

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung	Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr, Recht		
Datum	07.06.2022		
Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	19.07.2022
Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	26.07.2022

Vorlage Nr.: 2022/049

Betreff: **Vergabe von Grundstücken im Neubaugebiet Steinriegel 1 - Mehrfamilienhäuser**

Anlagen: Anlage 1 BPlan Planteil Steinriegel 1
Anlage 2 BPlan Textteil Steinriegel 1
Anlage 3 Gesamtschnitte Steinriegel 1
Anlage 4 nicht öffentlich Vorläufiger Zuteilungsentwurf Steinriegel 1

Beschlussantrag:

Die Verwaltung schlägt vor

1. Das Grundstück mit der Ordnungsnummer 52 selbst zu bebauen und einer Mietnutzung zuzuführen. Die Mietverwaltung soll von der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH übernommen werden

1.1 Das Grundstück mit der Ordnungsnummer 52 soll nach dem Energiestandard

- a) KfW 40
 - b) KfW 55
- gebaut werden.

2. Das Grundstück mit der Ordnungsnummer 31

- a) selbst zu bebauen und die entstehenden Wohnungen per Losverfahren **nach** Zugangskriterien als Eigentumswohnungen zu vergeben
- b) selbst zu bebauen und die entstehenden Wohnungen per Losverfahren **ohne** Zugangskriterien als Eigentumswohnungen zu vergeben
- c) analog zu 1. selbst zu bebauen und einer Mietnutzung zuzuführen
- d) extern anhand der in der Anlage dargestellten Kriterien zur Vermietung zu vermarkten

3. Für den Fall eines Beschlusses von 2. a), b) oder c) soll nach dem Energiestandard

- a) KfW 40
 - b) KfW 55
- gebaut werden.

4. Das Grundstück mit der Ordnungsnummer 1 extern anhand der in der Drucksache dargestellten Kriterien zur Vermietung zu vermarkten.

Fritz, Jens
Bauer, Richy

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz: positiv

neutral negativ

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die Beschlussfassung zur Drucksache 2021/161/1 in der Sitzung vom 27.07.2021 schlägt die Verwaltung vor mindestens ein Grundstück selbst zu bebauen und Mietwohnungen zu errichten. Die Wohnungen können über die Stadtbau im Sinne des Beschlusses preisgedämpft vermietet werden.

Eine direkte Vergabe an die Stadtbau scheidet aus Sicht der Verwaltung aus. Eine Abweichung vom Vergaberecht ist nur dann möglich, wenn alle Voraussetzungen eines vergaberechtsfreien In-house-Geschäfts nach § 108 Abs. 1 bis 3 GWB kumulativ vorliegen. So kommt das Vergaberecht nicht zur Anwendung, wenn:

1. der öffentliche Auftraggeber über die juristische Person eine ähnliche Kontrolle wie über seine eigenen Dienststellen ausübt,
2. mehr als 80 Prozent der Tätigkeiten der juristischen Person der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde, und
3. an der juristischen Person keine direkte private Kapitalbeteiligung besteht, mit Ausnahme nicht beherrschender Formen der privaten Kapitalbeteiligung und Formen der privaten Kapitalbeteiligung ohne Sperrminorität, die durch gesetzliche Bestimmungen vorgeschrieben sind und die keinen maßgeblichen Einfluss auf die kontrollierte juristische Person vermitteln.

Auf Basis dieser Kriterien ist die Stadtbau mutmaßlich nicht In-house-fähig. Problematisch ist in dieser Hinsicht der verhältnismäßig große Umfang der Verwaltungstätigkeit an Immobilien, welche weder der Stadt noch der Stadtbau gehören. Die Stadtbau könnte sich jedoch ggf. im Hinblick auf die Vergabevorschläge zu den weiteren Ordnungsnummern „regulär“ bewerben. Selbiges gilt auch für Genossenschaften wie beispielsweise die Siedlungsbau Neckar-Fils oder die Kreisbau Kirchheim-Plochingen.

Damit ist bei der Veräußerung der Mehrfamilienhausgrundstücke grundsätzlich das Vergaberecht zu beachten. Zu prüfen ist, ob es sich im konkreten Fall um einen öffentlichen Bauauftrag nach § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB handelt. Dieser „[...]“ setzt voraus, dass

- ein **entgeltlicher** Vertrag vorliegt,
- mit dem ein Dritter verpflichtet wird, eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen zu erbringen (**Bauverpflichtung**),
- und die Bauleistung dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat (**unmittelbares wirtschaftliches Interesse**).

Alle drei Merkmale (entgeltlicher Vertrag, Bauverpflichtung und unmittelbares wirtschaftliches Interesse) müssen kumulativ vorliegen. Fehlt eines der drei Merkmale, handelt es sich nicht um einen öffentlichen Bauauftrag“. Zwar wird der maßgebliche Schwellenwert, welcher aktuell bei 5,35 Mio. € liegt, bei der jeweiligen Veräußerung der einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücke nicht erreicht, gleichwohl ist anzunehmen, dass die Definition des EuGHs auch für jene Bauaufträge zutrifft, welche den Schwellenwert nicht überschreiten.

