



## **Antrag der AWW-Fraktion vom 22.10.2020 / Stadtrat Wüstner Überarbeitung der bisherigen Vergabekriterien/Wertung beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	03.05.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	06.05.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Antrag vom 22.10.2020 Stadtrat Wüstner, AWW-Fraktion Ressort Stadtentwicklung  
Mitteilung der AWW-Fraktion vom 14.12.2020  
Sitzungsvorlage 2019/097

### **I. Beschlussvorschlag**

#### Antrag der AWW-Fraktion vom 22.10.2020:

Für eine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats beantragen wir die Überarbeitung der bisherigen Vergabekriterien/Wertung beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke.

Die überarbeiteten Kriterien/Wertungen sind dem anstehenden Verkauf der Mehrfamilienhausgrundstücke im BG Heckenbühl bereits zugrunde zu legen.

Ziel ist eine gute Durchmischung der vorgesehenen Größe der WE, ein geringerer Flächenverbrauch durch z.B. Tiefgaragen und eine langfristige Belegungsbindung bei einer bestmöglichen Ausnutzung des vorgesehenen Baufensters.

Die Kriterien sind dahingehend abzuändern, dass z.B.

- Eine Obergrenze in den einzelnen Unterpunkten enthalten ist
- Verdopplung der Gewichtung für eine exponentielle Verdopplung der Anzahl zusätzlicher Wohnungen
- Zusätzliche Kriterien aufgenommen werden wie z.B. ein Flächenverbrauch, hier positive Bewertung von Tiefgaragen

Selbstredend sind diese Kriterien zum geförderten Wohnungsbau sowohl für Bebauungspläne für

- Dritte als
- auch für den städtischen Wohnungsbau

gleich zu halten.



## II. Sachverhalt und Begründung

Bereits in der Hauptausschusssitzung vom 05.12.2019 zur Sitzungsvorlage 2019/397 „Verkauf von städtischen Mehrfamilienhausbauplätzen im Baugebiet Sauerbrunnensiedlung, südliche Erweiterung“ sowie im Gemeinderat vom 12.12.2019 wurden die Kriterien diskutiert. In diesem Zuge hat die AWV, Stadtrat Lehner bereits den Antrag gestellt „[...] nochmals grundsätzlich über die Kriterien nachzudenken [...]“ sowie „[...] daher sollte das Anliegen nochmals in einer separaten Sitzung behandelt werden [...] Dort soll darüber gesprochen werden, wo man hin will und welchen Schwerpunkt man erreichen will [...]“.

Aus Sicht der AWV stehen in nächster Zeit Verkäufe von städtischen Mehrfamiliengrundstücken an, so dass eine kurzfristige Überarbeitung der Vergabekriterien als notwendig erachtet wird. Die Diskussionen im Gremium im Zuge des Verkaufs von städtischen Mehrfamilienhausbauplätzen im Baugebiet Sauerbrunnensiedlung, südliche Erweiterung haben hier auch einen Bedarf zur Überarbeitung gezeigt.

Stadtrat Wüstner hat in der Gemeinderatssitzung am 22.10.2020 den vorgenannten Antrag für die AWV-Fraktion gestellt. Der Antrag ist der heutigen Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Auf Bitten der Verwaltung hat die AWV-Fraktion ihren Antrag zur Klarstellung der Ziele präzisiert. Die entsprechende Mitteilung vom 14.12.2020 ist als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt. Mit Mitteilung vom 14.12.2020 an die Verwaltung wurde der Antrag von der AWV-Fraktion dahingehend konkretisiert:

Grundsätzlich sehen wir die Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus als ein wichtiges und gutes Instrument. Bei der (erstmaligen) Anwendung, der Vergabe von Losen im Sauerbrunn, zeigten sich jedoch Schwächen, die wir hiermit nachjustieren wollen.

A. Punkte für Anzahl der zusätzlichen Wohnungen **degressiv**, nicht linear, wie folgt:

Forderung	1				
Bewerbung Anz. Sozialwohnung (ab)	1	2	4	8	16
Punkte zusätzlich je Sozialwohnung bis 45 qm	0,5	1	1,5	2	2,5
46 – 65 qm	1	2	3	4	5
66 – 90 qm	1,5	3	4,5	6	7,5
über 90 qm	2	4	6	8	10



\*Spalte 1 und 2 identisch mit den bisherigen Vergabekriterien „Sozialwohnungen“. Spalten 3 bis 6 bilden hier einen degressiven Verlauf der Punkte ab. Wie hier befüllt, werden alle vier Wohnungsgrößen mit steigender Anzahl Sozialwohnungen im Verhältnis gleich bewertet.

