

# Beschlussvorlage



Sachbearbeitung	Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr, Recht		
Datum	21.06.2023		
Vorberatung	Ausschuss für Verwaltung, Bildung und Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	18.07.2023
Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	25.07.2023

**Vorlage Nr.: 2023/085**

Betreff: **Weiteres Vorgehen mit den übrigen EFH-/RH-Grundstücken im Neubaugebiet Steinriegel I**

Anlagen: Anlage 1 Lageplan städtische Grundstücke

## **Beschlussantrag:**

1. Der Vermarktung des Reihenhausriegels Ordnungsnummer 26-29 an externe Bauträger bzw. Immobilieninvestoren nach den in der Vorlage genannten Kriterien (u. a. Startpreis 780 €/m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.
2. Der Vermarktung des Reihenhausriegels Ordnungsnummer 5-8 an eine Baugemeinschaft nach den in der Vorlage genannten Kriterien (u. a. Fixpreis 780 €/m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.
3. Der Vergabe einzelner Reiheneck- oder Reihenmittelhäuser bei ansonsten belegten Reihenhausriegeln an Nachrücker nach dem derzeitigen Losverfahren (Anpassung auf 780 €/m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.
4. Der Vermarktung der verbleibenden EFH-Grundstücke zum Höchstpreis (Startpreis 780 €/m<sup>2</sup>) nach den in der Vorlage genannten Kriterien wird zugestimmt.

Fritz, Jens  
Bauer, Richy

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

---

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz:</b>	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ

---

## **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Umlegung zum Neubaugebiet Steinriegel 1 gingen insgesamt 17 EFH-Grundstücke und 16 RH-Grundstücke ins Eigentum der Stadt über.

## **EFH-Grundstücke:**

Für die Vergabe der EFH-Grundstücke wurden bislang zwei Versteigerungen am 18.09.2022 und am 16.04.2023 durchgeführt. Bei den beiden Versteigerungsterminen konnten drei Grundstücke nicht vergeben werden. Dabei handelt es sich um die Grundstücke mit den Ordnungsnummern 2 (Flst. Nr. 5274; 527 m<sup>2</sup> inkl. Nebenflächen), 15 (Flst. Nr. 5253; 500,33 m<sup>2</sup> inkl. Nebenflächen) und 18 (Flst. Nr. 5251; 495,33 m<sup>2</sup> inkl. Nebenflächen). Die Grundstücke sind im Anhang einzeln dargestellt.

Diese drei Grundstücke haben dabei nicht nur eine direkt angrenzende MFH-Bebauung (im Falle der Ordnungsnummern 15 und 18 durch die Robert-Bosch-Stiftung; im Falle der Ordnungsnummer 2 durch die Stadt), sondern auch eine ziemlich stattliche Größe.

Weiterhin kamen die Kaufverträge zu den Grundstücken mit den Ordnungsnummern 32, 76 (Versteigerung #2) und 74 (Versteigerung #1) kurzfristig aufgrund von Krankheit oder Finanzierungsschwierigkeiten nicht zustande.

Insgesamt konnten demnach sechs EFH-Grundstücke nicht vergeben werden. Die Käufer der insgesamt 11 Grundstücke verteilten sich regional wie folgt:

- Landkreis Esslingen (inkl. Wendlingen am Neckar): 10
- Stadtkreis Stuttgart: 1

Vier der Käufer stammen aus Wendlingen am Neckar. Es zeigt sich demnach, dass die angebotenen Grundstücke tatsächlich weit primär dem hiesigen Wohnmarkt zugutekamen bzw. die hiesige Nachfrage bedienen konnten.

Die Verwaltung schlägt vor die übriggebliebenen EFH-Grundstücke nochmals zum Höchstpreis zu vermarkten, dabei das Verfahren allerdings auch für nicht-private Interessierte zu öffnen. Das Verfahren soll außerdem im Gegensatz zur Versteigerung über mehrere Wochen laufen, sodass genügend Interessierte die Chance haben ein Gebot abzugeben, auch wenn sie einem bestimmten Termin verhindert sein sollten. Über das jeweils höchste Gebot wird bis Verfahrensende nicht informiert. Für den Fall, dass ein/e Interessent/in auf mehrere Grundstücke bieten möchte, sind Prioritäten abzugeben, sodass eine eindeutige Zuordnung ermöglicht wird.

