

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/008/1

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Peter, Henrik
Telefon: +49 7021 502-526

AZ:
Datum: 24.04.2023

Steingauquartier - Baufeld 6/10 "Henriettenhaus"
- Anpassung der Vergabekriterien

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023

ANLAGEN

Anlage 1 - Entwicklung des Baupreisindex (ö)
Anlage 2 - Lageplanauszug Steingauquartier (ö)

BEZUG

- "Steingauquartier Baufeld 6 - Grundstücksreservierung für Anliegerprojekte mit anschließendem Grundstücksverkauf" in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.03.2020 (§ 27 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/037)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 230, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
<input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Zustimmung zur Anpassung der Nettokaltmiete auf 9,80 Euro/m² inkl. Einbauküche.
2. Zustimmung zur Anpassung der Stellplatzmiete auf monatlich 72,00 Euro.

ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund des Vorschlags der Vergabekommission Steingauquartier hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.03.2020 die Anliegerprojekte für das Baufeld 6 ausgewählt (§ 27 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/037). Inhalt der mit Schreiben vom 24.04.2020 zugestellten Reservierungszusage des Projekts „Henriettenhaus“ für die Parzelle 6/10 waren unter anderem limitierte Verkaufs- oder Vermietungspreise für bestimmte Wohnungen. Der Projektbetreiber macht nunmehr geltend, dass sich aufgrund der zwischenzeitlich gestiegenen Baupreise diese Preislimits nicht halten lassen und bittet um Zustimmung der Stadt zur Anpassung.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Schreiben vom 24.04.2020 hat die Stadt die Reservierungszusagen an die Projektvertreter versandt. Inhalt der Reservierungszusage des Projekts „Henriettenhaus“ war:

- Mehrfamilienhaus mit Familienwohnungen und kleinen Apartments, zuschaltbar zu den großen Wohnungen;
- flächensparende Wohnungen durch die Umsetzung der vom Landeswohnraumprogramm geförderten Wohnungsgrößen;
- Verkauf der Wohnungen mit einem garantierten durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.890 Euro/m² (gegebenenfalls zuzüglich 90 Prozent der Erhöhung der Baukosten gemäß des „Baupreisindex für Neubauwohngebäude des Statistischen Bundesamtes“) sowie Reduktion der Kosten pro Tiefgaragenplatz um 5.000 Euro pro Stellplatz; oder (auch gemischt möglich)
- Vermietung der Wohnungen für zehn Jahre zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,90 Euro/m² monatlich und ein Tiefgaragenstellplatz für 60 Euro pro Stellplatz monatlich bei einer Mietanpassung von maximal zwei Prozent pro Jahr.

Diese Regelungen wurden im Kaufvertrag vom 14.09.2021 hinsichtlich der in der Projektbewerbung „Henriettenhaus“ enthaltenen und von der Stadt bestätigten Punkte wie folgt noch weiter präzisiert:

- Die Regelungen bezüglich des Verkaufs oder der Vermietung beziehen sich auf neun (von insgesamt 11) Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss.
- Die Vermietung der Wohnungen zu einem durchschnittlichen Mietpreis (Nettokaltmiete) von 7,90 Euro/m² (gemäß Projektbewerbung vom 09.01.2020 ohne Küche und ohne Tiefgaragen-Stellplatz) sowie Vermietung der Tiefgaragen-Stellplätze zu 60,00 Euro pro Monat bei einer Mietanpassung von maximal zwei Prozent pro Jahr. Die Bindefrist beträgt zehn Jahre ab der Erstvermietung.
- Bei einer Veräußerung zu einem höheren Preis als gemäß der Vergabekriterien und diesem Vertrag festgelegt, ist der heutige Erwerber verpflichtet, den aus der Veräußerung erzielten übersteigenden Betrag („Mehrkaufpreis“) an die Stadt abzuführen.
- Verpflichtung zum Nachweis der abgeschlossenen Kaufverträge gegenüber der Stadt sowie weitere Bestimmungen.

Der Projektbetreiber beantragt nunmehr aufgrund der „rasanten Entwicklung der Baupreise“ eine entsprechende Anpassung der Beträge.

Verkaufspreis

Der „Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden“ (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/008/1) hat sich zwischen dem Beurkundungsdatum des Kaufvertrags (drittes Quartal 2021) bis jetzt (erstes Quartal 2023) von 129,6 auf 158,9 Basispunkte, das heißt um 22,6 Prozent, erhöht. Davon könnten gemäß Vergabezusage 90 Prozent weitergegeben werden (entspricht circa 20,3 Prozent). Der Projektbetreiber hat mitgeteilt, dass aufgrund dieser wirtschaftlichen Zahlen ein Verkauf der Wohnungen derzeit nicht in Frage kommt.

Mietpreis

Für die Vermietung wurde ursprünglich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,90 Euro/m² vertraglich vereinbart. Bei einer Erhöhung der Nettokaltmiete analog der möglichen Steigerung des Verkaufspreises, ergibt sich eine Nettokaltmiete von 9,50 Euro/m². Dieser Preis beinhaltet nicht die Einbauküche, für welche eine separate Miete anfällt.

