

Referat des Oberbürgermeisters  
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397  
Fax (06201) 82 473  
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/65 - I 01 - dbk/vog  
Datum: 19.04.2021

## **Informationsunterlagen**

**für die Besucher der öffentlichen Sitzung  
des Grundstücks- und Wohnungsausschusses  
am 28. April 2021, 17:30 Uhr,**

**im Rolf-Engelbrecht-Haus, Breslauer Straße 40/1**

## **Tagesordnung**

- 1 Festlegung der Verkaufsziele, des Vergabeverfahrens, des Verkaufspreises und der Vergabekonditionen für die Vermarktung der städtischen Grundstücke im Baufeld 1 im Neubaugebiet Allmendäcker 063/21**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Geschäftszeichen:

**650 gt**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation  
Stadtkämmerei**

Datum:

31.03.2021

Drucksache-Nr.

**063/21**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Grundstücks- und Wohnungsausschuss	Ö	Vorberatung	28.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Festlegung der Verkaufsziele, des Vergabeverfahrens, des Verkaufspreises und der Vergabekonditionen für die Vermarktung der städtischen Grundstücke im Baufeld 1 im Neubaugebiet Allmendäcker

### Beschlussantrag:

1. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Verkaufsziels der maximal möglichen Einnahmeerzielung.
2. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Vergabeverfahrens gegen Höchstgebot mit Festlegung eines Mindestgebotes.
3. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den jeweils im Rahmen einer kommunalen Verkehrswertermittlung festgestellten Verkehrswert als Mindestgebot für das betreffende Grundstück festzulegen.
4. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verkaufskonditionen Bauverpflichtung, Mehrerlösklausel und Rechtsnachfolge-Regelung festzulegen.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 65

## **Bisherige Vorgänge:**

GR vom 11.05.2016, SD-Nr. 050/16: Entwicklung eines Wohngebiets im Gewann „Allmendäcker“

GR vom 23.11.2016, SD-Nr. 155/16: Wohngebiet Allmendäcker – Beschluss des städtebaulichen Konzepts und des Einstiegs in das Bebauungsplanverfahren

GR vom 20.09.2017, SD-Nr. 097/17: Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

ATU vom 10.01.2018, SD-Nr. 006/18: Bebauungsplan Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker“ südlich der Liegnitzer Straße“, Offenlagebeschluss

GR vom 18.04.2018, SD-Nr.036/18: Bebauungsplan Nr. 1/03-16 für den Bereich

„Allmendäcker“ südlich der Liegnitzer Straße“, Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

GR vom 18.04.2018, SD-Nr. 039/18: Vermarktung Baugebiet Allmendäcker

## **Beratungsgegenstand:**

### **Einführung**

Am 11.05.2016 (SD-Nr. 050/16) beschloss der Gemeinderat die Entwicklung eines Wohngebietes im Gewann Allmendäcker. Der Bebauungsplan ist am 28.04.2018 in Kraft getreten. Die herausragende Ortsrandlage soll sowohl in einer architektonisch hochwertigen Bebauung als auch in der Ausgestaltung ansprechender Grünflächen Berücksichtigung finden. Die Bebauung soll in sich harmonisch, untereinander stimmig aber auch abwechslungsreich sein.

Um die Entstehung eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Wohnquartiers für vielerlei Zielgruppen sicher zu stellen und Wohnraum für möglichst alle Einkommensgruppen zu entwickeln, wurde, wie vom Gemeinderat am 18.04.2018 beschlossen, für die Baufelder 2 bis 5 ein nicht offenes Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Die Bewertung der Entwürfe erfolgte unter Berücksichtigung der Konzeptqualität sowie Abgabe eines Kaufpreisgebots.

