

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3-MS		24/019/01		22.02.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Sondelfingen	04.03.2024	Anhörung	öffentlich	
FiWA	14.03.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Wohnungspolitik in Reutlingen: Konzeptvergabe - Ausschreibung von städtischen Baugrundstücken an Investoren und Baugemeinschaften - Neuvergabe der Grundstücksoption für das Grundstück Flst. 583 Florianstraße/Jägerweg, Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen - Verkauf des Grundstücks				
Bezugsdrucksache 21/041/04, 23/019/01				

Beschlussvorschlag

1. Die Rückgabe der Grundstücksoption des Siegers „SOFI Solidarisches Bauen“ des Konzeptverfahrens „Florianstraße/Jägerweg“ wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss der GR-Drs 23/019/01 wird mit Beschluss dieser Drucksache aufgehoben.
2. Entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgremiums erhält das zweitplatzierte Projekt „FloWaldi“ des Bewerbers „Büro Bisinger“ und dem Architekturbüro „w5 Planungsgesellschaft mbH“ eine 12-monatige Grundstücksoption.
3. Die in dieser Drucksache beschriebenen Kernpunkte der Bewerbung werden als verbindliche Bestandteile in einer Reservierungsvereinbarung festgehalten. Die weitere Entwicklung des Projekts auf dieser Grundlage wird in mindestens 2 Statusgesprächen begutachtet.
4. Der Grundstückskaufvertrag wird erst abgeschlossen, wenn innerhalb der in Ziff. 2 beschriebenen Optionsfrist ein genehmigungsfähiges Baugesuch eingereicht wurde.
5. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 825.000 €. Sämtliche Vertragsnebenkosten sind vom Erwerber zu tragen. Ansonsten gelten die Bedingungen Vermarktungunterlagen

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2025	7.1133.923.00	825.000 €			Einnahme aus Grundstücksverkauf

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Nach Rückgabe der Grundstücksoption des Wettbewerbssiegers wird für das zweitplatzierte Projekt „FloWaldi“ eine Grundstücksoption mit einer Laufzeit von maximal 12 Monaten vereinbart. Die Kernelemente der Bewerbung werden in einer Reservierungsvereinbarung festgehalten; erst bei Vorliegen eines genehmigungsfähigen Baugesuchs innerhalb dieser 12 Monate wird das Grundstück verkauft. Der Projektfortschritt wird in mindestens zwei Statusgesprächen überwacht.

Begründung

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in den seinen Sitzungen am 27.04.2021 und 05.10.2021 den Grundstein für die Vermarktung städtischer Wohnbauflächen im Wege des Konzeptverfahrens gelegt. Zielsetzung ist die Entwicklung von offenen, lebendigen und lebenswerten Quartieren in Reutlingen in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Dabei sollen beim Verkauf städtischer Wohnbauflächen künftig qualitative Merkmale eine zentrale Rolle bei der Vergabeentscheidung spielen wie zum Beispiel die städtebauliche Qualität, sozialpolitische Aspekte wie preiswertes Wohnen oder eine hohe Nutzungsdurchmischung sowie ökologische Gesichtspunkte.

Die Ausschreibung wurde mit GR-Drs 21/041/04 am 18.11.2021 beschlossen. Dieses Verfahren wurde in der vorliegenden Art erstmalig in Reutlingen durchgeführt. Der Verfahrensablauf stellt sich wie folgt dar:

- 24.03.2022: Auftaktveranstaltung
- 25.03.2022: Veröffentlichung der Vermarktungsunterlagen
- 22.07.2022: Frist zur Abgabe der ersten Bewerbung
- 05.09.2022: Bewerbungsgespräche
- 21.10.2022: Abgabe finale Bewerbung
- 09.12.2022: Bewertungsgremium

Unabhängig vom Ergebnis des Bewertungsgremiums kann festgehalten werden, dass das Verfahren mit insgesamt sechs Bewerbungen von unterschiedlichen Marktakteuren sehr erfolgreich war.

2. Empfehlung des Bewertungsgremiums

Das Bewertungsgremium hat sämtliche Bewerbungen vergleichend bewertet. Dabei hat sich die Bewerbung „SOFI Solidarisches Wohnen“ als bestes Gesamtpaket herausgestellt. Die Entscheidung wurde im Konsens getroffen.