Zielsetzung und Begründung:

Bessere Mischung mit verschiedenen Wohnungsgrößen. Erfahrung aus der Vergabe im Sauerbrunnen, einfach nur viele und dann auch noch gleich kleine Wohnungen. Das führte hier zu 18 Single-Sozial-Wohnungen, die den Zuschlag bekamen. Ein zusätzlicher Wermutstropfen war die deutlich geringere Gesamtwohnfläche, die hier den Zuschlag bekam.

Chance dieses so erweiterten Kriteriums, dieser Tabelle: Bedarfsorientiert könnten wir hier degressiv oder auch progressiv verschiedene Wohnungsgrößen mindestens bewertungsmäßig höher oder niedriger stellen und auch so den Bau sozialer Wohnungen steuern (ein Gemeinderatsbeschluss wäre jedes Mal notwendig).

B. Punkte für Flächenverbrauch:

Punkte für Tiefgarage (alle geforderten Stellplätze innerhalb der TG), Vorschlag wäre +2 oder +3 je nach Größe des beworbenen Grundstückes (Definition vorab), sowie zusätzliche Punkte für zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück, hier nochmals 1 bis 2 Punkte zusätzlich möglich.

Im Gegenzug -1 Punkt, wenn unzureichend Stellplätze angeboten werden und eine andere Lösung (Ankauf öffentliche Stellplätze – s. Goldbacher Straße) teil des Planes ist.

Zielsetzung und Begründung:

Ziel ist eine optimale Ausnutzung der Bauplätze einschl. Stellplätze zur Reduzierung des Parkdrucks im Bau-/Wohngebiet. Erfahrung aus der Vergabe Sauerbrunnen, keine Tiefgarage und alle Stellplätze entlang der Straße auf der kompletten Grundstückslänge. Weitere Bewerber z.B. auf Platz 2, 3 usw. hatten Tiefgaragen in Ihren Angeboten, diese fanden keine Berücksichtigung in der Bewertung. Wollen wir das so haben?

C. Beurteilung Architektur ähnlich wie Leichenhalle per Gremium / Beteiligung Gemeinderat. Gremium aus Gemeinderat – Vergabestelle – Hochbau. Keine Beteiligung Dritter

Ziel ist eine größere Transparenz, breitere Meinungsbildung und Beteiligung des Gemeinderats

(Je 1 Mitglied der Fraktionen/Gruppierungen) bei der Bewertung

Zielsetzung und Begründung:

Erfahrungen aus der Vergabe Sauerbrunnen, unsere Fachleute für Bau- und Ingenieurleistungen konnten die Punktevergabe des Kriteriums „Architektonische und städtebauliche Qualität“ nicht nachvollziehen. Sie und auch andere Gemeinderäte hätte diese Punkte gut und gerne an andere Bewerbervorschläge vergeben. Letztendlich entschieden 1 – 2 Punkte die Vergabe.

Das ist unser Änderungs- Nachjustierungsantrag bezüglich der Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke. Ansonsten Punktesystem wie gehabt.



### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der vorliegende Beschlussantrag beinhaltet mehrere Beschlussempfehlungen aber auch beispielhaft aufgeführte Kriterien, die abgeändert werden sollen. Die Ergänzung des Antrages vom 14.12.2020 durch die AWW (siehe Anlage 2) beinhaltet weitergehende Präzisierungen dieser Kriterien. Im Hinblick darauf, dass die Verwaltung einen klaren Handlungsauftrag durch die Beschlüsse des Gemeinderates verfolgen soll, schlägt die Verwaltung vor, den Antrag in folgende Beschlusspunkte zu gliedern, ohne diese Beschlüsse zunächst in dieser Form zu empfehlen. Nachstehend nimmt die Verwaltung dann zum Antrag Stellung:

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim beschließt,

1. die Überarbeitung der bisherigen Vergabekriterien/Wertung beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke,
2. die Kriterien sind im Besonderen hinsichtlich -A- der Gewichtung der Sozialwohnungen (geförderten Wohnraum) und deren Größen, -B- des Flächenverbrauches und -C- des Beurteilungsverfahrens der architektonischen und städtebaulichen Qualität sowie besonderer konzeptioneller und innovativer Ansätze, zu überarbeiten,
3. die überarbeiteten Kriterien/Wertungen sind dem anstehenden Verkauf der Mehrfamilienhausgrundstücke im BG Heckenbühl bereits zugrunde zu legen,
4. diese Kriterien zum geförderten Wohnungsbau sind sowohl für Bebauungspläne für Dritte als auch für den städtischen Wohnungsbau gleich zu halten.
5. die Anpassung des Vergabekriteriums „Höhe des Gebotes“.

