

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/056

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Brackenhammer, Lukas
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.612
Datum: 03.04.2023

Grundstücksvergabe im Bereich der ehemaligen Haldenschule
Ötlingen
- Verkauf von Bauplätzen für Doppelhaushälften
- Festlegung der Vergabebedingungen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	08.05.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2023

ANLAGEN

- Anlage 1 - Lageplan (ö)
- Anlage 2 - Vergabebedingungen (ö)
- Anlage 3 - Musterkaufvertrag (ö)

BEZUG

- Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe im Bereich der ehemaligen Haldenschule in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 143 (ö), Sitzungsvorlage GR/2022/133)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, 240, 310, BMin, EBM, OVOE

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

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

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

Es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung durch den Bau der Wohngebäude statt, da die Fläche bereits zuvor durch die ehemalige Haldenschule versiegelt war. Der im Kaufvertrag festgelegte Effizienzhaus-Standard ist höher als der aktuelle gesetzliche Mindeststandard, was den CO₂-Emissionen im laufenden Betrieb zugutekommt. Die Bauausführung selbst kann negative klimatische Folgen haben. Es gibt aber auch Bauausführungen, wie bspw. die Holzständerbauweise, welche sogar positive klimatische Auswirkungen aufgrund der Speicherung von CO₂ im Holz aufweisen kann. Da die Bauausführung nicht im Kaufvertrag festgelegt wird, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 1.148.000 Euro In der Folge: Euro

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Bei einem Verkauf zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, kommt es zu Erträgen in Höhe von 1.148.000 Euro. Bei einem Buchwert von 177.622,86 Euro wird ein außerordentlicher Ertrag erwirtschaftet, dessen Höhe noch nicht beziffert werden kann.

Es fallen noch Kosten für Verkehrswertgutachten, Vermessung, Erschließungsbeiträge sowie für die Wasser- und Abwasseranschlüsse an.

Für das Verkehrswertgutachten ist mit Kosten in Höhe von ca. 5.000 Euro zu rechnen, für die Vermessung circa 40.000 Euro. Die Kosten der Erschließungsbeiträge sowie der Wasser- und Abwasseranschlüsse können aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen noch nicht festgestellt werden. Da die Stadt voll erschlossen verkauft, können sie nicht auf die Käufer umgelegt werden.

In welcher Höhe dann tatsächlich ein außerordentlicher Ertrag erwirtschaftet werden kann, ist derzeit noch nicht abschätzbar.

ANTRAG

1. Zustimmung zu den von der Verwaltung vorgelegten Vergabebedingungen für die Bauplätze Nummer 1-6 („Doppelhaushälften“) im Bereich der ehemaligen Ötlinger Haldenschule, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2023/056 dargestellt.
2. Auftrag an die Verwaltung, die Grundstücke zum Verkauf öffentlich auszuschreiben, sobald die Beauftragung der Vermessungsarbeiten möglich ist.
3. Auftrag an die Verwaltung, mit den Bewerbern, welche unter Anwendung der beschlossenen Vergabebedingungen ausgewählt werden, notarielle Grundstückskaufverträge abzuschließen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit den Beschlüssen in der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2022 (§ 143 (ö)) beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, die südliche Baureihe in Bauplätze für Doppelhaushälften sowie einem Einzelhaus aufzuteilen und für diese Vergaberichtlinien zu entwickeln. Die Vergaberichtlinien sollen insbesondere jungen Familien die Chance auf den Erwerb eines Bauplatzes geben.

Die Bedingungen für die Vergabe wurden nun entwickelt und sollen für die Bauplätze angewendet werden. Im ersten Vergabeabschnitt, welcher Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist, sollen alle Doppelhaushälften vergeben werden. Das Einzelhaus folgt in einem darauffolgenden separaten Vergabeabschnitt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Es existieren bereits „Allgemeine Richtlinien der Stadt Kirchheim unter Teck für den Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken“. Diese traten in Kraft mit den Gemeinderatsbeschlüssen in den Sitzungen vom 15.12.2010 (§ 20 (nö)) und 15.05.2013 (§ 9 (nö)).

Diese Vergaberichtlinien halten den heutigen juristischen Anforderungen nicht mehr stand. Maßgeblich hierfür ist, dass diese nicht bestimmt genug sind und keine Zielsetzung definiert wurde.

Im Folgenden wird nun von Vergabebedingungen anstatt -richtlinien gesprochen, denn Vergaberichtlinien haben den Anspruch auf eine wiederholte Anwendung.

Im ersten Vergabeabschnitt sollen nur die sechs Doppelhaushälften (Bauplätze Nummer 1-6) ausgeschrieben und verkauft werden. Das Einzelhaus (Bauplatz Nummer 7) wird erst nachfolgend separat ausgeschrieben. Der Grund hierfür ist, dass auf dem Bauplatz Nummer 7 zwei Wohneinheiten möglich sind und sich somit zwei Bewerber auch gemeinsamen bewerben können.