Durch die Berücksichtigung von Wohnformen für Personen mit kleinen und mittleren Einkommen soll gemäß den Vorgaben zum preisgebundenen und sozialen Mietwohnungsbau in diesem Neubaugebiet ein sozial durchmischtes Quartier für breite Bevölkerungsschichten entstehen. Auch nicht explizit für besondere Nutzergruppen vorgesehene Wohnungen sollen möglichst vielfältig und flexibel nutzbar sein. Innovative Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften, sind ausdrücklich erwünscht, eine einseitige Sozialstruktur soll unbedingt vermieden werden. Im Baufeld 3 war eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit mindestens 45 Plätzen vorgegeben.

Die Preisgerichtsitzung zum Investorenauswahlverfahren fand am 09.05.2019 statt. In seiner Sitzung am 01.07.2020 beschloss der Gemeinderat, mit welchen Bauträgern zur Umsetzung der abgestimmten Konzepte Kaufvertragsverhandlungen für die Baufelder 2 bis 5 geführt werden sollen. In der Sitzung erfolgt eine kurze Information zum Sachstand.

Nach den Baufeldern 2 bis 5 für Investoren sollen nun die Grundstücke des Baufeldes 1 vermarktet werden.

Dieses besteht aus 30 Bauplätzen für Doppelhäuser und 5 Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser, die direkt an private Bauherren veräußert werden sollen.

Die Vergabe der Bauplätze in Baufeld 6 wird Gegenstand einer separaten Vorlage in einer späteren Sitzung sein.

Gegenstand dieser Vorlage ist die Beratung, mit welchem Ziel, nach welchem Verfahren, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen die Bauplätze in Baufeld 1 an private Bauherren vergeben werden sollen.

Das auszuwählende Verfahren muss umfangreiche Anforderungen erfüllen und bei der Durchführung müssen sowohl deutsches als auch europäisches Gesetz und Rechtsprechung beachtet werden.

In den letzten Jahren wurden Kommunen bei der Bauplatzvergabe bereits mehrfach von nicht zum Zuge gekommenen Bewerbern verklagt. Bereits zweimal wurden Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Sigmaringen (VG) geführt und endeten mit Beschlüssen vom 17.06.2019 und vom 21.12.2020. Als Folge dieser Beschlüsse mussten die Kommunen das jeweilige Vergabeverfahren aufheben und neu durchführen. In beiden Verfahren wurde sowohl das vom Gemeinderat beschlossene Vergabeverfahren (in beiden Fällen Vergabe nach vorgegebenen Kriterien und Bewertung mit Punktzahl) als auch die Durchführung der Verfahren überprüft. Folgende Prüfungsschwerpunkte lassen sich in den Beschlüssen erkennen:

- **Vollständige Transparenz des Entscheidungsprozesses:** Die gesamte Willensbildung (also Beratung und Beschlussfassung) des Gemeinderates muss in öffentlicher Sitzung erfolgen. Die Argumente und Beweggründe, die zu dem Beschluss geführt haben, müssen klar dokumentiert und nachvollziehbar sein.
- **Selbstbindung durch das gewählte Verfahren:** Wenn eine Gemeinde für den Verkauf von Bauplätzen „freiwillig den Weg der öffentlichen Ausschreibung wählt, entsteht zwischen ihr und den Teilnehmern ein vorvertragliches Vertrauensverhältnis; das sie zur Gleichbehandlung der Teilnehmer, Transparenz und Rücksichtnahme verpflichtet“. Das Gericht überprüft in diesem Zusammenhang, ob diese Anforderungen durch die Kommune erfüllt wurden..
- **Wahl der Ziele und Erfüllung dieser selbst gesetzten Ziele:** Ist das gesetzte Ziel zulässig? Kann die Kommune mit dem gewählten Vergabeverfahren das mit der Vergabe der Bauplätze verfolgte Ziel erreichen? Daher ist zu Beginn des Entscheidungsprozesses zunächst ein Ziel auszuwählen, das rechtskonform ist und nicht den übergeordneten Zielen der Kommune widerspricht.. (Nachfolgend wird in dieser Vorlage zunächst eine Auswahl an möglichen Zielen und die Vor- und Nachteile dieser Ziele aus Sicht sowie die Empfehlung der Verwaltung dargelegt. Diese Auswahl erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)
- **Auswahl des Vergabeverfahrens:** In einem der beiden Klageverfahren prüfte das VG das von der Kommune gewählte „Verfahren nach Vergabekriterien“ hinsichtlich der Gebote der Transparenz und der Sachgerechtigkeit bzw. Gleichbehandlung. In diesem Zusammenhang wurde u.a. geprüft, ob jeder Bewerber nach der Lebenswirklichkeit die gleiche Chance hatte, höchste Punktzahl (und damit den Zuschlag für einen Bauplatz) zu erreichen. Vorliegend monierten die Richter, dass es zwar nach den Vorgaben möglich war, mit 3 Kindern ebenso viele Punkte zu erhalten wie mit einem Wohnsitz in der Gemeinde, dies aber nach der Lebenswirklichkeit nicht möglich ist und es somit zu einer Ungleichbehandlung kommt