Die Verwaltung nimmt zum Antrag der AWW wie folgt Stellung:

Zu 1.:

In der Sitzung am 14.03.2019 (SiVo 2019/97) wurden vom Gemeinderat Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke beschlossen. Das Vergabemodell verfolgt die Zielsetzung, verpflichtende Regelungen für die Realisierung des sozialen Wohnungsbaus in einen Kriterienkatalog aufzunehmen. Bei der Vergabe werden die Gebote dahingehend bewertet:

1. Anzahl und Größe der zusätzlichen Sozialwohnungen (lineare Punktevergabe)
2. Dauer der Belegungsbindung (15 oder 25 Jahre)
3. Modifizierung der Mindestkriterien (Vergrößerung des Wohnraums der verpflichtenden Sozialwohnungen)
4. Höhe des Gebots
5. Architektonische und städtebauliche Qualität
6. Besondere konzeptionelle Ansätze



Grundsätzlich sind Änderungen des Vergabemodells durch die Änderung der Punktevergabe (andere Schwerpunksetzung) oder durch die Einführung zusätzlicher Wertungskriterien denkbar. Hierzu wird in den nachfolgenden Punkten vertieft eingegangen.

Zu 2.:

A) Gewichtung von Sozialwohnungen

Der Antrag der AWW-Fraktion und dessen Konkretisierung sieht eine Änderung der Punktevergabe für zusätzliche Wohnungen, die über die Mindestvoraussetzungen hinausgehen, vor. So sollen die Punkte für zusätzliche Sozialwohnungen zukünftig nicht mehr linear, sondern degressiv vergeben werden.

Zur Veranschaulichung werden die degressive Punktevergabe der Konkretisierung des AWW-Antrags und die lineare Punktevergabe des bisherigen Modells nebeneinander dargestellt.

**Tabelle 1: Antrag AWW**

**Tabelle 2: lineares Vergabemodell**

Anz. Sozialwohnung (ab)	1	2	4	8	16	Anz. Sozialwohnung (ab)	1	2	4	8	16
Punkte zusätzlich je Sozialwohnung ... bis 45 qm	0,5	1	1,5	2	2,5	Punkte zusätzlich je Sozialwohnung ... bis 45 qm	0,5	1	2	4	8
... 46 – 65 qm	1	2	3	4	5	... 46 – 65 qm	1	2	4	8	16
... 66 – 90 qm	1,5	3	4,5	6	7,5	... 66 – 90 qm	1,5	3	6	12	24
über 90 qm	2	4	6	8	10	über 90 qm	2	4	8	16	32

Eine Interpolierung bei einer der Spalten abweichenden Anzahl an Sozialwohnungen ist beim Vorschlag der AWW nicht vorgesehen. Infolgedessen könnte beispielweise ein Bieter mit 4 zusätzlichen Wohnungen bis 45 qm die gleiche Punktzahl erreichen, wie ein Bieter mit 7 zusätzlichen Wohnungen der gleichen Wohnungsgröße.

Vergleicht man beide Ansätze, ist der degressive Ansatz der AWW vor allem auf eine Durchmischung der Wohnungsgrößen ausgerichtet. Der aktuelle Ansatz der linearen Punktevergabe verfolgt die Zielsetzung, dass möglichst viele zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.

Bisher kam das in der Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2019 (SiVo 2019/097) beschlossene Vergabemodell für Mehrfamilienhausgrundstücke einmal in der Sauerbrunnensiedlung – südl. Erweiterung zur Anwendung. Hierbei konnte eine gute Durchmischung der vorgesehenen Größen der Wohneinheiten erzielt werden. So wurden von den siegreichen Bietern insgesamt 63 Sozialwohnungen vorgesehen. 18 Sozialmietwohnungen haben eine Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup>, 10



Wohnungen mit 46-65 m<sup>2</sup>, 17 Wohnungen mit 66-90 m<sup>2</sup> und 18 Wohnungen über 90 m<sup>2</sup>. Lediglich ein Anbieter beabsichtigte, ausschließlich Sozialmietwohnungen herzustellen.