Rechtliche Überprüfung

Der Vorgang wurde zwischenzeitlich mit externer juristischer Unterstützung vertrags- und verfahrensrechtlich überprüft. Es kam hierbei folgende Einschätzung des Sachverhalts zustande:

a) Vertragsrechtliche Überprüfung

Der kaufvertragliche Inhalt ist hinsichtlich der Vermietungsbedingungen nicht im Wortlaut, sondern dem Vertragswillen entsprechend zu bewerten. Im vorliegenden Fall spricht die Systematik des Vertrags und die Interessenlage beider Vertragspartner gegen eine starre Mietpreisobergrenze.

Weiterhin muss die Vertragsgestaltung insgesamt angemessen, das heißt wirtschaftlich zumutbar sein. Dies ist bei einer vertraglichen Regelung, die für einen Zeitraum von 10 Jahren eine feste Mietpreisobergrenze weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festlegt und die bei einem noch nicht gebauten Objekt keinen Raum für die Berücksichtigung von Baukostensteigerungen lässt, jedoch fraglich.

Aus juristischer Sicht wäre also eine Mietpreisanpassung analog der Entwicklung des Baupreisindex sachbezogen und geboten.

b) Verfahrensrechtliche Überprüfung

Das Ziel der Stadt war es, vielfältige Wohnformen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen. Der Kern des Bewerbungsinhalts (preisreduzierte Mietwohnungen) bleibt erhalten, weil es sich hierbei um einen relativen Begriff handelt und die Mieten im Neubau in Folge der Baukostensteigerungen insgesamt ansteigen werden. Im Übrigen hätte man die Bewerbung in dem Punkt „Mieterobergrenzen“ seinerzeit anders auslegen müssen. Nämlich so, dass Baukostensteigerungen nicht nur eine Anhebung des zulässigen Verkaufspreises, sondern auch eine Anhebung der Mietobergrenzen zur Folge gehabt hätten. Davon ausgehend würde man mit einer Anpassung des Kaufvertrags die Zusagen aus der Bewerbung nicht verändern, sondern nur sachgerecht auslegen.

Schließlich käme hinzu, dass die Steigerungen der Baukosten (und auch der Bauzinsen), die im vorliegenden Fall im Zeitraum zwischen der Abgabe der Bewerbung und der Fertigstellung des Baus eingetreten sind beziehungsweise noch eintreten werden, möglicherweise so außergewöhnlich hoch waren, dass sie nicht vorhersehbar waren und daher eine nachträgliche Anpassung gerechtfertigt sein kann.

Vorschlag des Investors

Der Investor beantragt folgende Änderung des Konzepts, um die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Durchführung zu sichern:

- Anpassung der Nettokaltmiete von 7,90 Euro/m² auf 9,80 Euro/m². Die Einbauküche ist anders als bei der ursprünglich vereinbarten Nettokaltmiete nun bereits inbegriffen. Es fallen somit für die Einbauküche keine separaten Kosten an. Die Deckelung für die Anpassung der Mietpreise ab Erstvermietung bleibt wie vereinbart bestehen.
- Anpassung des monatlichen Mietpreises für Stellplätze von 60 Euro auf 80 Euro.

Beurteilung der Verwaltung

- Die mögliche ortsübliche Vergleichsmiete für das Objekt Henriettenhaus beträgt durchschnittlich 11,89 Euro/m². Die Anpassung der Nettokaltmiete auf 9,80 Euro/m² liegt immer noch 17,6 Prozent unter diesem Wert und entfaltet somit eine preisdämpfende Wirkung auf die Vergleichsmieten. Nach der Hochrechnung der neuen Nettokaltmiete analog der Entwicklung des Baupreisindex, entfällt nun ein Anteil von 0,30 Euro/m² auf die Einbauküche. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße (32 bis 82 m²) beträgt die Küchenmiete innerhalb der steuerlichen Abschreibungsdauer (10 Jahre) somit zwischen 1.152 Euro und 2.952 Euro, was als verhältnismäßig niedriger Preis anzusehen ist.
- Nach mehreren Gesprächen mit dem Investor, bittet dieser die Stellplatzmieten auf 80 Euro anheben zu dürfen. Nach Auffassung der Verwaltung sollte eine Erhöhung der Stellplatzmieten jedoch nach dem gleichen Muster erfolgen, wie bei der Erhöhung der Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung der Baupreisindexentwicklung wäre eine Stellplatzmiete von 72,18 Euro als angemessen und konsequent zu beurteilen. Grundsätzlich sollte dieser Preis nicht maßgeblich von Tiefgaragenmieten an alternativen Standorten abweichen.

Nach Einschätzung der Verwaltung wäre dies eine Anpassung, die Rücksicht auf die zum Zeitpunkt der Projektbewerbung für den Projektbetreiber nicht absehbaren Anstiege der Baukosten im vergangenen Jahr nimmt. Die angepassten Mietbeträge liegen nach wie vor unter den marktüblich erzielbaren Mieten im Steingauquartier. Beim Objekt „Henriettenhaus“ handelt es sich aufgrund Lage und (spitzwinkligem) Zuschnitt um ein schwieriges und besonders anspruchsvoll zu planendes Gebäude.

Das bei der Vergabe angestrebte Ziel der Verwaltung, bezahlbaren und vielfältigen Wohnraum zu schaffen, steht dem Vorschlag des Investors grundsätzlich nicht entgegen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der beantragten Anpassung der Mietpreiskonditionen auf dieser Basis zuzustimmen.