- **Transparenz des Vergabeverfahrens:** Sowohl die Bedingungen für die Teilnahme als auch die Durchführung des Vergabeverfahrens müssen sich einem potentiellen Bewerber erschließen. Dies bedeutet z.B., dass die Verfahrensart und -durchführung sowie die ggf. zu erfüllenden Kriterien und einzureichenden Unterlagen klar, unmissverständlich und abschließend beschrieben sein müssen. Jeder potentielle Bewerber muss nach diesen Angaben seine eigenen Chancen abschätzen können. Die getroffenen Entscheidungen müssen nachvollziehbar sein. Im Laufe des Verfahrens dürfen u.a. nur die Belastungen (wie Rückerwerbsvormerkungen) zur Eintragung im Grundbuch verlangt werden, die vorab angekündigt wurden. Werden z.B. Kriterien für die Ermittlung einer Reihenfolge festgelegt, müssen sowohl die Kriterien als auch die Bewertungsmaßstäbe abschließend zu Beginn des Verfahrens bekannt gemacht werden. Eine nachträgliche Ergänzung oder andere Gewichtung ist rechtswidrig.
- **Ermessensausübung:** Weiter prüfte das Gericht, ob Ermessensfehler aufgetreten sind. Hierunter fällt beispielsweise, ob sich die Kommune an die selbst gewählten Vergabevorgaben gehalten hat. Wurden Bewerber aus verfahrensfremden Gründen bevorzugt oder schlechter gestellt?
- **Verstoß gegen die Regelungen der Befangenheit:** Berät und/oder entscheidet ein Gemeinderatsmitglied in einer der Sitzungen mit, obwohl dieses Mitglied nach der Gemeindeordnung als befangene Person gilt, führt dies zur Rechtswidrigkeit. Ein Gemeinderat wäre nach der Gemeindeordnung z.B. befangen, wenn er selbst oder ein Kind oder Enkel sich für einen Bauplatz bewerben möchte..

Die vorgenannten Eckpunkte wurden bei der Vorlagenerstellung berücksichtigt und sind auch bei der Durchführung des weiteren Vergabeverfahrens zu beachten.

## 1. Ziele, die die Stadt Weinheim mit dem Verkauf der 35 Bauplätze erreichen will

Bei den Zielen, die die Stadt Weinheim mit dem Verkauf der 35 Bauplätze verfolgt, muss es sich um zulässige Ziele handeln. Idealerweise dienen diese Ziele der Verfolgung und Konkretisierung übergeordneter kommunaler Ziele, Diese Ziele können vielfältiger Natur sein. Nachfolgend ist sowohl eine Auswahl möglicher Ziele als auch jeweils die Empfehlung der Verwaltung aufgeführt.