Das Bewertungsgremium war der Ansicht, dass die Bewerbung „FloWaldi“ eine vergleichbare Qualität aufweist und beim Gesamtkonzept nur geringfügig hinter der siegreichen Bewerbung steht. Ausschlaggebend waren letztlich die höhere Quote an preisgedämpften Wohnraum sowie ein etwas vielfältiger aufgestellte Wohnungsmix beim Projekt „SOFI Solidarisches Wohnen“.

Die übrigen Bewerbungen wurden vom Bewertungsgremium anhand der Gesamtqualität weiter hinten eingestuft. Aufgrund der Qualität der Bewerbung sprach sich das Bewertungsgremium dafür aus, im Falle der Rückgabe der Grundstücksoption durch den Sieger auf den Zweitplatzierten zuzugehen.

3. Nachrücken nach Rückgabe der Grundstücksoption

Entsprechend der Optionsvereinbarung wurden zwei Statusgespräche mit der „GfB Gesellschaft für Betreuung privater Bauherren mbH“ geführt. Diese fanden am 22.05.2023 sowie am 11.10.2023 statt. Bereits beim ersten Gespräch wurde auf Vermarktungsschwierigkeiten hingewiesen, die neben gestiegenen Entwicklungskosten letztlich als Begründung für die Rückgabe der Grundstücksoption ausschlaggebend waren. Durch die Auswirkung geopolitischer Krisen wurde der hiesige Bau- und Immobilienmarkt neben weiter steigenden Baupreisen durch einen sprunghaften Anstieg der Finanzierungszinsen so stark unter Druck gesetzt, dass viele potenzielle Baugemeinschaftsmitglieder ihre Investition zurückgestellt haben.

Nach Rückgabe der Grundstücksoption am 17.10.2023 hat die Verwaltung umgehend Kontakt mit dem Projekt „FloWaldi“ aufgenommen. Erfreulicherweise besteht bei den Verantwortlichen weiterhin hohes Interesse am Projekt, wenn auch mit geringfügig an die wirtschaftliche Gesamtlage angepassten Parametern.

Angaben zum Projekt:

oberirdische Geschossfläche	ca. 1.501 m ²
Wohnfläche	ca. 1.217 m ² inkl. Gemeinschaftsraum (73,14 m ²)
Gesamtanzahl Wohneinheiten	15 + Gemeinschaftsraum
Wohnungsmix	von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Wohnungspolitik	Grundrisse von 75% der WE sind grundsätzlich förderfähig, Verpflichtung in den ersten 6 Monaten die entsprechende Zielgruppe (förderfähig) zu bedienen
Anzahl Stellplätze	19 (16 TG, 4 oberirdisch)

Die Erfüllung der Vorgaben der Wohnungspolitik waren kein verbindlicher Bestandteil der Ausschreibung. Im Bewertungsgremium wurden Angebote, die einen Beitrag zur Wohnungspolitik vorgesehen haben, positiv bewertet.

Kurzbeschreibung des Projekts:

- Hybridgebäude: UG und EG in Massivbauweise, OG in Holzbauweise
- OG: Maisonettewohnungen mit Dachterrassen im Reihenhausstil; Laubengänge als offene Erschließung
- Gemeinschaftsraum für Bauherren mit Hofzugang
- Innenhof mit parzelliertem Hochbeet; wassergebundener Belag bspw. als Bouleplatz nutzbar
- Spielplatz mit Sitzbänken
- keine Aufzugsanlage, da EG barrierefrei

Das Projekt wird in Form einer betreuten Baugemeinschaft realisiert. Das Büro Bisinger übernimmt hier die wirtschaftliche Betreuung der Baugemeinschaft und gibt gleichzeitig die Rahmenbedingungen wie z.B. die Tiefgaragenplanung und die energetische Versorgung vor. Gleichzeitig organisiert sie den partizipativen Prozess der Baugemeinschaftsmitglieder. Dies gewährleistet einen kostenorientierten und zielgerichteten Ablauf des Projekts.

