

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	am 10.11.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 12.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Streichen	öffentlich	am 13.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 16.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Erzingen	öffentlich	am 17.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 17.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 17.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 18.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 19.11.2015	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Heselwangen	öffentlich	am 19.11.2015	Kenntnisnahme
Gemeinderat	öffentlich	am 24.11.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Festlegung von Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausbauplätze

Beschlussantrag:

Bei Vergaben von Mehrfamilienhausbauplätzen durch die Stadt Balingen werden künftig im Zuge der Ausschreibung/Vergabe einzelfallbezogene Vergabekriterien festgesetzt.

Den in der Vorlage unter dem Abschnitt „Vergabekriterien/Konzeptvergabe“ aufgeführten Komponenten wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Kriterien für die Vergabe bzw. für die Konzeptvergabe werden im Einzelfall vom für die Vergabe zuständigen Gremium festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Sachverhalt:

Während für die Vergabe von Einfamilien- und Doppelhausbauplätzen die vom Gemeinderat am 11.03.2008 neu gefassten „Richtlinien über die Vergabe städtischer Wohnbauplätze in Balingen“ angewandt werden, bestehen für die Vergabe von städtischen Bauplätzen, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind bisher keine vorgegebenen Vergabekriterien.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2015 hat der Gemeinderat im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zum Thema „Wohnbauförderung“ der Verwaltung den Auftrag erteilt die Konzeptvergabe bei Mehrfamilienhausbauplätzen weiterzuverfolgen und hierzu konkrete Richtlinien oder Vorgaben auszuarbeiten (Vorlage Nr. 2015/174)

Bisheriges Verfahren

Seither wurde die Vergabe von Mehrfamilienhausbauplätzen, bzw. von Reihen- oder Kettenhausbauplätzen, die im Regelfall über Bauträger vermarktet werden wie folgt praktiziert: Nach Erschließung/Bereitstellung wurden die Bauplätze möglichen Interessenten, teilweise Bauträger, teilweise private Investoren, zu einem vorgegebenen Preis angeboten. Wer Interesse hatte konnte sich hierauf melden. Auswahlkriterien waren dann – ohne vorgegebene Gewichtung - die städtebauliche Zielsetzung, ob der Interessent ortsansässig ist und, im Sinne einer möglichst breiten Streuung, inwieweit der Interessent bereits Bauplätze von der Stadt erhalten hat. Die Entscheidung über den Verkauf der Bauplätze bzw. die Einräumung einer Kaufoption wurde dann im zuständigen Gremium, im Regelfall im Verwaltungsausschuss getroffen. Vom Grundsatz her hat sich dieses Verfahren durchaus bewährt, da die Vergabe flexibel vorgenommen werden konnte.

Nicht berücksichtigt wurden bei diesem Verfahren seither soziale Komponenten, wie z.B. Bereitstellung von Mietwohnungen ggf. mit oder ohne Sozialbindung (sozialer Wohnungsbau), Barrierefreiheit, familien- bzw. seniorengerechte Zuschnitte, neue Wohnformen etc.

Anpassungsbedarf

Ein Bedarf zur Anpassung der Vergabep Praxis kann sich insbesondere durch eine angestrebte künftige Berücksichtigung der o.g. sozialen Komponenten ergeben. In den letzten Jahren hat sich in der Folge der Finanzkrise ein Trend zu Kapitalanlagen im Immobilienbereich ergeben. Das hat dazu geführt, dass sich der Markt für Eigentumswohnungen in Balingen sehr dynamisch entwickelt hat, insbesondere auch im hochpreisigen Segment. Investitionen mit der Zielrichtung preisgünstige Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder Sozialwohnungen anzubieten, wurden zumindest im Neubaubereich nur noch sehr bedingt getätigt.

Durch Berücksichtigung solcher sozialen Komponenten im Rahmen von Vergabekriterien bei städtischen Mehrfamilienhausplätzen kann zumindest in Phasen starker Nachfrage eingeschränkt Einfluss auf die Erfüllung der oben angeführten Zielrichtungen genommen werden.

Letztlich muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es bei allen Grundstücksverkäufen der Stadt auf Grund der bestehenden Vorschriften nur einen vergleichsweise schmalen Spielraum bei der Festsetzung des Kaufpreises gibt (Grundsatz der Veräußerung zum vollen Wert).

Der andere Weg wäre, getrennt vom Grundvermögen der Stadt, im Haushaltsplan Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues auszuweisen und über diesen Weg nach bestimmten Kriterien samt einer jährlichen Obergrenze ein Förderprogramm aufzulegen. Dieser Punkt sollte jedoch besser erst im Zusammenhang mit den von Seiten des Bundes und des Landes angekündigten Verbesserungen beim sozialen Wohnungsbau aufgegriffen werden, da hier ggf. eine kommunale Mitfinanzierung vorausgesetzt wird, wie dies bereits in früheren Jahren einmal der Fall war.

Lösungsansatz

Bei Mehrfamilienhausbauplätzen, die von der Stadt vergeben werden, können sich je nach Standort sehr unterschiedliche Interessenlagen für die Stadt ergeben.

So muss bei Flächen, die im Rahmen des Balingen Modells entwickelt wurden, weiterhin ein vorgegebener Preis angesetzt werden, der sich aus dem kalkulierten Bauplatzpreis für das Baugebiet ergibt (Selbstkostenprinzip). Die städtebauliche Bewertung ist hier im Regelfall weniger ausschlaggebend, da sich entsprechende Vorgaben aus dem jeweiligen Bebauungsplan ergeben.

