

Vorlage

Vorlage: 2021/218

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
Verfasser: Thomas Bauer

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
24.11.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken

- a) Antrag CDU-Fraktion wegen Anwendung des Bieterverfahrens**
b) weiteres Vorgehen im Baugebiet "Hofmatten" in Bühl-Moos

I. Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat in der Sitzung am 22. September 2021 den Antrag gestellt, dass mindestens 1/3 der zum Verkauf anstehenden Bauplätze im Baugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos nicht nach dem Bewerbungsverfahren mit den vom Gemeinderat im Juli 2020 beschlossenen und im Juli 2021 ergänzten bzw. modifizierten Kriterien, sondern im sogenannten „Bieterverfahren“ veräußert werden.

Das Bieterverfahren hat den Vorteil, dass es zeitlich deutlich kürzer als das Bewerbungsverfahren ist. Die Frist zur Abgabe eines Angebotes kann kürzer angesetzt werden, die Auswertung ist wesentlich einfacher und zeitlich schneller durchführbar, da – im Gegensatz zum Bewerbungsverfahren – keine Nachweise und deren Prüfung erforderlich sind. Außerdem können hier Mehreinnahmen für die Stadt generiert werden. Inwieweit diese dann nicht bei der Stadt verbleiben, sondern zur Verringerung der Preise für andere Grundstücke eingesetzt werden (können), wird momentan geprüft bzw. muss vor der jeweiligen Vermarktung im Bieterverfahren entschieden werden.

Die Nachteile des Bieterverfahrens liegen in der dann auch von der Stadt mit betriebenen Aufheizung des Grundstücksmarkts, da diese Grundstücke nicht wie üblich lediglich zum Selbstkostenpreis verkauft werden, sondern durch die Gebote teilweise deutlich darüber liegende Preise erzielt werden können. Die Stadt wirkt damit nicht mehr de-regulierend auf den Wohnungsmarkt ein, sondern treibt selbst die Preise nach oben.

Trotzdem ist für die Verwaltung die Durchführung eines Bieterverfahrens denkbar. Dazu müssen die Bedingungen (beispielsweise wer sich bewerben darf, das Mindestgebot etc.) definiert werden.

Die Einführung eines anderen zusätzlichen Verfahrens in einem Gebiet, dessen Vermarktung schon begonnen hat (wie aktuell im Baugebiet „Hofmatten“) ist nicht möglich. Deshalb sollte das Bieterverfahren in einem erst künftig zu vermarktenden Gebiet – evtl. auch nur für einen Teil der Grundstücke in diesem Gebiet – angewendet werden. Die CDU-Fraktion hat deshalb auf Anraten und Bitte der Verwaltung ihren Antrag auch entsprechend modifiziert und nicht mehr ausschließlich auf das Baugebiet „Hofmatten“ bezogen.

Die Verwaltung warnt allerdings davor, das Bieterverfahren in Baugebieten anzuwenden, in denen die Stadt den Grunderwerb schon vorgenommen hat. Den Grundstückseigentümern wurde in der Vergangenheit immer mitgeteilt, dass die Stadt mit der Schaffung eines Baugebietes keine Gewinnerzielungsabsichten hat, sondern die Bauplätze zum Selbstkostenpreis veräußert. Insofern konnte die von der Stadt Bühl verfolgte Strategie des Aufkaufs sämtlicher Flächen in einem vorgesehenen Baugebiet in der Vergangenheit fast immer problemlos vorgenommen werden. Sollte die Stadt nun die Bauplätze zu deutlich höheren Preisen verkaufen, ist zu befürchten, dass sich dies auch auf die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer auswirken wird. Es wäre dann davon auszugehen, dass künftig der Grunderwerb für die Stadt – evtl. sogar deutlich – teurer ausfallen wird bzw. auch mehr Umlegungsverfahren zur zwangsweisen Einziehung der Flächen erforderlich sein könnten, wenn die Eigentümer dann nicht mehr zum Verkauf zu den von der Stadt angebotenen Preisen (auf der Grundlage der Bewertung durch den Gutachterausschuss) bereit sein sollten.

II. Klimatische Auswirkungen:

Keine Auswirkungen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Gegebenenfalls höhere Verkaufserlöse.

IV. Beschlussvorschlag:

a) Anwendung des Bieterverfahrens:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob in den nächsten anstehenden Baugebieten oder bei Bauplätzen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die – evtl. auch nur teilweise – Vergabe im Bieterverfahren erfolgen kann. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, Kriterien für ein Bieterverfahren zu erarbeiten und dem Gemeinderat rechtzeitig vor der Vermarktung des nächsten Baugebietes oder von Bauplätzen nach § 34 BauGB zur Entscheidung vorzulegen.

b) weiteres Vorgehen im Baugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos

Die Vergabe der restlichen Bauplätze im Baugebiet „Hofmatten“ in Bühl-Moos wird weiterhin im Bewerberverfahren nach den vom Gemeinderat im Juli 2021 beschlossenen Kriterien vorgenommen.

