

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/218

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	11.11.2021	Vorberatung			
Hauptausschuss	öffentlich	29.11.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	09.12.2021	Beschlussfassung			

Baugebiet Taubenplätzle II - Vergabekonzept und Gestaltungsqualität

I. Beschlussantrag

1. Dem Konzept zur Vergabe der Grundstücke wird zugestimmt (siehe Anlage 1).
2. Dem Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität wird zugestimmt (siehe Anlage 2).

II. Begründung

1. Herangehensweise

Die Einfamilienhausbauplätze im Baugebiet Breite III, Rindenmoos sind vergeben. Die Bauplatznachfrage in Biberach ist weiterhin hoch. Das dortige Angebot konnte die Nachfrage bei weitem nicht decken. Daher soll Anfang 2022 die Vermarktung weiterer Einfamilienhausgrundstücke erfolgen. Aktuell laufen die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet Taubenplätzle II in Biberach. Diese werden voraussichtlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen sein.

Die jeweiligen Konzepte zur geplanten Nutzung der künftigen Gebäude dienen als Basis für die Entwicklung der Vergaberichtlinien im Geschosswohnungsbau und im privaten Wohnbau. In einem ersten Schritt wird das Konzept für die Vergabe und die Gestaltungsqualität festgelegt.

2. Vergabekonzepte

Im Baugebiet sind sowohl Grundstücke für den Geschosswohnungsbau als auch für den privaten Wohnbau vorgesehen.

Privater Wohnbau

Im Baugebiet sind sechs Doppel- und zwölf Kettenhausgrundstücke sowie vier Grundstücke für Tiny Häuser geplant (Anlage 1).

a) Doppelhäuser, Nr. 6

Die Vergabe der Doppelhausgrundstücke erfolgt im bisher bekannten Verfahren direkt an die Eigennutzer.

b) Kettenhauszeilen, Nr. 6 und Nr. 8

Die Kettenhauszeilen Nr. 8 werden an Bauträger vergeben. Die Bauträger verpflichten sich, die Häuser an Eigennutzer zu verkaufen. Die Zeile Nr. 6 soll direkt an Eigennutzer vergeben werden.

(1) Kettenhauszeilen, Nr. 8

Das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung hat eine direkte Vergabe der Einfamilienhausbauplätze an Eigennutzer geprüft. Die 3 m breiten Wohnwege führen bei einer Einzelbebauung durch verschiedene Bauunternehmen durch den begrenzten Platz zu Konflikten und bedingen einen hohen Abstimmungsaufwand. Aufgrund der planerischen Vorgaben bei den Kettenhausgrundstücken ist eine Bebauung durch einen Bauträger zielführend, da durch dieses Verfahren eine zeitnahe Bebauung erfolgen kann.

- a) Um die gewünschten Zielgruppen weiterhin vorrangig mit Bauplätzen versorgen zu können, hat die Verwaltung eine Vergabe der Bauplätze an private Eigennutzer favorisiert. Bei den Kettenhausgrundstücken in den Gebieten Hauderboschen und Breite III wurde dies so praktiziert. Beim Einzelvergabeverfahren ergibt sich vor und nach der Veräußerung ein hoher Abstimmungsbedarf bezüglich Grenzbebauung und Eintakten des Bauablaufs. Durch dieses Verfahren ist eine Bebauung der Kettenhausreihen erst nach Einigung aller Parteien möglich. Die Erfahrungen aus vorangegangenen Baugebieten haben gezeigt, dass eine Koordination von vier Bauherren hin zu einem gemeinsamen Bauunternehmen nicht realisierbar ist.

Aufgrund der schmalen Wohnwege entlang der Reihen Nr. 8 ergibt sich ein Sachzwang. Sind mehrere Baufirmen zeitgleich auf dem begrenzten Raum tätig, ist ein störungsfreier Ablauf nicht möglich. Dies bedeutet, dass z. B. das Grundstück 1, welches für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vorgesehen ist, für die Dauer der Bauphase der Kettenhäuser bis Ende 2025, zumindest in Teilen, benötigt wird. Dieses Vorgehen kann zu Einschränkungen beim Bauablauf des Eigenbetriebes führen.

Die Bebauung des Grundstück Nr. 1 wird lt. Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Ende 2022 / Anfang 2023 erfolgen. Durch das aufgezeigte Verfahren verzögert sich die für 2024 geplante Erstellung der Außenanlagen um ein bis zwei Jahre. Mitunter ist hierdurch mit Mehrkosten zu rechnen.

Allein in diesem Jahr stehen aufgrund des Ablaufs von Bindungsfristen rund 80 Wohnungen weniger zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist eine Verzögerung im Bauablauf beim öffentlich geförderten Wohnbau nicht vertretbar.

- b) Aus den aufgezeigten Gründen empfiehlt die Verwaltung einen Verkauf der beiden Kettenhauszeilen direkt an Bauträger, welche die bebauten Grundstücke verkaufen. Zu beachten ist, dass für die Käufer der bebauten Grundstücke die Grunderwerbssteuer (5 %) dann aus dem Gesamtkaufpreis entrichten müssen.

Beim Verkauf der bebauten Grundstücke kann der Bauträger lediglich dazu verpflichtet werden Eigennutzer auszuwählen. Bei Nichteinhaltung kann die Stadt je nach Ausgestaltung der Vergaberichtlinien ein Wiederkaufsrecht und/oder eine Vertragsstrafe festlegen. Bei dieser Variante hat die Stadt keinen Einfluss auf die Auswahl der Käufer. Die städtischen Vergaberichtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken sind nicht anwendbar.