„Eine Qualifizierung der Grundstücksveräußerung als ein dem Vergaberecht unterfallender öffentlicher Bauauftrag kann daher vor allem dadurch verhindert werden, dass der Grundstückskaufvertrag so ausgestaltet wird, dass das Merkmal der Entgeltlichkeit nicht erfüllt wird. [...] Dies setzt zum einen voraus, dass das Grundstück nicht unterhalb des Marktwerts veräußert wird, der nach Maßgabe der Grundstücksmittelung der EuGH beispielsweise vom kommunalen Gutachterausschuss der Stadt Wendlingen ermittelt wird. [...] Die Stadt darf sich jedoch auch nicht anderweitig finanziell an der Errichtung der Mietwohnungen beteiligen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff des Entgelts weit auszulegen ist und jeden geldwerten Vorteil erfasst, d. h. beispielsweise auch den Verzicht auf eine Forderung. Auch eine reine Kostenerstattung ist ein Entgelt ist i. S. v. § 103 Abs. 1 GWB. die Stadt in Bezug auf die Errichtung der Mietwohnungen keine Risiken übernimmt oder absichert, keine Zuschüsse gewährt und auch nicht auf Forderungen, beispielsweise Beitragsforderungen verzichtet“.

Die Verwaltung schlägt vor den Verkauf der Grundstücke öffentlich bekannt zu geben, eine Angebotsfrist festzulegen und nach noch festzulegenden Kriterien (z. B. mehr Wohnraum pro Fläche, günstigste Miete pro m², etc.) den Zuschlag zu erteilen. Es handelt sich sodann um kein Verfahren nach der Maßgabe des Vergaberechts, insbesondere nicht nach der VOB/A.

Aufgrund der Markt- sowie der galoppierenden Zinssituation rät die Verwaltung davon ab eine starre Mietpreisobergrenze festzusetzen, sondern den Mietpreis entsprechend stark zu bepunkten.

Die Sicherung der städtischen Vorgaben bei der weiteren Umsetzung erfolgt durch entsprechende Eintragung im Grundbuch sowie Rückkaufsrechte und/oder Vertragsstrafen. Ein weiterer Vorteil des vorgeschlagenen Vorgehens ist, dass keine Gefahr für einen Verstoß gegen EU-Beihilferecht, für welches der Schwellenwert nicht relevant ist, besteht.

Für die Ordnungsnummer 1 sieht die Verwaltung eine solche Vermarktung vor.

Die Kriterien für die Bepunktung sollen wie folgt gewichtet werden:

- Mietpreis 50 %
- Energieeffizienz (KfW-Standard) 30 %
- geschaffene Wohnfläche + Flächenaufteilung 10 %
- Gestaltung inkl. Außenflächen/Begrünung 10 %

Die Bewerber müssen für die Bewerbung die für die Bewertung wesentlichen Daten herausarbeiten und entsprechend grafisch darstellen. Zur Auswertung schlägt die Verwaltung vor, ein Komitee zu bilden. Dieses sollte wie folgt besetzt werden:

- Je ein Mitglied pro Gemeinderatsfraktion
- Herrn Bürgermeister Weigel
- Herrn Stadtbaumeister Girod
- ein Mitarbeiter der Stabsstelle (Herr Fritz oder Herr Bauer)

Der formale Beschluss auf Basis dieser Auswertung ist jedoch in jedem Fall im Gesamtgremium zu fassen.

Die Miethöhe wird für einen Zeitraum von 10 Jahren dinglich gesichert. Auch die weiteren für den Beschluss wesentlichen Bedingungen werden vertraglich – nach Möglichkeit ebenfalls dinglich – gesichert.

Die Verwaltung sieht neben dem Bedarf an Mietwohnungen und den entstehenden Einfamilien- und Reihenhäusern auch einen erheblichen Bedarf an bezahlbaren Eigentumswohnungen. Analog zum VG Stuttgart (VGH Stuttgart, U. v. 08.07.2020, 7 K 7009/17, juris Rn. 113) ist die Verwaltung der Ansicht, dass sich die Schaffung von preiswertem Eigentumswohnbau unter die gemeindliche Daseinsvorsorge subsumieren lässt. Aus Sicht der Verwaltung fehlt es mehr und mehr nicht nur an sozialem Wohnungsbau, sondern an bezahlbarem Wohnraum für Normalverdiener. Diese

Bevölkerungsgruppe wird durch Besserverdienende mehr und mehr ins Umland vertrieben. Für die Ordnungsnummer 31 schlägt die Verwaltung daher vor, ein zweistufiges Losverfahren durchzuführen. **Ein solches Verfahren ist nach anwaltlicher Einschätzung auch grundsätzlich rechtlich unproblematisch.**

