

**BU Nr. 017/2019****Beschluss über das Verfahren zur Veräußerung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Halde V**

Gremium	am	
Gemeinderat	31.01.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Maßnahmen für die Vergabe der Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus gemäß Beratungsunterlage umzusetzen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	-
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	-
Haushaltsplan Seite:	-
Produkt:	-
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	-
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Projekt 2.4 – Wohngebiete (Innenentwicklung, FNP, BPL, Gestaltqualität)

**Verfasser:**

7.1.2019, Liegenschaftsamt, Heinisch

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	10.01.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	10.01.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	14.01.2019

## Sachverhalt:

Im Baugebiet Halde V sind die im Bebauungsplan für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen zu vermarkten. Es stehen Bauplatzflächen von insgesamt ca. 18.550 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Es handelt sich um ca. 150 zu errichtende Wohneinheiten.

Die Unterteilung der zu veräußernden Grundstücke ergibt sich aus den Lagen der Tiefgaragen für die Wohngebäude, so dass insgesamt 6 Baufelder veräußert werden. Diese sind im Plan blau markiert und mit den Ziffern 1 bis 6 bezeichnet.



Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) ist mit der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens beauftragt.

Die Vergabe der Grundstücke ist grundsätzlich verfahrensfrei und nicht ausschreibungspflichtig. Trotzdem soll ein diskriminierungsfreies und transparentes Verfahren erfolgen, um möglichst viele Bewerbungen zu erhalten und prüfbare Ergebnisse nachweisen zu können.

Es ist ein zweiphasiges Verfahren vorgesehen, bei dem im ersten Schritt eine Vorauswahl auf Basis der fachlichen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewerber getroffen wird. Dies hat den Vorteil, dass bei der Vielzahl der zu erwartenden Bewerbungen nur eine überschaubare Zahl von Investoren sich detailliert mit der Ausarbeitung der Planunterlagen beschäftigen müssen. Dadurch soll die gewünschte hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie passende Nutzungskonzepte erreicht werden.

In den Ausschreibungsunterlagen werden bereits alle seitens der Stadt festgelegten Vorgaben sowie Kaufvertragsbedingungen, Planungsvorgaben etc. vorgegeben (z.B. Bindung an den B-Plan und Gestaltungshandbuch, zu akzeptierende Dienstbarkeiten, Abnahmeverpflichtung der Wärme durch die Stadtwerke, Bauverpflichtung usw.).

Die Bewerbung eines Bewerbers auf mehrere Grundstücke (z.B. auf zwei oder maximal drei) ist grundsätzlich möglich. Für eine Vergabe mehrerer Grundstücke an einen Investor muss allerdings eine städtebauliche Diversifikation gegeben sein.

In der Ausschreibung soll die Sozialbauverpflichtung, die im Rahmen des "Handlungsprogramms Wohnen" voraussichtlich am 31.01.2019 beschlossen wird berücksichtigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Einzelheiten aufzunehmen:

- Fokussierung auf den **Mietwohnungsbau** anstelle der Eigentumsförderung
- Auf **jedem** der sechs Grundstücke ist die Sozialbauquote zu erfüllen (keine Konzentration auf einzelne Grundstücke)
- Frage "**Anrechnung sozialer Wohnungsbau?**" aus den Objekten "KiTa Irisweg" und "Energiezentrale Halde IV"?

Argumentationskette:

- a) Insgesamt sind in der Halde V ca. 150 Wohnungen zu erwarten, das ergäbe ca. 38 Wohnungen nach der Sozialbauverpflichtung.
- b) In den beiden danebenliegenden Objekten entstehen 41 Wohnungen, was ca. 10 Wohnungen nach der Sozialbauverpflichtung ergäbe. Dort werden aber 27 entsprechende Wohnungen gebaut, was eine Überkompensation von 17 Wohnungen ergibt.
- c) Rechnet man diese zusätzlichen Wohnungen auf die Halde V an, müssten dort nicht 38, sondern nur 21 Wohnungen nach der Sozialbauverpflichtung gebaut werden. Das ergäbe einen Wert von 14% anstatt 25%.

Die Verwaltung schlägt die Anrechnung vor. In der Sitzung soll hierüber beraten werden.

- **Veräußerung der Wohnungen durch den Investor oder Eigenbestand?**

Die Wohnungen dürfen an Kapitalanleger veräußert werden. Eine Eigennutzung durch den Eigentümer wird aber ausgeschlossen.