- c) Ein Verkauf der Bauplätze direkt an die Eigennutzer mit der Verpflichtung, mit einem durch die Verwaltung ausgewählten Bauunternehmen zu bebauen, wurde nicht weiterverfolgt. Diese Konstellation birgt das Risiko, dass die Stadt nicht nur eine vermittelnde Funktion wahrnimmt, sondern ihr durch die Bindung der Käufer an die Bauträger eine besondere vertrauenswürdige und verbindliche Rolle zukommt. Im Falle eines Rechtsstreits kann sich dies rechtlich nachteilig auf die Stadt auswirken. Mit einer solchen Konstellation wurden in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen gemacht und sind daher zu vermeiden.

Die Varianten im Überblick:

	Verkauf an Privatpersonen zur Einzelbebauung	Verkauf an Bauträger; Bauträger wählt Käufer aus	Verkauf an Privatpersonen; Stadt legt Bauträger fest
Vergabekriterien	anwendbar	nicht anwendbar	anwendbar
Eigennutzung	ja	ja	ja
Grunderwerbsteuer	Grundstück	aus Gesamtkaufpreis	gesamtes Objekt
Risiko	Probleme beim Bauablauf/ Eintaktung	geringer Einfluss auf die Vergabe der bebauten Grundstücke	Stadt wird als Vertragspartner wahrgenommen und bei Streitigkeiten belangt
Bemerkungen	hoher Verwaltungs- und Zeitaufwand durch intensive Abstimmungen; Zielgruppe Eigennutzer über städt. Vergabekriterien wird erreicht; Verzögerungen beim Bauablauf beim Grundstück vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft.	geringster Zeitaufwand für die Verwaltung, Zielgruppen nicht erreichbar	hoher Zeitaufwand, hohes rechtliches Risiko bei Insolvenz und Streitigkeiten

(2) Kettenhauszeile, Nr. 6

Die Vergabe der Kettenhauszeile Nr. 6 erfolgt direkt an die Eigennutzer unter Heranziehung der städtischen Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke.

Empfehlung der Verwaltung bei den Kettenhäusern:

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der vorliegenden Sachgründe die Vergabe der Kettenhauszeilen Nr. 8 an Bauträger zum weiteren Verkauf an Eigennutzer. Die Zeile Nr. 6 wird an Eigennutzer unter Zugrundelegung der städtischen Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke vergeben.

c) Tiny Häuser, Nr. 7

Die Tiny Häuser können einzeln an Privatpersonen vergeben und bebaut werden. Die Verwaltung prüft, ob die Grundstücke verpachtet oder veräußert werden.

Geschosswohnungsbau

Für den Geschosswohnungsbau soll ergänzend zu den Vorgaben im Bebauungsplan durch Vergabekonzepte eine kleinräumige Durchmischung von unterschiedlichen Wohnangeboten erzielt werden (Anlage 1).

Das Vergabekonzept sieht folgende Modelle vor:

- 1) Öffentlich geförderter Wohnungsbau (Umsetzung durch Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft).

- 2) Mietwohnungen im mittleren Preissegment: Errichtung und Vermietung von unterschiedlich großen Wohneinheiten. Die Wohnungen sind 15 Jahre im Bestand zu halten, der Mietpreis orientiert sich am mittleren Preissegment. Es ist möglich, einen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zu generieren.
- 3) Familienfreundliche Eigentumswohnungen: Schaffung von großzügigen Wohnungen mit 4 – 5 Zimmern für Familien. Errichtung durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer.
- 4) Mietwohnungen im eigenen Bestand: Errichtung und Vermietung von unterschiedlich großen Wohneinheiten. Die Wohnungen sind 15 Jahre im Bestand zu halten.
- 5) Eigentumswohnungen: Errichtung unterschiedlich großer Wohneinheiten durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer. Ziel ist eine gestalterisch hochwertige Immobilie (Mehrfachbeauftragung).

3. Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität

Um eine gute Gestaltungsqualität zu sichern, wurden drei Bereichskategorien mit unterschiedlicher Gestaltungsanforderung für die Bauvorhaben definiert (Anlage 2):

- Für die Doppel- und Kettenhäuser mit der Nr. 6 sowie für die Tiny Häuser mit der Nr. 7 (Anlage 1) werden über den Bebauungsplan lediglich Vorgaben zum Haustyp entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans gemacht. Auf weitere Vorgaben wird verzichtet, um eine hohe Flexibilität für individuelle Bauherrenwünsche zu ermöglichen.
- Für die Geschosswohnungsbaugrundstücke Nr. 1 bis 4 sowie die Kettenhäuser mit der Nr. 8 der Anlage 1 soll vor Veräußerung ein Architektenentwurf mit dem Baudezernat abgestimmt werden. Erst nach Freigabe des Entwurfs durch das Baudezernat erfolgt der Verkauf. Den Bereichen kommt aufgrund ihrer Größe und Lage eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Gestaltqualität verlangt.
- Für das Geschosswohnungsbaugrundstück Nr. 5 der Anlage 1 wird aufgrund seiner exponierten Lage am Gebietseingang eine hohe Architekturqualität angestrebt. Hier soll nach der Vergabe eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden.

Irene Emmel

Roman Adler

Anlage 1 - Vergabekonzept_Taubenplätzle II

Anlage 2 - Gestaltungsbereiche_Taubenplätzle_II