Das übergeordnete Planungsziel für des. Neubaugebiet Allmendäcker ist die Entwicklung eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Wohnquartiers für breite Kreise der Bevölkerung. Es soll ein vielfältiges Angebot geschaffen werden, das sich an Menschen unterschiedlicher Alters-, Familien- und Einkommenskonstellationen richtet. Dies spiegelt sich auch wieder in der Schaffung unterschiedlichster Wohnformen bestehend aus Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten sowohl mit Miet- als auch mit Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Bei der Realisierung des Neubaugebietes soll zusätzlich auch ein sozialpolitisch übergeordnetes Ziel umgesetzt werden: 10 % des Wohnraumes soll zu Sozialmieten und 10 % mit preisreduzierten Mieten vermietet — und damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass bei der Vermarktung der Baufelder 2, 4 und 5 die Errichtung einer bestimmten Zahl von preisgedämpften und Sozialwohnungen gefordert wurde, sodass bezogen auf das gesamte Neubaugebiet die Quoten von zweimal 10 % erbracht werden.

## 1.1 Ziel: Weinheimer Einwohnern den Erwerb eines Bauplatzes bevorzugt zu ermöglichen

In den letzten Jahren ist eine immer stärker steigende Nachfrage nach Bauplätzen zu beobachten. Die Gründe hierfür sind z.B. steigende Einkommens- und Vermögensverhältnisse (z.T. durch Erbschaft), die den Erwerb einer eigenen Immobilie ermöglichen, oder auch die teilweise negative Verzinsung anderer Vermögensanlageformen (z.B. Sparbuch, Lebensversicherungen). Die gestiegene Nachfrage nach Immobilien führte in den letzten Jahren in der Region zu Preissteigerungen von etwa 10 % bis 20 % pro Jahr. Inzwischen werden in Weinheim und Umgebung für Bauplätze teilweise 800 € bis 1.200 € je m<sup>2</sup> verlangt. Der Bau eines eigenen Hauses wird somit für immer mehr Bevölkerungsgruppen nicht mehr finanzierbar. Dies führt dazu, dass Bauwillige nicht mehr nur in der eigenen Stadt, sondern auch in der weiteren Umgebung nach einem finanzierbaren Bauplatz suchen. Durch die gute Infrastruktur und die attraktive Umgebung ist dies auch in Weinheim zu beobachten. Die steigende Nachfrage auch von Einwohnern benachbarter Kommunen erschwert es Weinheimern zusätzlich, in Weinheim eine eigene Wohnimmobilie zu erwerben. Ein Ziel der Stadt Weinheim könnte somit sein bevorzugt Weinheimer Einwohnern den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen. Dies erfolgt über die Vorgabe von Kriterien mit Bezug zu Weinheim (Wohnort, Arbeitsplatz, Ehrenamt) im Vergabeverfahren.

Jede Bevorzugung Weinheimer Bürger bedeutet aber gleichzeitig eine Benachteiligung bis hin zum völligen Ausschluss von allen Einwohnern der EU außerhalb von Weinheim. Zusätzlich schränkt eine solche Vorgehensweise das in der EU geltende Freizügigkeitsgebot ein. Selbst eine Reservierung eines Anteils der Bauplätze für Weinheimer Einwohner bedeutet bereits eine Diskriminierung von EU-Bürgern. Die Bevorzugung bereits in Weinheim wohnender Interessenten bei der Bauplatzvergabe ist somit nur in sehr engem Rahmen rechtssicher zulässig.

Anfang Mai 2013 urteilte der EuGH, dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, wenn dies nicht durch das Allgemeinwohl gerechtfertigt ist. Als Konsequenz daraus stellten Mitte 2017 die Bundesregierung und die bayerische Staatsregierung in Abstimmung mit der Europäischen Kommission Leitlinien für Gemeinden bei der **verbilligten** Abgabe von Baugrundstücken im Rahmen des sog. „Einheimischenmodells“ auf (EU-Kautelen). Es gibt bisher kaum Rechtsprechung, ob und in welchem Umfang diese „EU-Kautelen“ auch bei dem Verkauf von Grundstücken zum vollen Verkehrswert angewendet werden dürfen oder sogar angewendet werden müssen.

