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) werden gemäß den unter Ziffer I beschriebenen Kriterien veräußert.
2. Die Mehrfamilienhausgrundstücke (Baublöcke 2 bis 5), die zur Errichtung von Eigentumswohnungen verkauft werden, sind zum Höchstgebot, mindestens aber zum angepassten Bodenrichtwert (inkl. Geschossflächenzahl = GFZ), entsprechend den unter Punkt II.1 in der Vorlage beschriebenen Kriterien zu veräußern.

3. Die Mehrfamilienhausgrundstücke (Baublock 1), die zur Errichtung von Mietwohnungen verkauft werden, sind zum angepassten Bodenrichtwert zu veräußern. Hierbei ist das Berechnungsmodell der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach zugrunde zu legen. Für die Vergabe müssen die unter Punkt II.2 genannten Kriterien erfüllt sein.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Text

Begründung:**Allgemeines:**

Die Schaffung von kostenstabilem Wohnraum ist eines der prioritären Ziele der Stadt Lörrach. Ein wichtiges Instrument der Stadt sind die Aktivitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, dem größten Anbieter von kostenstabilem Wohnraum in der Stadt. Des Weiteren kann die Stadt bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken Einfluss nehmen. Allerdings ist zu bedenken, dass Reduktionen im Kaufpreis in Anbetracht der gesamten Baukosten nur sehr begrenzt zur Reduzierung von Mietpreisen führen können.

Durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.2014 (Vorlage 153/2014) wurde die Verwaltung beauftragt, die Vergaberichtlinien für den Verkauf städtischer Grundstücke zu überarbeiten und neue Vergabekriterien für die Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erarbeiten. Für städtische unbebaute Gewerbegrundstücke hat der Gemeinderat am 23.06.2016 solche Vergabekriterien bereits beschlossen (Vorlage 051/2016).

Nach den derzeit geltenden Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke (GR-Beschluss vom 18.07.2002) erfolgt die Vergabe bebauter und unbebauter städtischer Grundstücke zum Höchstgebot, sofern der Gemeinderat keine besonderen Vergabekriterien festgelegt hat.

Aufgrund des SPD-Antrags vom Juni 2017 erhielt die Verwaltung im September 2017 den Auftrag „zu prüfen, ob durch eine Sozialklausel festgelegt werden kann, dass 30 bis 40 % der gebauten Wohnungen entweder Sozialwohnungen sind oder eine noch fest zulegende Miete pro Quadratmeter nicht übersteigen dürfen“.

Erfahrungen aus anderen Kommunen:

Die Frage nach einer Sozialklausel bei der Vergabe von unbebauten städtischen Wohnbaugrundstücken wurde in der Vergangenheit auch aus anderen Fraktionen des Gemeinderates gestellt, sodass Praxisbeispiele aus anderen Kommunen von den Fachbereichen Grundstücks- und Gebäudemanagement und Vermessung abgefragt wurden. Bei der Befragung hat sich gezeigt, dass die Gemeinden zwar entsprechende Beschlussfassungen

verabschiedet haben, die Durchsetzung der Forderungen, Kontrolle der Festsetzungen und Umsetzung der Sanktionen nahezu unmöglich ist.

Blick auf Mietwohnungssituation in der Stadt

Aufgrund der Berichte und von Recherchen wurde ermittelt, dass die durchschnittliche Miete der der Lörracher Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2016 bei 6,29 €/m² bis 6,60 €/m² liegt.

Neubauwohnungen der Wohnbau und der beiden Baugenossenschaften wurden in den letzten fünf Jahren zwischen 7,50 € und 12,50 €/m² vermietet, wobei die Durchschnittsmiete der letzten Neubaumietwohnungen knapp unter 10 €/m² lagen.

Auf dem freien Immobilienmarkt liegen die Neubaumieten aktuell zwischen 9,75 und 15,00 €/m² (Quelle immobilien Scout24.de).