- **Konditionen für die sozialgebundenen Wohnungen**

Für die gesamte Bindungsdauer von 25 Jahren gilt:

- Die Miete von mind. 2/3: der Wohnfläche pro Baufeld ist mindestens 33% unter dem jeweils gültigen Mietspiegel (gute Lage und Ausstattung) zu vermieten. Die Inanspruchnahme des LWFP. ist dem Investor freigestellt.
- Der Rest der Wohnungen ist mit mindestens 15% Abschlag zu vermieten.
- Stellplätze im Freien kosten höchstens 20 EUR/ Monat, Stellplätze in Tiefgaragen kosten höchstens 60 EUR/ Monat. Erhöhungen sind nur im Verhältnis von Preissteigerungen der jeweiligen Wohnungsmiete oder über Einzelgutachten zulässig. Ein Abschlag auf die Stellplatzmiete im Rahmen der Sozialbauverpflichtung erfolgt nicht.
- Einräumung eines moderaten Mieterbenennungsrechts für die Stadt. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Die Verwaltung schlägt folgende weitere Schritte vor:

### 1) Bildung des Preisgerichts:

- i) **Fachpreisrichter**  
→ Aufgabe: Fachliche Bewertung der Architekturkonzepte  
- 4 renommierte Architekten, Auswahl erfolgt durch die Verwaltung
- ii) **Sachpreisrichter**  
→ Aufgabe: Sie vertreten die Interessen der Stadt  
- 3 Vertreter der Stadt (EBM, AL Stadtplanungsamt, AL Liegenschaftsamt)  
- 4 Vertreter der Fraktionen (→ bitte rasch benennen an k.heinisch@weinstadt.de)
- iii) **Wettbewerbsmanager**  
→ Aufgabe: Verfahrensleitung (ohne Stimmrecht)  
- KE

### 2) Ausschreibung

- i) Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen (Angebotsaufforderung) auf der Grundlage der Beschlusslage im Gemeinderat durch die KE
- ii) Vorbesprechung des Bewertungsgremiums  
Diskussion und Beschlussfassung über die endgültige Angebotsaufforderung
- iii) Ausschreibung  
- Angebotsaufforderung an bekannte Wohnungsbauunternehmen  
- öffentliche Bekanntgabe  
- Direktansprache über KE-Investorendatenbank

### 3) Phase 1: Bewerbungsverfahren/ Teilnahmewettbewerb

Hier wird aus dem gesamten Kreis der Bewerbungen eine Vorauswahl getroffen (in der Regel fünf Bewerbungen pro Bau Feld). In dieser Phase werden Informationen zum Investor und Architekt, die eine Bergergemeinschaft bilden, eingereicht.

Auswahlkriterien sind die fachliche Leistungsfähigkeit des Investors und des Architekten sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors/ Bonität (Gewichtung jeweils  $\frac{1}{3}$ ).

- i) Sichtung der Angebote durch die KE
- ii) Sitzung des Bewertungsgremiums (verkleinerter Kreis), z.B. 2 aus 4  
Fachpreisrichter und Entscheidung über die Zulassung einzelner Bergergemeinschaften zur Phase 2
- iii) Ergebnismitteilung an alle Bergergemeinschaften - Absage und Aufforderung zur Teilnahme an Phase 2

### 4) Phase 2: Auswahlverfahren/ Konzept- und Kaufpreiswettbewerb

Hier sind ausführliche Unterlagen über die vorgesehene Entwicklung des Grundstücks einzureichen. Insbesondere werden ein architektonisches und städtebauliches Konzept, ein Freiflächenkonzept sowie ein Nutzungs- und Realisierungskonzept gefordert.

Außerdem ist in verschlossenem Umschlag das Kaufpreisangebot für das Grundstück abzugeben. Erst nach Abschluss der Bewertung des Baukonzepts und der Architektur wird der Umschlag geöffnet und in die Gesamtbewertung aufgenommen. Dadurch soll eine von der Kaufpreishöhe unbeeinflusste Bewertung der anderen Kriterien sichergestellt werden.

**Ablauf:**

- i) Vorprüfung und Aufbereitung der Angebote durch die KE

Die KE wird sämtliche Angebotsunterlagen wertneutral und nach den in der Angebotsaufforderung festgelegten Kriterien vorprüfen und in einem Vorprüfbericht zusammenstellen. Der Vorprüfbericht wird am Tag der Sitzung des Auswahlgremiums ausgeteilt und sämtliche Arbeiten anhand des Berichts von der KE vorgestellt.

- ii) Sitzung des Bewertungsgremiums, Entscheidung über die Gewinner der Phase 2

Anschließend werden in mehreren Wertungsrundgängen die einzelnen Arbeiten von den Fachpreisrichtern erneut vorgestellt und in Diskussionen mit dem Bewertungsgremium die Bewerbergemeinschaften ausgewählt, die den wertvollsten Beitrag für das jeweilige Baufeld abgegeben haben.

Die Auswahlkriterien können der Anlage entnommen werden (vgl. auch Beratung und Beschluss lt. Beschlussvorschlag im GR am 13.12.2018, BU 275/2018).

- iii) Beschluss im Gemeinderat über die Vergabe