Den Medien ist immer wieder zu entnehmen, dass in einem kommunalen Bauplatzvergabeverfahren nicht berücksichtigte Bewerber gegen die Vergabe geklagt haben. Während des gesamten gerichtlichen Verfahrens durfte keiner der von dem Vergabeverfahren betroffenen Bauplätze des Baugebietes verkauft werden. Benachteiligungen von einzelnen Bevölkerungsgruppen bei der Vergabe eines Bauplatzes führten regelmäßig zur Aufhebung des gesamten Bauplatzvergabeverfahrens (auf die Ausführungen weiter oben wird verwiesen). Auch nach nochmaliger Überprüfung durch einen Rechtsanwalt hat dieser bestätigt, dass es sich bei dem Ziel „Weinheimer Einwohnern den Erwerb eines Bauplatzes bevorzugt zu ermöglichen“ um **kein zulässiges Ziel** handelt.

## **1.2 Ziel: Ermöglichung des erstmaligen Erwerbs einer selbst genutzten Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung**

Gerade die bunte und lebendige Gesellschaft in Weinheim trägt entscheidend zur Attraktivität von Weinheim als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Erholung bei. Diese Vielfalt soll bewahrt, gestärkt und ausgebaut werden. Mit der Festlegung der Stadt, in künftigen größeren Neubaugebieten 10 % Wohnungen mit Sozialmieten und 10 % Wohnungen mit preisreduzierten Mieten zu schaffen und dem Verzicht auf Einnahmen (Verbilligungsrichtlinie) für die Erstellung von 'Wohnungen mit Sozial- und preisreduzierten Mieten in den Baufeldern 2 bis 5 trägt die Stadt zur Forderung der Bürger unterschiedlichster Altersgruppen mit einem Einkommen unterhalb des Einkommensmeridians bei.

Wohnungen mit freien Mieten in den „Bauträgerbereichen“ bieten Raum für andere Zielgruppen, wie z.B. Alleinstehende oder Paare sowohl -im Berufsleben als auch im Rentenstand, aber auch für Familien mit Kindern, die mit ihrem Einkommen über der vorhergehenden Gruppe liegen.

Die Bauträger errichten in den Baufeldern 2, 4 und 5 neben den Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Diese weisen in der Regel kleinere Wohnflächen und/oder Grundstücke als Doppel- oder Einfamilienhäuser auf und sind dementsprechend auch günstiger zu erwerben.

Bauherren mit höherem Einkommen oder mit einem höheren Eigenkapitalanteil bevorzugen den Erwerb eines größeren Grundstückes zum Bau einer Doppelhaushälfte oder eines freistehenden Einfamilienhauses. Auch dieser Zielgruppe soll der Erwerb einer Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung ermöglicht werden, sodass -sich die Stadt Weinheim mit dem Verkauf der 35 Bauplätze des Baufeldes an diese Zielgruppe wenden will. Um möglichst vielen Interessenten die Schaffung einer selbst genutzten Wohnimmobilie in Weinheim zu ermöglichen, soll der Kreis der Käufer auf Bewerber begrenzt werden, die noch nicht Eigentümer eines -mit einer Wohnimmobilie bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf Weinheimer Gemarkung sind.

Dieses Ziel, „den erstmaligen Erwerb einer angemessenen Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung zu ermöglichen“, stellt ein zulässiges Ziel dar, das zusätzlich mit dem übergeordneten Ziel des Neubaugebietes „Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten“ im Einklang steht.

