

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung	Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr, Recht		
Datum	03.11.2022		
Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	15.11.2022
Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	22.11.2022

Vorlage Nr.: 2022/099

Betreff: **Reihenhäuser Steinriegel I & Lauterpark Ost – Vergabeverfahren Nachrücker**

Anlagen: Anlage 1 Übersicht RH-Grundstücke Steinriegel 1
Anlage 2 Neue Grundstücke Lauterpark Ost

Beschlussantrag:

1. Als Verkaufspreis für die Nachrücker-Reihenhausgrundstücke im Neubaugebiet Steinriegel I & Lauterpark Ost wird
 - a) der angrenzende Bodenrichtwert in Höhe von 800 €/m² festgesetzt.
 - oder
 - b) der nicht-subventionierte Baupreis der übrigen Baugruppenteilnehmer in Höhe von 780 €/m² festgesetzt
2. Als Vergabeverfahren wird ein Losverfahren, wie in der Drucksache dargestellt, eingesetzt.
3. Die Nachrücker werden, soweit möglich, verpflichtet, sich in die Bestandsplanungen der jeweiligen Gruppen (mit)einzusteigen.
4. Die weiteren Regelungen (Bauverpflichtung, Selbstnutzungsverpflichtung, etc.) sind, soweit möglich, analog zum auf den EU-Kautelen basierenden Vergabeverfahren zu vereinbaren.

Bauer, Richy
Fritz, Jens

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ positiv

☒ ja

☐ ja

☒ neutral

☐ nein

☒ nein

☐ negativ

Rückblick:

Im Rahmen der Drucksachen 2020/161 und 2020/161/1 wurde seitens des Gremiums die Vergabe sämtlicher im Eigentum der Stadt befindlicher EFH-Grundstücke zum Höchstpreis beschlossen. Weiterhin wurde die Vergabe sämtlicher im Eigentum der Stadt befindlicher MFH-Grundstücke zum subventionierten Verkaufspreis von 702 €/m² (10% zum damaligen Bodenrichtwert von 780 €/m²) im Rahmen eines auf den EU-Kautelen beruhenden Einheimischenmodells beschlossen. Auf der ersten Stufe sind dabei die Einkommens- und Vermögensgrenzen (max. Durchschnittseinkommen am Ort abzüglich entsprechender Freibeträge, max. Vermögen in Höhe des Bauplatzwertes) einzuhalten bzw. zu prüfen.

Das maßgebliche Bewerbungsverfahren fand digital über die Plattform „Baupilot“ im Zeitraum vom 01.10.2021 bis 31.12.2021 statt. Von insgesamt 146 eingegangenen Bewerbungen konnten, nach entsprechender Prüfung der Unterlagen, 42 vollständige Bewerbungen bepunktet bzw. zugelassen wurden. Zunächst wurden die Bauplätze anhand der erzielten Punkte bzw. Platzierung prioritätenentsprechend zugeteilt.

Das Ziel der EU-Kautelen ist es u. a. Menschen in Eigentum zu bringen, die über den herkömmlichen Immobilienmarkt nicht zum Zuge kommen würden, d. h. die Finanzierungsmodelle sind per Definition bzw. per oben genannter Einkommens- und Vermögensgrenzen, insbesondere in hochpreisigen Wohngegenden wie der Region Stuttgart, eng gestrikt. Durch die Ukraine-Krise und der damit einhergehenden, weiter steigenden, Inflation und den somit, als eingeleitete Gegenmaßnahme, steigenden (Leit-)Zinsen und den explodierenden Baupreisen wurde und wird die Finanzierung dabei für einzelne Reihenhaus-Interessenten zunehmend eng bzw. zu eng.

Die Stadtverwaltung ging dementsprechend, gemäß Bepunktung bzw. Platzierung sukzessive die Nachrücker durch. Mittlerweile existieren aber, insbesondere in Bezug auf Mittelhäuser, keine verbliebenen und weiterhin interessierten Nachrücker mehr.

Sachverhalt:

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, im Rahmen eines Losverfahrens, die für das Gelingen der jeweiligen Baugruppen notwendigen Nachrücker zu ermitteln. Eine Vergabe der Grundstücke im Losverfahren ist vergaberechtlich unproblematisch, da keine besonderen Zugangsvoraussetzungen vorliegen und sie daher diskriminierungsfrei verläuft. Es kann zudem deutlich schneller als andere zulässige Vergabeverfahren durchgeführt werden.

Als Verkaufspreis sollten dabei entweder, da es sich um kein Einheimischenmodell handelt, der angrenzende Bodenrichtwert von 800 €/m², oder der nicht-subventionierte Baupreis der übrigen Baugruppenteilnehmer in Höhe von 780 €/m², festgesetzt werden.

Um auch im weiteren Verlauf Nachrücker rekrutieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, dass Losverfahren zeitlich nicht zu befristen, auf das Neubaugebiet im Gesamten zuzuschneiden, und ein bewerben zu jedem Zeitpunkt zuzulassen. Nicht-gezogene Bewerber verbleiben dabei stets im Lostopf.

Die Verwaltung ist darüber hinaus der Auffassung, dass ein Höchstpreisverfahren die Gruppenhomogenität, insbesondere in Bezug auf die Ansprüche des zu erstellen Baus, negativ beeinflussen würde. Auch die geplante Verpflichtung, dass die neuen, aus diesem Vergabeverfahren nachrekrutierten, Gruppenmitglieder in die Bestandsplanungen der jeweiligen Baugruppen einsteigen (müssen), spricht gegen ein Höchstpreisverfahren. Ein Losverfahren bringt zudem den Vorteil, dass – wie oben dargestellt – für künftig benötigte, zum Zeitpunkt des Beginns des Vergabeverfahrens noch nicht vorhandene, Nachrücker keine neuerliche Vergaberunde durchgeführt werden müsste.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Beschluss des dargestellten Vergabemodells.