Einen Schwerpunkt der Gewichtung beim bisherigen Vergabemodell stellt der soziale Mietwohnungsbau dar. Zielsetzung bei der Grundstücksvergabe war es, dass auch von privaten Investoren günstiger Mietwohnraum geschaffen wird. Im Vergleich zu anderen Wertungskriterien können hier die meisten Punkte im Vergabeverfahren erzielt werden. Eine Obergrenze an Sozialwohnungen ist aufgrund der Kostenkalkulation privater Investoren nicht notwendig, da ein Projekt mit zu hoher Sozialwohnungsquote in der Regel nicht profitabel umgesetzt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Nachjustierung bei der Punktevergabe für Sozialwohnungen und die Schaffung einer Obergrenze für Sozialwohnungen nicht zwingend notwendig. Die Vergabe in der Sauerbrunnensiedlung hat gezeigt, dass sowohl bei den Wohnungsgrößen als auch beim Anteil der Sozialwohnungen eine gute Durchmischung erzielt werden konnte.

#### B) Flächenverbrauch

Im Antrag und der Konkretisierung des Antrages der AWW-Fraktion zum Punkt Flächenverbrauch wird vorgeschlagen, künftig Punkte für die Erstellung von Tiefgaragen zu vergeben. Beispielsweise nach dem System: Punkte für die Errichtung einer Tiefgarage, die alle baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze unterbringt, weitere Punkte für zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück und negative Punkte für weniger Stellplätze als notwendig oder für Lösungen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze auf öffentlichen Flächen.

Bezüglich dieses Punktes sind mehrere grundsätzliche Aspekte zu betrachten. Das Einbringen eines weiteren Kriteriums in das Bewertungssystem, im Besonderen abhängig von den zu vergebenden Punkten, ist grundsätzlich möglich, führt aber dazu, dass die Gewichtungen anderer Kriterien abgeschwächt werden. In der Sitzung des Gemeinderates am 14.03.2019 (SiVo 2019/097) wurde diskutiert und entschieden, dass die Gewichtung zugunsten der Anzahl und der Größen der Wohneinheiten überproportional sein soll.

Weitergehend ist anzumerken, dass das Vergabemodell nahezu ausschließlich in Kombination mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Anwendung findet. Regelungen zum Flächenverbrauch sind im wesentlichen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die BauNVO als planungsrechtliches Regelwerk bietet hier weitgehende Möglichkeiten bei der Erstellung von qualifizierten Bebauungsplänen. Bei der Ausweisung von Bauflächen, im Besonderen beim verdichteten Wohnungsbau, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze in Abgleich mit der zugelassenen Baumasse (Baufenster, Geschosse, Grundstücksfläche usw.) kalkuliert. Auch aufgrund der beim Geschosswohnungsbau hohen notwendigen Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist es bei der Ausweisung solcher Flächen städtebauliche Praxis, das Verhältnis von überbaubarer Fläche und Grundstücksgröße so zu wählen, dass bei einer maximalen Ausnutzung des Baufensters eine Tiefgarage unvermeidbar ist. Einzelne Abweichungen von dieser Praxis sind besonderen Umständen oder besonderen örtlichen Gegebenheiten geschuldet (besondere geologische Situationen, hochwasserbedingt, Konzepte zum kostengünstigen Bauen im sozialen Bereich usw.). Daher ist davon auszugehen, dass im Regelfall die Notwendigkeit zur Errichtung einer Tiefgarage bei Geschosswohnungsbau besteht.



Im Zuge der Vergabe derartiger Bauplätze in der Sauerbrunnensiedlung wurde seitens eines Bieters ein sog. „Low-Budget“-Konzept eingereicht. Durch Ausnutzung nur von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche mit ausschließlich kleinen Sozialwohnungen in einfacher Bauart und der Vermeidung der eigentlich notwendigen Tiefgarage durch Situierung der Kfz-Stellplätze weitgehend innerhalb des eigentlichen Baufensters wurde versucht, die durch die Flächensteuerung im Bebauungsplan vorgesehene Bauweise mit Tiefgarage zu umgehen und die Erstellungskosten auf ein Minimum zu reduzieren. Durch die Beschränkung auf ausschließlich geförderten Wohnraum wurde allein durch die Anzahl der Wohnungen ein Punktwert erreicht, welcher mit einem konventionell kalkulierten Objekt nur schwer erreichbar war. Für diesen Fall hätte allerdings das von der AWV-Fraktion vorgeschlagene Bonus- und Malus-System den Ausschlag für einen anderen Bieter gegeben. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass diese Vorgehensweise spekulativ war und selbst unter Berücksichtigung der Zuschüsse aus dem Landesprogramm zur Förderung des Wohnbaues wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.