Allgemeines zum Thema Vergabebedingungen

Hinweis vorab: Die Grundsätze der Befangenheit (definiert in § 18 GemO) sind zu beachten. Sollte ein befangenes Gemeinderatsmitglied bei der Vorberatung/Beschlussfassung mitwirken, kann dies zur Unwirksamkeit der Vergabebedingungen führen.

Maßgeblich für die Ausgestaltung von Vergaberichtlinien bzw. Vergabebedingungen sind folgende Aspekte:

- Sie müssen im Voraus bekannt sein.
- Sie müssen hinreichend konkret sein.
- Sie müssen objektiv und nichtdiskriminierend sein.

- Sie müssen die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit einhalten.
- Sie müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses getragen werden.

Das Aufstellen von Vergabebedingungen wirkt im ersten Moment wie eine simple Angelegenheit. Es müssen jedoch zahlreiche unterschiedliche Fallkonstruktionen von potenziellen Bewerbern sowie deren Lebenssituation durchgespielt werden. Das Vorhandensein von erforderlichen Nachweisdokumenten muss hierbei ebenfalls berücksichtigt werden. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen hat sich zwischenzeitlich in diversen Gerichtsverfahren mit dem Thema Vergaberichtlinien auseinandergesetzt. Es wurden mehrere Vergaberichtlinien als rechtswidrig angesehen und den Gemeinden untersagt, die Grundstücke zu verkaufen. Als Referenz hierfür dienen folgende Urteile:

- VG Sigmaringen, Urteil Ummendorf, vom 17.06.2019, Aktenzeichen 3 K 7459/18
- VG Sigmaringen, Urteil Öpfingen, vom 21.12.2020, Aktenzeichen 7 K 3840/20
- VG Sigmaringen, Urteil Ulm, vom 03.03.2022, Aktenzeichen 14 K 4018/21
- VG Sigmaringen, Urteil Berg, vom 22.04.2022, Aktenzeichen 4 K 4006/21

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Vergabebedingungen möglichst einfach und transparent zu gestalten. Mit jedem weiteren Kriterium und jeder zusätzlichen Regelung verkompliziert sich das Gesamtkonstrukt. Es dürfen keine missverständlichen Formulierungen oder Regelungen enthalten sein, denn diese können zur Rechtswidrigkeit der gesamten Vergabebedingungen führen.

Ziele dieser Vergabebedingungen

Ziel der Grundstücksvergabe ist es insbesondere Familien mit Kindern, die derzeit nicht über ausreichenden Wohnraum verfügen und einen qualifizierten Ortsbezug zu Kirchheim aufweisen, die Errichtung eines Eigenheims zur Selbstnutzung zur ermöglichen.

Aufgrund des angespannten Immobilienmarktes wird es für Familien mit Kindern immer schwerer einen Platz für ein Eigenheim erwerben zu können. Jüngere Kinder haben einen höheren Betreuungsbedarf und leben voraussichtlich noch länger mit im Haushalt. Daher werden sie höher gewichtet.

Ein weiteres Ziel ist die Versorgung von Menschen mit Behinderung und besonders Pflegebedürftigen innerhalb der Familie. Dies soll daher zusätzlich berücksichtigt werden. Die Förderung bereits ortsansässiger Familien soll die vorhandenen sozialen Strukturen erhalten. Es soll vermieden werden, dass sozial integrierte (Teile von) Familien auf Grund Wohnraum mangels wegziehen müssen.

Personen, die in der Stadt Kirchheim unter Teck eine Berufstätigkeit ausüben, sollen darin unterstützt werden, hier auch Wohnraum zu finden. Dies kann Arbeitswege verkürzen, Umweltbelastungen durch Pendlerverkehr vermindern und den Arbeitenden eine dauerhafte soziale Integration vor Ort ermöglichen.

Bürger, die sich für das Allgemeinwohl einsetzen und einen gesellschaftlichen Mehrwert generieren, sind unerlässlich für ein vielfältiges und funktionales Stadtleben. Daher soll ehrenamtliches Engagement Berücksichtigung bei der Bewertung finden.

Kriterien und Bewertungssystem

Es werden sechs verschiedene Bewertungskriterien angewendet. Eine detailliertere Aufstellung, in welcher auch das Berechnungsschema sowie die erforderlichen Nachweise ersichtlich sind, befindet sich in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage.