Die Wohnungen sollen zum Selbstkostenpreis (Baukosten inkl. Mitarbeiterkosten der Verwaltung) zzgl. Grundstückskosten veräußert werden. **Aus rechtlichen Gründen ist eine Subventionierung notwendig.** Diese Subventionierung bezieht sich jedoch lediglich auf den Grundstückswert und wird auf Basis des zum Zeitpunkt der Vermarktung gültigen Bodenrichtwerts auf 10% diesen Wertes festgesetzt. Da die Stadt Wendlingen am Neckar das Grundstück aus der Umlegung jedoch mutmaßlich deutlich günstiger als zum zukünftigen Bodenrichtwert erhält, ist eine solche Subventionierung auch haushaltsrechtlich unproblematisch.

Voraussetzung zur Teilnahme am Losverfahren ist die Einhaltung einer Vermögens- und Einkommensobergrenze (inkl. Kinderfreibeträge). Diese Obergrenze sichert den Förderzweck, dass am Ende nicht Personen zum Zuge kommen, welche sich bereits heute auf dem freien Markt bedienen könnten. Die Höhe der Obergrenze soll sich grundsätzlich an denen der sog. EU-Kautelen orientieren, sie wird jedoch zum gegebenen Zeitpunkt von der Verwaltung vorgeschlagen und durch den Gemeinderat beschlossen.

RAin Dr. Bergmann hält es für „[...] unproblematisch, die in den EU-Kautelen festgelegten Einkommens- und Vermögensgrenzen anzuheben. Die EU-Kautelen beruhen auf der Rechtsprechung des EuGH (EuGH U.v. 08.05.2013, C-197/11 und C-203/11) zu den sogenannten Einheimischenmodellen, bei denen die Übertragung von Grundstücken an eine ausreichende Bindung des Erwerbers oder Mieters zu der betreffenden Gemeinde gefordert wurde. Der EuGH hat entschieden, dass Art. 21 AEUV (Freizügigkeit), Art. 45 AEUV (Arbeitnehmerfreizügigkeit), Art. 49 AEUV (Niederlassungsfreiheit) und Art. 63 AEUV (freier Kapital- und Zahlungsverkehr) einer regionalen Regelung entgegenstehen, die die Übertragung von Liegenschaften an eine „ausreichende Bindung“ des potenziellen Erwerbers oder Mieters zu der Gemeinde knüpft, zu der die Liegenschaften gehören. Entsprechende Beschränkungen können nur durch zwingende Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt werden. Da nicht geplant ist, die Bewerbung um eine Eigentumswohnung an eine wie auch immer ausgestaltete Bindung des Bewerbers an die Stadt Wendlingen am Neckar zu knüpfen, werden die Grundfreiheiten nicht eingeschränkt. Daher ist auch keine Rechtfertigung durch zwingende Gründe des Allgemeinwohls erforderlich“.

Zudem sollen die einzelnen Wohnungen – in Abhängigkeit der Wohnungsgröße – nur an bestimmte Personengruppen verlost werden. So sollen beispielsweise bei größeren Wohnungen nur Bewerberinnen und Bewerber mit einer Mindestanzahl an Kindern am Losverfahren teilnehmen dürfen. Die genauen Bedingungen sollen während der Endphase der Errichtung des Gebäudes festgesetzt werden.

Eine Bebauung mit Eigentumswohnungen und die anschließende direkte Vergabe an Privatpersonen ist RAin Dr. Bergmann insofern unproblematisch als dass:

1. ein privates Bauunternehmen und nicht die Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH mit der Errichtung des Gebäudes beauftragt wird
2. Sozialkriterien (z. B. Einkommen, Vermögen, Familiengröße) berücksichtigt werden und der Kaufpreis subventioniert wird.
3. die Stadt nicht regelmäßig Gebäude zum Zwecke des Verkaufs von Eigentumswohnungen bebaut.

Unter diesen Voraussetzungen hält RAin Dr. Bergmann den Grundsatz der kommunalen Daseinsvorsorge auch für den Fall des Verkaufs von Eigentumswohnungen für gegeben. Auch die Tatsache, dass noch keine höchstrichterliche Rechtssprechung zu dieser Thematik besteht, spricht aus Sicht von RAin Dr. Bergmann eher für das Erfülltsein des Kriteriums der kommunalen Daseinsvorsorge.

Das Innenentwicklungsmodell der Stadt Wendlingen am Neckar ist grundsätzlich nicht anzuwenden. Dieses gilt nicht für Außenentwicklungen, welche mittels Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden. Auf die Drucksache 153/2018 samt Anlagen wird hiermit verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss der jeweiligen Anträge Nr. 1 zusammen mit 1.1 b), 2 a) zusammen mit 3 b) sowie 4.