

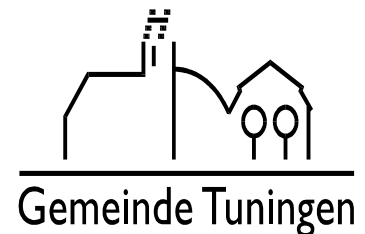
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2020-000023

öffentlich

Az.: 022.30; 621.31; 640.31

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 30.04.2020

TOP: 9

Baugebiet Eckritt, 1. BA: Festlegung des Verkaufspreises für die Grundstücke Geschosswohnungsbau und Festlegung einer Sozialquote. Beauftragung einer Marktstudie zur Ermittlung einer ortsüblichen Miete für die Gemeinde Tuningen

Sachverständige: --

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 Grundsätze zur Vergabe der Grundstücke im Baugebiet Eckritt beschlossen. Entsprechend dem Verlauf der Beratungen und der Beschlussfassung gelten diese Grundsätze für die Vergabe aller Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt und im 2. Bauabschnitt (Baufelder WA-1 bis WA-15) und umfasst somit auch die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Baufelder WA-1 und WA-2) im 1. Bauabschnitt. Die Niederschrift des Beschlusses ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Bereits im November 2018 hat der Gemeinderat einen Beschluss zum Verkaufspreis der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und zu einer möglichen Sozialquote (Anteil von sogenanntem „bezahlbaren Wohnraum“ in den Gebäuden des Geschosswohnungsbaus) und dessen Auswirkungen auf die Höhe des Verkaufspreises für diese Grundstücke gefasst. Der Beschluss wurde wie folgt protokolliert:

„Der Gemeinderat beschließt, für den Geschosswohnungsbau (MFH III) im ersten Bauabschnitt einen Verkaufspreis auf mindestens 250 Euro/m² festzulegen. Dabei sollte eine Sozialquote von 30% bei Abschlag von 30% der Wohnfläche erfolgen“

Für die Verwaltung ist es nicht möglich, den gefassten Beschluss rechtssicher in einem notariellen Kaufvertrag gegenüber Kauinteressenten durchzusetzen, da sowohl beim Kaufpreis als auch der beschlossenen Quote keine verbindlichen Werte vorgegeben sind. Im Rahmen der Anfang März durchgeführten Klausurtagung des Gemeinderats wurde deshalb vereinbart, den Beschluss hierzu verbindlich zu formulieren bzw. einen neuen Beschluss zu fassen.

Zur rechtssicheren Durchsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Sozialquote gegenüber Kaufinteressenten/Bauherren der Geschosswohnungsbauten ist es erforderlich, zwischen Verkäufer (Erschließungsträger LBBW Kommunalentwicklung Baden-Württemberg) und den vorhandenen Kaufinteressenten für die Grundstücke in den Baufeldern WA-1 und WA-2 im Kaufvertrag folgendes zu vereinbaren:

(4) Der Käufer verpflichtet sich auf die Dauer von fünfzehn Jahren ab Bezugsfertigstellung des jeweiligen Baukörpers, mindestens 30 % der Wohnfläche und 30 % der Anzahl der Wohnungen in dem bzw. den zu errichtenden Gebäude/n als „bezahlbaren Wohnraum“ zu vermieten. Die Miete des bezahlbaren Wohnraums muss mindestens 30 % unter der ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel der Gemeinde Tuningen (derzeit laut Mietspiegel EUR ??,00 pro Quadratmeter) liegen.

Bilden mehrere Bauplätze den heutigen Vertragsgegenstand oder beabsichtigt der Käufer den Bau von mehreren Gebäudekörpern, so kann die Vermietung des bezahlbaren Wohnraums auf ein Grundstück oder einen Gebäudekörper konzentriert werden.

Bei Verstoß gegen die Verpflichtungen in diesem Absatz (4) hat der Käufer an die Gemeinde Tuningen eine Vertragsstrafe zu leisten, welche der Höhe nach der Differenz zwischen der zulässigen und der tatsächlich vereinnahmten Miete entspricht, und zwar monatlich für die Dauer des Verstoßes.

Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde Tuningen jährlich eine Erklärung zu den Mietverhältnissen der „bezahlbaren Wohnungen“ vorzulegen.

Der Käufer verpflichtet sich der Gemeinde Tuningen gegenüber, die von ihm hierzu eingegangenen Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, sie auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Nach verschiedenen Rücksprachen mit der LBBW Kommunalentwicklung Baden-Württemberg hat sich gezeigt, dass die vom Gemeinderat im Jahr 2018 beschlossene Sozialquote nur mit der vorstehenden Regelung im Kaufvertrag durchgesetzt werden kann. Dazu ist es jedoch erforderlich, für die Gemeinde Tuningen einen rechtssicheren Wert für eine „ortsübliche Miete“ zu ermitteln.

Die Verwaltung hat mit dem Büro iib aus Frankfurt Kontakt aufgenommen um eine Lösung des Problems herbei zu führen. Nach Informationen der LBBW Kommunalentwicklung hat dieses Büro entsprechende Erfahrungen, um für Gemeinden unserer Größenordnung anhand einer Standort- und Wettbewerbsauswertung konkrete Empfehlungen für

- eine ortsübliche Vergleichsmiete und
- Verkaufspreise mit und ohne Vereinbarung der dargestellten Sozialquote

zu geben.

Das entsprechende Angebot des Beratungsbüros ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung ist es für eine möglichst zeitnahe Vermarktung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Baufelder WA-1 und WA-2) erforderlich, den Kaufinteressenten klar und rechtssicher darzulegen, welche Kaufpreise sich für die Grundstücke bei Anwendung bzw. Nichtanwendung der vom Gemeinderat beschlossenen Sozialquote ergeben. Die Verwaltung schlägt deshalb entsprechend den vorstehenden Ausführungen vor, eine entsprechende Marktanalyse in Auftrag zu geben. Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen im Teilhaushalt 2 unter der Produktgruppe 5110 (Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkaufsplanung, Erneuerung) zur Verfügung.

Erste Gespräche mit zwei Kaufinteressenten (keine Bauträger, es handelt sich um private Investoren aus Tuningen bzw. einer Nachbargemeinde) haben ergeben, dass seitens dieser Interessenten derzeit nur wenig Interesse daran besteht, eine entsprechende Sozialquote umzusetzen um somit beim Kaufpreis für das Grundstück Einsparungen zu erzielen. Eine Sozialquote kann die Vermarktung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ggf. verzögern.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt das Beratungsbüro iib Consult aus Schwetzingen,
zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für die Gemeinde Tuningen und zur Orientierung für die Festlegung von Verkaufspreisen für die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den Baufeldern WA-1 und WA-2 im Baugebiet Eckritt,

- mit der Durchführung einer Marktanalyse zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete für die Gemeinde Tuningen sowie
- mit der Ermittlung möglicher Verkaufspreise für die Baugrundstücke

entsprechend deren Angebot vom 06. März 2020 zum Preis von netto 5.200 € zzgl. der gesetzlichen MwSt.

2. Über die die Festlegung der jeweiligen Verkaufspreise bzw. einer Sozialquote für die genannten Grundstücke entscheidet der Gemeinderat nach Vorlage der Ergebnisse der beauftragten Untersuchungen.