Auszugsweise werden nachfolgend die wichtigsten Details genannt:

Soziale Kriterien (Insgesamt maximal 120 Punkte)

Anzahl und Alter der Kinder (maximal 80 Punkte)

Pro Kind unter 6 Jahre	30 Punkte
Pro Kind ab 6 Jahre aber unter 10 Jahre	20 Punkte
Pro Kind ab 10 Jahre aber unter 18 Jahre	10 Punkte

Derzeitige Wohnraumsituation (maximal 20 Punkte)

Der Haushalt des Bewerbers/der Bewerberin verfügt derzeit nicht über ausreichenden Wohnraum	20 Punkte
---	-----------

Behinderte und pflegebedürftige Haushaltsmitglieder (maximal 20 Punkte)

Pro Haushaltsmitglied, welches eine Behinderung von mindestens 50 % und/oder den Pflegegrad 1 oder 2 aufweist	10 Punkte
Pro Haushaltsmitglied, welches eine Behinderung von mindestens 80 % und/oder den Pflegegrad 3, 4 oder 5 aufweist	20 Punkte

Ortsbezogene Kriterien (Insgesamt maximal 80 Punkte)

Wohnort (maximal 40 Punkte)

Pro Person, die ihren Erstwohnsitz seit mindestens 1 Jahr ununterbrochen in Kirchheim unter Teck hat.	10 Punkte
Pro Person, die ihren Erstwohnsitz seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in Kirchheim unter Teck hat.	20 Punkte

Ort der Berufstätigkeit (maximal 20 Punkte)

Pro Person, die ihre Berufstätigkeit seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen in Kirchheim unter Teck ausübt.	10 Punkte
--	-----------

Ehrenamtliche Tätigkeit (maximal 20 Punkte)

Pro Person und pro vollem ununterbrochenen Jahr der Tätigkeit	10 Punkte
---	-----------

Der Punkteanteil der sozialen Kriterien beträgt 60 Prozent, der Anteil der ortsbezogenen Kriterien 40 Prozent. Der Punkteanteil der ortsbezogenen Kriterien darf 50 Prozent der möglichen Gesamtpunktzahl nicht übersteigen (Vergleiche Pressemitteilung 083/17, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BUMV)). Das angestrebte Verhältnis mit 60 Prozent sozial und 40 Prozent ortsbezogen soll verdeutlichen, dass den sozialen Kriterien eine höhere Gewichtung zukommt.

Grundstückskaufvertrag

Ein Musterkaufvertrag für die Grundstücksverkäufe wurde bereits in Absprache mit einem Notariat ausgearbeitet, siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage. Der Verkauf soll zum Verkehrswert der jeweiligen Grundstücke erfolgen. Zum Stichtag 09.03.2023 wurde durch ein Verkehrswertgutachten ein Bodenwert in Höhe von 806 Euro/m² für die Bauplätze Nummer 1-6 („Doppelhaushälften“) als marktgerecht befunden. Dies führt zu folgenden Annahmen:

Grundstück	Ungefähre Größe	Ungefährer Kaufpreis
Bauplatz 1	213 m ²	172.000 €
Bauplatz 2	235 m ²	189.000 €
Bauplatz 3	236 m ²	190.000 €

Bauplatz 4	243 m ²	196.000 €
Bauplatz 5	247 m ²	199.000 €
Bauplatz 6	250 m ²	202.000 €

Die Grundstücke sind noch nicht vermessen. Somit können die tatsächlichen Grundstücksgrößen und Kaufpreise (auf der Basis von 806 Euro/m²) geringfügig abweichen.

Der Kaufvertrag enthält neben den üblichen Vertragsbestimmungen folgende nennenswerte Klauseln:

- **Bauverpflichtung**

Errichtet werden soll ein Wohngebäude innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages. Das Gebäude ist als KfW-40-Effizienzhaus inklusive einer Retentionszisterne herzustellen.

Das Wohngebäude ist klimaschonender und energiesparender als der gesetzliche Mindeststandard (KfW-55-Effizienzhaus) und verursacht hierdurch weniger CO₂-Emissionen sowie Betriebskosten. Die Retentionszisterne trägt zu einem geringeren Frischwasserverbrauch für die Grundstücksbewirtschaftung bei.

- **Eigennutzungsverpflichtung**

Dadurch, dass bestimmte Bevölkerungsschichten mittels des in den Vergabebedingungen enthaltenen Punktesystems bevorzugt die Grundstücke erhalten, sollen diese selbstverständlich dort auch tatsächlich wohnen. Hierzu wird eine fünfjährige Verpflichtung (ab Bezugsfähigkeit des Wohngebäudes) zur Eigennutzung vereinbart. Diese schließt auch eine Weiterveräußerung des Grundstücks innerhalb derselben Frist aus.

- **Wiederkaufsrecht für die Stadt**

Zur Sicherung der zwei oben genannten Verpflichtungen wird ein Wiederkaufsrecht für die Stadt dinglich vereinbart.