4. Abweichung von ursprünglicher Bewerbung

Um das bereits im Herbst 2022 konzipierte Projekt geringfügig an die sich stark veränderten marktwirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen und die Realisierungssicherheit zu erhöhen, hat die Verwaltung zusammen mit dem Projektträger folgende Möglichkeit definiert:

Sollten innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit keine funktionierende Baugemeinschaft mit Eigennutzern zusammengestellt werden können, besteht die Möglichkeit, für die dann noch freien Wohneinheiten einen Investor einzubeziehen. Durch Übernahme der restlichen Wohnungen wird so die Realisierung des Gesamtprojekts für die Einzelmitglieder der Baugemeinschaft sichergestellt. Dabei soll darauf hingewirkt werden, dass dieser Investor einzelne Wohnungen wieder an später beitretende Baugemeinschaftsmitglieder überträgt.

Ziel dieser Abweichung ist, die Realisierung von Wohnraum in einer deutlich schwierigeren Marktlage bestmöglich abzusichern. Die beschriebene Abweichung stellt einen verträglichen Kompromiss dar, der die ausschlaggebenden Kernelemente der Bewerbung erhält und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität eröffnet, um auf die sich verändernde Marktlage reagieren zu können.

5. Reservierungsvereinbarung

Die Verwaltung wird damit beauftragt, die ausschlaggebenden Bewerbungsinhalte in einer Reservierungsvereinbarung mit dem Bewerber festzuhalten. Die maximale Laufzeit dieser Reservierungsvereinbarung beträgt 12 Monate. In dieser Zeit werden mindestens zwei Statusgespräche geführt, um den Planungsfortschritt zu überwachen und ggfs. auftretende Problemstellungen zu lösen.

Innerhalb dieser 12 Monate muss ein vollständiger Bauantrag eingereicht werden. Sollte die Projektierung erforderliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Befreiungstatbestände aufweisen, so sind diese vor Einreichung des Baugesuches mit dem Bürgerbüro Bauen rechtzeitig vorab abzustimmen. Erst beim Vorliegen dieses vollständigen und mit dem Bürgerbüro Bauen abgestimmtem Baugesuchs wird das Grundstück an die Baugemeinschaft verkauft. Die Erteilung der Baugenehmigung ist ausdrücklich keine Voraussetzung für den Verkauf und kann anschließend erteilt werden. Die Realisierung wird mit einer Bauverpflichtung und entsprechendem Rückkaufsrecht für die Stadt Reutlingen abgesichert.

6. Eckdaten des Grundstücks

Bezeichnung: Flurstück 583, Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen, Florianstraße Jägerweg

Fläche/Größe: 1.500 m²

Aktuelle Bebauung: keine

Sonstige

Grundstücksrechte/

Baulasten: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Amprion GmbH, betreffend Leitungsrecht

Sonstige

Nutzungsrechte: keine

Der Kaufpreis beträgt 825.000 € und ist ein Festpreis. Sämtliche mit dem Grundstückskauf verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Käufer.

Zur Absicherung wird der Stadt Reutlingen ein Rückkaufrecht im Grundbuch zugestanden, das bei Nichteinhaltung der Vorgaben aus dem Grundstückskaufvertrag verwendet werden darf. Hierzu zählen insbesondere:

- Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist
- Umsetzungsverpflichtung des eingereichten Konzepts
- Sicherung des preisgünstigen Wohnraums

Der Rückkauf erfolgt zu denselben Bedingungen, die für den Verkauf des Grundstücks gelten. Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Rückkauf bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, trägt der Käufer. Als Rückkaufspreis gilt der oben genannte Festpreis, zuzüglich etwa vom Käufer entrichteter Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstige Anliegerleistungen bezüglich des Grundstücks können vom Käufer nicht geltend gemacht werden.

Der Rückkaufspreis erhöht sich um den Wert des auf dem Grundstück erstellten Bauwerks, und verringert sich um evtl. zu übernehmende Belastungen auf dem Vertragsgegenstand. Der Wert des Bauwerks sowie die evtl. zu übernehmenden Belastungen werden vom Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen nach §§ 193 ff BauGB auf Kosten des Käufers – nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff BGB – ermittelt.

Es wird um Zustimmung gebeten.

gez. Peter Wilke