Bei Bauplätzen, die sich etwa aus dem Verkauf von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden in Innenlage befinden, wird es aus wirtschaftlicher Sicht angebracht sein, abgesehen vom Mindestgebot, keinen vorgegebenen Kaufpreis festzusetzen und bei der Vergabe den vom Interessenten angebotenen Preis als Entscheidungskriterium mit zu berücksichtigen. Je nach Nachfrage können dann bei der Vergabeentscheidung vorrangig auch städtebauliche oder planungsrechtliche Überlegungen Vorrang haben.

Darüber hinaus kann man bei beiden Fallgruppen bei Ausschreibungen soziale Komponenten oder städtebauliche Aspekte als konkrete Vorgabe aufzunehmen (Konzeptvergabe).

In Einzelfällen kann es aber auch denkbar sein, bei Ausschreibungen von Bauplätzen aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus wie seither auf solche Vorgaben gänzlich zu verzichten. Z.B. sollte bei übergroßen Grundstücken oder solchen in wenig attraktiver Lage eine schwierige Vermarktungssituation durch zusätzliche Einschränkungen nicht erschwert werden.

Aus den vorgenannten Ausführungen wird ersichtlich, dass eine Festlegung auf starre Vergabekriterien, die prinzipiell anzuwenden sind, nicht sinnvoll wäre. Bei den meisten vergleichbaren Kommunen gibt es ebenfalls keine festgelegten Vergaberichtlinien für solche Bauplätze.

Vergabekriterien/Konzeptvergabe

Es wird daher vorgeschlagen für jede Ausschreibung/Vergabe grundstücksbezogen festzulegen, welche Kriterien gelten sollen. Diese könnten wie folgt vorgegeben werden:

a) Vergaben in Innenlagen ohne vorgegebenen Kaufpreis

- Angebotener Kaufpreis
- Städtebauliche Bewertung
- Nutzungskonzeption
- Barrierefreiheit

b) Vergaben in Neubaugebieten nach Balingen Modell mit vorgegebenem Kaufpreis

- Soziale Komponenten
- Nutzungskonzeption

c) Vergaben in sonstigen Lagen i.d.R. mit vorgegebenem Kaufpreis

- Soziale Komponenten
- Städtebauliche Bewertung
- Nutzungskonzeption

Zur beispielhaften Erläuterung der Begriffe „Nutzungskonzeption“ und „Soziale Komponenten“:

Nutzungskonzeption im Einzelnen

Zur Beurteilung der Nutzungskonzeption können beispielhaft folgende Kriterien herangezogen werden:

- Barrierefreiheit/seniorengerechte Ausführung
- Familiengerechte Zuschnitte/Konzepte
- Besondere Wohnformen wie z.B. Generationenhäuser

Soziale Komponenten im Einzelnen

Als soziale Komponenten können beispielhaft folgende Kriterien herangezogen werden:

- Bereitstellung von Mietwohnungen (ohne Belegungsbindung)
- Bereitstellung von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung
- Bereitstellung von Sozialwohnungen mit Belegungsbindung
- Bereitstellung von kostengünstigen Eigentumswohnungen mit vorgegebener Höchstgrenze beim Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche

Die aufgeführten Komponenten können entweder mit einer festzulegenden Gewichtung in die Bewertung bei der Vergabe einfließen, oder im Rahmen einer „Konzeptvergabe“ bereits bei der Ausschreibung als konkrete Vorgabe mit aufgenommen werden. Ortsansässigen Interessenten kann dann nur bei gleicher Bewertung ein Vorrang gegenüber auswärtigen Interessenten eingeräumt werden.

Weiteres Vorgehen

In den nächsten Wochen können im Baugebiet „Untere Breite“ in Dürrwangen 2 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgeschrieben werden, ebenso ein durch Änderung des Bebauungsplans „Hürsten“ in Engstlatt nun auch ausschließlich für Wohnbauzwecke nutzbares Grundstück in der Kleinen Hörnlestraße. In der Geislinger Straße in Balingen kann nach Abbruch des Gebäudes Nr. 89, der derzeit vorbereitet wird, ein Grundstück für eine kombinierte Nutzung Wohnen/Gewerbe ausgeschrieben werden.

Wir schlagen vor, diese Bauplätze mit konkreten Vorgaben zu veräußern (Konzeptvergabe). Weiterhin schlagen wir vor, dass die Festlegung der Vergabekriterien im Vorfeld der Ausschreibung nach Anhörung im Ortschaftsrat vom Verwaltungsausschuss getroffen wird. Im Einzelnen bedeutet dies für die Bauplätze in den Gebieten „Untere Breite“ und „Hürsten“ eine Vergabe nach „b) Vergaben in Neubaugebieten nach Balinger Modell mit vorgegebenem Kaufpreis“, für den Bauplatz an der Geislinger Straße eine Vergabe nach „a) Vergaben in Innenlagen ohne vorgegebenen Kaufpreis“.

Von den Bietern sollte jedoch nicht bereits im Zuge von Ausschreibungen verlangt werden, dass ausgereifte Bauentwürfe vorgelegt werden, da für deren Erstellung bereits erhebliche Kosten anfallen können. Nach erfolgter Zusage eines Bauplatzes an einen Bauträger/Investor besteht die Möglichkeit vor Abschluss eines Kaufvertrags oder der verbindlichen Einräumung einer Kaufoption die Vorlage einer mit dem Amt für Stadtplanung und Bauservice abgestimmten Entwurfsplanung zu verlangen.

Thomas Meitza