Besondere Vergabekriterien für das neue Baugebiet „Belist“

I. Wohnbaugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilien-, für Doppel- und Reihenhäuser:

Der Verkauf städtischer Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zum Höchstgebot hat sich bewährt. Beim zuletzt verkauften Baugebiet „Am Kirchberg“ (24 Bauplätze) in Lörrach-Tumringen lag der durchschnittliche Verkaufspreis mit 10% moderat über dem Bodenrichtwert. Grundsätzlich soll es beim Verkauf von bebauten Grundstücken sowie freistehenden Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhausergrundstücken beim bisherigen Vergabeverfahren bleiben. Wie schon in der Standortkommission Wohnraumentwicklung erarbeitet, wird bei dieser Art von Grundstücken kein nennenswertes Potential gesehen, mit dem finanzschwache Familien etc. gefördert werden könnten. Die Baukosten für diese Hausarten sind mittlerweile sehr hoch, sodass sie von einkommensschwachen Familien etc. nicht mehr bezahlt werden können. Auch weitere soziale Festsetzungen (z.B. Anzahl der Kinder) sind rechtlich angreifbar. Hier sieht die Verwaltung keine nennenswerte Möglichkeit, den Wohnungsmarkt zu regulieren. Die Vergabekriterien werden deshalb wie folgt vorgeschlagen:

- a) Die Vergabe erfolgt nach den bisher geltenden Vergabekriterien der Stadt Lörrach. Sie werden öffentlich ausgeschrieben und sind zum Höchstgebot mindestens aber zum Bodenrichtwert zu veräußern.
- b) Die städtischen Energiestandards werden zumindest erfüllt. Die Übererfüllung führt bei gleichem Höchstgebot zu einem besseren Vergabeergebnis.

II. Wohnungsbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im Baugebiet „Belist“ werden Baublöcke gemäß Anlage 1 gebildet.

Es sollte zwischen der Grundstücksvergabe für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen unterschieden werden.

II. 1 Grundstücksvergabe für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen (Baublöcke 2 bis 5 = ca. 130 Wohneinheiten)

- a) Die Vergabe erfolgt nach den bisher geltenden Vergabekriterien der Stadt Lörrach. Sie werden öffentlich ausgeschrieben und sind zum Höchstgebot mindestens aber zum Bodenrichtwert zu veräußern.
- b) Die städtischen Energiestandards werden zumindest erfüllt. Die Übererfüllung führt bei gleichem Höchstgebot zu einem besseren Vergabeergebnis.

II.2 Grundstücksvergabe für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen (Baublock 1 = ca. 80 Wohneinheiten)

- a) Die Vergabekriterien für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen werden wie folgt festgelegt: Für 80% der Wohnbaufläche wird eine „preisgedämpfte“ Durchschnittsmiete von 10 €/m² festgelegt. Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, dass 20% der Wohnbaufläche zu einer reduzierten Höchstmiete von 7,50 €/m² auf 15 Jahre festgelegt wird. Der Nachweis an die Stadt erfolgt einmal jährlich. Durch die Festlegung der Miete auf 7,50 €/m² ergibt sich eine Reduzierung des Kaufpreises aufgrund der Ertragswertberechnung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- b) Die städtischen Energiestandards werden zumindest erfüllt.
- c) Die städtebaulich am besten geeignete Lösung hat Vorrang. Aus diesem Grund erfolgt eine Mehrfachbeauftragung mit Beteiligung der Stadt.

III. Sonstiges

Die Vergabekriterien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Stadt Lörrach behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Kriterien zuzulassen.

Im Übrigen bleiben die sonstigen bisherigen städtischen Vergabekriterien für **alle** Verkaufsfälle unberührt. Diese beziehen sich vor allem, aber nicht ausschließlich auf die Einhaltung der 2-jährigen Bauverpflichtung, die durch ein Rückkaufsrecht bei Nichteinhaltung dinglich abgesichert wird.

Eine Besonderheit des Bebauungsplans Belist ist, dass eine relativ geringe Dichte und Geschossigkeit der Mehrfamilienwohnhäuser dazu führt, dass aus wirtschaftlichen Gründen für den Mietwohnungsbau ohnehin nur die 4-geschossigen Gebäude rund um den „Anger“ in Frage kommen.

Die Baublöcke 2 bis 5 sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Grundstücksgrößen, Dichte, Tiefgaragen) für einen Mietwohnungsbau – wie unter II.2 beschrieben – nicht geeignet.

IV. Vergabekriterien für weitere Baugebiete

Es zeigt sich, dass die Vergabe von Mietwohnungsbaugrundstücken stark von der Gestaltung der jeweiligen Bebauungspläne für Neubaugebiete abhängt. Es sollten daher grundsätzlich für jedes Baugebiet, in dem die Stadt Flächen veräußert, eigene Vergabekriterien, die sich allerdings an den in dieser Vorlage aufgeführten Kriterien orientieren, dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin
Grundstücks- und Gebäudemanagement

Peter Kleinmagd
Fachbereichsleiter Finanzen

Thomas Welz
Fachbereichsleiter Vermessung

Eugen Bühler
Fachbereichsleiter
Rechnungsprüfung