Bezüglich der Schaffung und Belohnung weiterer Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück gilt in der Regel dieselbe beschriebene Systematik zur Flächenkalkulation des Bebauungsplanes. Erfahrungsgemäß möchte ein Investor eher mehr oberirdische Kfz-Stellplätze auf Kosten des Nutzungs- und Versiegelungsgrades als verträglich und rechtlich möglich. Dieser Aspekt ist hinsichtlich des schonenden Flächenverbrauchs gegenläufig ausgerichtet.

Einen Malus wegen zu wenigen Kfz-Stellplätzen kann es nicht geben, da die notwendige Anzahl an Stellplätzen durch die VwV-Stellplatz festgelegt ist und nur ganz selten in begründeten und extremen Härtefällen hiervon abgewichen wird (im Besonderen im Bestand und nicht bei Neubaugebieten). Den rechtlichen Rahmen bietet hier bereits die LBO.

Im Grundsatz ist die Erweiterung der Vergabekriterien durch ein Punktesystem „Flächenverbrauch“ möglich, jedoch im Hinblick auf die Funktionalität aus den genannten Gründen wenig erfolgsversprechend.

C) Beurteilungsverfahren der architektonischen und städtebaulichen Qualität sowie besonderer konzeptioneller und innovativer Ansätze

Nach Rückfrage bei der AWV-Fraktion als Antragsteller zur Konkretisierung des Antrages geht es in diesem Punkt um die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der Punktevergabe für diesen Bereich. Seitens der AWV-Fraktion wurde eine Art Erörterungstermin bei der Bewertung der Angebote für diesen Bewertungsbereich vorgeschlagen.

Die Bewertung der architektonischen und städtebaulichen Qualität sowie die Beurteilung der besonderen konzeptionellen und innovativen Ansätze wird derzeit im Ressort Stadtentwicklung, unabhängig von der übrigen Punkteauswertung, die das Ressort Finanzen ermittelt, vorgenommen. Im Ressort Finanzen werden dann die Punkte zusammengefügt, so dass ein entsprechendes Gesamtergebnis vorliegt.

Bei der Erstellung des Vergabemodells seitens der Verwaltung wurde bereits kontrovers diskutiert, in welcher Tiefe entsprechende Planungsansätze und Konzepte im Zuge des Gebotes seitens des Investors vorgelegt werden sollten. Schließlich kam man überein, dass im Hinblick auf den zeitlichen Ablauf des Verfahrens die Gewichtung dieser Punkte im gesamten Beurteilungsverfahren und die Verhältnismäßigkeit der Kosten und des Aufwandes für den Bieter



eine skizzenhafte Darstellung der Entwurfsidee und eine schriftliche Erläuterung des Konzeptes im Hinblick auf die Funktionalität des Instrumentes die zielführendste Lösung sei. Bei einer deutlichen Änderung dieser Vorgehensweise in Form von detaillierten ausgearbeiteten Planungen werden auch die „Hürden“ für mögliche Investoren deutlich angehoben. Erfahrungsgemäß fördert diese Vorgehensweise weniger den innovativen und städtebaulichen Ansatz, sondern verleitet dazu, bereits bestehende Projekte als „Kopie“ einzureichen. Deutlich weitergehende Anforderungen, wie beispielsweise in Form eines Architekturwettbewerbes, scheinen im Hinblick auf Umfang, Aufwand und Dauer hier nicht zielführend. Die Gewichtung dieser Bereiche wurde in der Vergangenheit bereits im Gemeinderat diskutiert. Zugunsten des eigentlichen Ziels des Modelles „Generierung von gefördertem Wohnraum“ wurde die Gewichtung dieses Bereiches minimiert.

Eine transparente und nachvollziehbare Bewertung liegt auch im Interesse der Verwaltung, wenn auch aus den beschriebenen Gründen die Bewertung der fraglichen Bereiche rudimentärer Natur ist. Die Durchführung eines entsprechenden Erörterungstermins in Bezug auf die Bewertung architektonischer und städtebaulicher Qualität sowie die Beurteilung der besonderen konzeptionellen und innovativen Ansätze wäre praktisch umsetzbar. Bei Bedarf wird die Verwaltung ein entsprechendes Verfahren organisieren.