## **RH-Grundstücke:**

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 RH-Grundstücke zum subventionierten Verkaufspreis von 702 €/m<sup>2</sup> (10% zum damaligen Bodenrichtwert von 780 €/m<sup>2</sup>) 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. Die Stadtverwaltung ging dementsprechend, gemäß Bepunktung bzw. Platzierung sukzessive die Nachrücker durch. Als, aufgrund der geänderten Zinssituation, keine Nachrücker mehr vorhanden waren, wurde im Rahmen der Drucksache 2022/099 ein Nachrückerverfahren beschlossen.

Hierbei wurden die Nachrücker gelöst. Als Verkaufspreis wurden 800 €/m<sup>2</sup>, d. h. der angrenzende Bodenrichtwert, festgesetzt. Insgesamt bewarben sich so 41 Einzelpersonen bzw. Paare/Familien um die städtischen Grundstücke. Davon bezogen sich 41 Bewerbungen auf ein Reiheneckhaus, 30 Bewerbungen auf ein Reihenmittelhaus und 30 Bewerbungen auf ein Reiheneck- oder Reihenmittelhaus. Aus diesem Verfahren konnten bislang zwei Nachrücker (Bauplatz 21 im Steinriegel I und Bauplatz II-mr im Lauterpark Ost). Es kam zu 15 Absagen seitens der Bewerber. Zwei Bewerbungen konnten aus rechtlichen Gründen nicht berücksichtigt werden. Es verbleiben demnach aktuell 22 Bewerbungen. Hierbei muss allerdings festgehalten werden, dass die Verwaltung das Verfahren bereits seit einiger Zeit temporär geschlossen hat, um die Lücken in den Bestandsgruppen aufzufüllen, bzw. durch Tausch vollständige Reihenhauseriegel zu erhalten.

Auf diese Weise konnten von insgesamt 20 DHH- (Lauterpark Ost) bzw. RH-Grundstücken (Steinriegel I) insgesamt 10 Grundstücke besetzt werden. Die vier DHH-Grundstücke im Lauterpark Ost sowie die Grundstücke mit den Ordnungsnummern 9-12 sowie 20 und 21.

Für die beiden Grundstücke Ordnungsnummern 22 und 23 schlägt die Verwaltung vor, nach dem derzeitigen Verfahren nachzubesetzen, da ein halber „Reihenhauseriegel“ für externe Investoren eher weniger attraktiv erscheint. Da sich der Bodenrichtwert im Vergleich zum Beginn des Losverfahrens (damals 800 €/m<sup>2</sup>) leicht nach unten verändert hat (780 €/m<sup>2</sup>), schlägt die Verwaltung vor, diesen Wert als Kaufpreis für die kommenden „Nachrücker“ festzusetzen. Nachrücker, die ihr Grundstück seit Bodenrichtwertveränderung zum 01.01.2023 (1 Partei) gekauft haben, bzw. kurz vor Abschluss des Vertrags stehen (1 Partei), sollen diesen Preisvorteil aus Gleichbehandlungsgrundsätzen ebenfalls erhalten.

Für den Reihenhauseriegel 26-29, der etwas größer als der u. g. Reihenhauseriegel ist, schlägt die Verwaltung vor, diesen „en bloc“ mittels Höchstpreisverfahren (Startpreis aktueller Bodenrichtwert von 780 €/m<sup>2</sup>) extern (primär) an Bauträger bzw. Immobilieninvestoren zu vermarkten. Im Hinblick auf die Bauverpflichtung schlägt die Verwaltung hier zunächst den 31.12.2023 als späteste Bewerbungs- bzw. Angebotsabgabefrist vor.

Für den Reihenhauseriegel 5-8 schlägt die Verwaltung vor, diesen an eine Baugemeinschaft zum Bodenrichtwert (780 €/m<sup>2</sup>) mittels Windhundprinzip zu verkaufen. Im Hinblick auf die

Bauverpflichtung schlägt die Verwaltung hier zunächst den 31.03.2024 als späteste Bewerbungsfrist vor.

**Preisinformation zu den obigen Ausführungen:**

Zum 01. Juli 2023 wurden seitens des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 angepasst. Für den Bereich des Neubaugebiets Steinriegel I wird der Bodenrichtwert neuerdings mit 780 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Verwaltung schlägt vor diesen Preis für alle o. g. Verfahren zugrunde zu legen (je nach Verfahren entweder als Fix- oder Startpreis). Bisher wurde der angrenzende Bodenrichtwert für Wendlingen (800 €/m<sup>2</sup>) herangezogen, da für den Steinriegel I in der Bodenrichtwertkarte 2022 noch Bauerwartungslandpreise angenommen wurden. Auch dieser wurde seitens des Gemeinsamen Gutachterausschusses auf 780 €/m<sup>2</sup> angepasst.