



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Vermessung  
**Verfasser/in** Welz, Thomas  
**Vorlage Nr.** 106/2021  
**Datum** 19.05.2021

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	08.06.2021	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	10.06.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2021	

### Betreff:

### Vergabekriterien für die städtischen Baugrundstücke im Baugebiet "Am Soormattbach"

### Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht über die städtischen Baugrundstücke  
Anlage 2 – Gegenüberstellung der Varianten einer Vergabe

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Veräußerung der unbebauten städtischen Baugrundstücke im Baugebiet „Am Soormattbach“ in Lörrach Hauingen zum Höchstgebot, mindestens aber zum aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 460 €/m<sup>2</sup>, zu.
2. Die städtischen Energiestandards, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung gelten, sind zu erfüllen. Die Übererfüllung dieser Energiestandards führt bei gleichem Höchstgebot zu einem besseren Vergabeergebnis.

## Personelle Auswirkungen:

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I113000017		2020					Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:		1.150.000					
<i>davon</i> nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

## Begründung:

Im Baugebiet „Belist“ in Lörrach-Haagen wurden die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke zum Höchstpreis verkauft.

Am 09.07.2020 wurde dem Gemeinderat vorgeschlagen, die sechs Baugrundstücke (Einfamilien- und/oder Doppelhausgrundstücke) im Baugebiet „Am Soormattbach“ ebenfalls zum Höchstpreis zu verkaufen. Dies hat der Gemeinderat abgelehnt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für die Vergabe von Grundstücken zu prüfen, inwieweit eine Vergabe nach sozialen und ökologischen Kriterien möglich ist.

Im Baugebiet „Am Soormattbach“ handelt es sich ausschließlich um Grundstücke, welche mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus bebaut werden können. Die städtischen Grundstücke haben eine Grundstücksfläche von 430 m<sup>2</sup> bis 512 m<sup>2</sup> (Anlage 1). Der aktuelle Bodenrichtwert der Zone 4100 (Hauingen Lingertrain bis Siegmeer) zum Stichtag 31.12.2020 beträgt 460 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise unter der Annahme des Bodenrichtwertes berechnen sich zu 197.800 € bis 235.500 €. Ein privates Bauvorhaben kostet zwischen ca. 400.000 € und 500.000 € (Annahmen: Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, ca. 4.000 € bis 5.000 €/m<sup>2</sup> Baukosten). Somit beträgt die Gesamtinvestition zwischen ca. 600.000 € und 750.000 €. Für Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und geringem/mittlerem Vermögen ist das Grundstück mit Eigenheim kaum oder nicht finanzierbar.

Die Vergabe von städtischen Baugrundstücken nach sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe der Verwaltung geprüft. Es wurden für das Baugebiet „Am Soormattbach“ drei Szenarien der Vergabe der Baugrundstücke gegenübergestellt und die jeweiligen Vor- und Nachteile zusammengestellt (siehe Anlage 2). Die Nachteile der Vergabe unterhalb bzw. zum aktuellen Bodenrichtwert überwiegen. Bei diesen beiden Varianten wäre ein weiteres Vergabeverfahren (Losverfahren, Windhundverfahren und Sozialkriterien) erforderlich. Ein aktuelles Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen (7K3840/22 vom 21.12.2020) zeigt, dass soziale Vergabekriterien rechtlich angreifbar seien. Einer Gemeinde in Baden-Württemberg wurde per einstweiliger Anordnung untersagt, den Verkauf der Grundstücke nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien durchzuführen. Des Weiteren gibt es Leitlinien zwischen EU und Deutschland unter denen eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken zwar möglich ist, aber nur unter klaren Voraussetzungen. Nach diesen Richtlinien kommen nur Bewerber in Frage, die bestimmte Einkommens- und Vermögensobergrenzen nicht übersteigen. Diese sind von der Kommune festzulegen und ortsüblich bekanntzumachen. Erst anschließend können weitere Auswahlkriterien herangezogen werden. Hierfür gibt es weitere Regelungen.

Bei den sechs Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken handelt es sich um Grundstücke in einer privilegierten Lage, Grundstücksgröße und Bebaubarkeit. Es findet in diesem Baugebiet keine verdichtete Bauweise statt. Der Lörracher Wohnungsmarkt wird durch diese sechs Baugrundstücke nicht beeinflusst. Durch eine Erhebung der Kaufverträge wurde festgestellt, dass die Stadt Lörrach durch Ihre Verkäufe den Grundstückmarkt im unteren einstelligen Prozentbereich beeinflusst. Ein ganz wichtiger Aspekt besteht darin, dass durch Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen erst die Umsetzung von Projekten möglich ist.

Aufgrund dieser Faktoren und der aktuellen politischen Diskussion in Deutschland über Einfamilienhäuser kann die Stadt Lörrach die Vergabe von Grundstücken für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern nicht subventionieren. Die Vorteile einer klaren, eindeutigen und rechtsicheren Vergabe nach Höchstgebot (kein Bieterverfahren) überwiegen.

Die Verwaltung wird die Vergabe von städtischen Baugrundstücken für das Baugebiet „Bühl III“ mit der angestrebten verdichteten Bauweise unter den sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten prüfen.

Annette Buchauer  
Fachbereichsleiterin

Thomas Welz  
Fachbereichsleiter