Zu 3.:

Auch Bestandteil des AWV-Antrags ist, dass die überarbeiteten Kriterien beim anstehenden Verkauf der Mehrfamilienhausgrundstücke im BG Heckenbühl bereits zugrunde zu legen sind.

Gemäß dem aktuellen Beschluss des Gemeinderats vom 14.03.2019 (SiVo 2019/097) finden die Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke ab vier Wohneinheiten Anwendung. Sofern der Gemeinderat Änderungen beschließt, werden diese bei allen zukünftigen Vergaben berücksichtigt. Hierunter fallen auch die Mehrfamilienhausbauplätze im Baugebiet Heckenbühl in Roßfeld und der Grundwegsiedlung in Altenmünster.

Zu 4.:

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 22.10.2020 (SiVo 2020/323) empfohlen, dass die Mindestkriterien aus den Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke auch für die Erstellung von Bebauungsplänen für Dritte Anwendung finden. Dies wurde in der Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen. In der Sitzungsvorlage wurden bereits die rechtliche Systematik und die Rahmenbedingungen dargelegt, welche Voraussetzung für diese Vorgehensweise sind.

*Zitat: [...] Die allgemeinen Vorschriften im Städtebaurecht eröffnen den Gemeinden im § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen im Rahmen dieses Gesetzes zu ergreifen, die darauf abzielen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit unterschiedlichen sozialen Voraussetzungen zu berücksichtigen. Im § 1 a Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, für mittels Bauleitplanung entwickelte Flächen entsprechende Ausgleiche zu generieren, die im Einklang mit den Zielsetzungen dieses Gesetzes stehen. Das BauGB eröffnet den Gemeinden mit § 11 BauGB „städtebaulicher Vertrag“ das rechtliche Instrument, um Regelungen mit Dritten zu treffen, die diesen Ausgleich vertraglich festlegen. [...]*





Bezogen auf den vorliegenden Antrag, ist es weder rechtlich noch praktisch umsetzbar, die über die Mindestkriterien hinausgehenden Vergabekriterien zum Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zu machen. Die Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke zielen zum einen auf eine Wettbewerbsfunktion zwischen den einzelnen Bietern untereinander ab und sind zum anderen privatrechtlicher Natur.

Im Fall der Erstellung von Bebauungsplänen für Dritte bringt aber der Investor alle oder wesentliche Teile des Grundes ein, so dass keine Wettbewerbsfunktion zwischen unterschiedlichen Investoren/Bietern vorliegt bzw. keine privatrechtlichen Verträge auf dieser Steuerungsebene zwischen Investor und Stadt zustande kommen.

Die Verwaltung schlägt daher dem Gemeinderat vor, Punkt 4. negativ zu beschließen, da die Möglichkeit der Umsetzung nicht besteht.

Zu 5.:

Die Verwaltung möchte den Antrag der AWV-Fraktion zum Anlass nehmen und eine mögliche Nachjustierung beim Kriterium „Höhe des Gebotes“ vorschlagen.

Derzeit sieht das aktuelle Vergabemodell vor:

*„Für die Höhe des Gebots wird ein Punkt vergeben, wenn das Gebot den kalkulierten Mindestpreis um mindestens 25 % übersteigt. Bei mehreren Geboten über 25 % erhält das höchste Gebot 2 Punkte.“*

Aus Sicht der Verwaltung ist durch die hohe Anzahl an Punkten, die durch zusätzliche Sozialwohnungen zu erreichen sind, nicht damit zu rechnen, dass ein Bieter mit seinem Gebot den kalkulierten Mindestpreis um 25 % übersteigt. So konnte bei der Vergabe in der Sauerbrunnensiedlung kein Bieter eine Wertung bei diesem Kriterium erzielen. Ein Großteil der Bieter bot lediglich den Mindestpreis von 175,00 €/m<sup>2</sup>.

Um bei zukünftigen Grundstücksvergaben differenziertere Angebote zu erhalten, schlägt die Verwaltung folgende Änderung der Punktevergabe bei dem Kriterium „Höhe des Gebotes“ vor:

Höhe des Gebots übersteigt den Mindestpreis um 10 % = 1 Punkt

Höhe des Gebots übersteigt den Mindestpreis um 20 % = 2 Punkte

Mehrerlöse durch Gebote über dem kalkulierten Mindestpreis sollen zweckgebunden für den städtischen sozialen Wohnungsbau verwendet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, das Kriterium dahingehend anzupassen, sodass es bei zukünftigen Angeboten eine höhere Berücksichtigung finden kann.