## **1.3 Ziel der maximal möglichen Einnahmeerzielung**

Insbesondere in Ballungsräumen und größeren Städten wird seit vielen Jahren das Fehlen von (bezahlbarem) Wohnraum beklagt. Um dieser Entwicklung in Weinheim gegen zu steuern, fördert die Stadt Weinheim in dem Neubaugebiet Allmendäcker die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Um auch bezahlbaren Wohnraum für Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen zu schaffen, werden hier 87 Wohnungen mit Sozialmieten oder preisreduzierten Mieten entstehen. Die Schaffung dieser Sozialwohnungen wird von der Stadt Weinheim mit dem Verzicht auf Verkaufserlöse in Höhe von 3;35 Millionen Euro subventioniert.

Diese Belastung des kommunalen Haushaltes kann zumindest anteilig durch eine maximal mögliche Einnahmeerzielung aus- dem Verkauf der Bauplätze des Baufeldes 1 gegen finanziert werden. Die Notwendigkeit einer Gegenfinanzierung erhält zusätzliches Gewicht, wenn man die angespannte Situation des städtischen Haushaltes gerade in der aktuellen Corona-Zeit betrachtet.



Das Ziel der maximal möglichen Einnahmeerzielung entspricht sowohl dem Gebot der Gemeindeordnung (Vermögen nicht unter Wert zu verkaufen), als auch den Grundsätzen der wirtschaftlichen Haushaltsführung.

Bei einem Verkauf mit dem maximal erzielbaren Erlös handelt es sich sowohl um ein zulässiges als auch um ein mit den übergeordneten Zielen der Stadt Weinheim und der Gemeindeordnung übereinstimmendes Ziel.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Für die Auswahl des Ziels, das die Stadt Weinheim mit dem Verkauf der Bauplätze des Baufeldes 1 verfolgt, sind mehrere Gesichtspunkte entscheidend:

- Das Ziel muss zulässig sein.
- Das Ziel muss mit den Zielsetzungen der Stadt Weinheim vereinbar bzw. entsprechend nachvollziehbar sein.
- Das Ziel muss rechtskonform umsetzbar sein.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte ist das unter 1.1 genannte Ziel „Weinheimer Bürgern den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen“ abzulehnen. Die Unterstützung beim Erwerb des knappen Gutes „Bauplatz“ käme zwar den Weinheimer Einwohnern zu Gute, würde aber mehrfach gegen europäisches Recht verstoßen. Bei der erheblichen Zahl an Interessenten kann nahezu sicher davon ausgegangen werden, dass ein nicht berücksichtigter Bewerber erfolgreich gegen ein entsprechendes Vergabeverfahren klagen würde. Daher rät die Verwaltung von der Verfolgung dieses Zieles eindringlich ab.

Sowohl bei dem Ziel „der maximalen Einnahmeerzielung“ als auch bei der „Ermöglichung des erstmaligen Erwerbs einer Immobilie auf Weinheimer Gemarkung“ handelt es sich um zulässige Ziele. Hier gilt es nun, den zu erzielenden Nutzen gegeneinander abzuwägen. Mit dem unter 1.2 genannten Ziel, kann in maximal 35 Fällen verhindert werden, dass ein Bauplatz und ein darauf befindliches Haus lediglich als Geldanlage erworben wird und nicht der Schaffung selbst genutzten Wohnraums dient.

Bei den 35 Bauplätzen des Baufeldes 1 handelt es sich aber nicht um die einzige Möglichkeit, eine selbst genutzte Wohnimmobilie zu erwerben. Bereits genannt wurden diesbezüglich die Eigentumswohnungen und Reihenhäuser in den Baufeldern 2, 4 und 5 der Bauträger. Hinzu kommt die Möglichkeit, eine Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus auf dem Areal der ehemaligen GRN-Klinik zu erwerben. Somit bestehen verschiedene Möglichkeiten, dass Interessenten erstmalig eine Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung erwerben können.

Die maximale Einnahmeerzielung kommt nicht nur der teilweisen Finanzierung: von Wohnraum für 87 einkommensschwächere Familien (und damit der Deckung des essenziellen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum) zu Gute. Auch entspricht dieses Ziel einer wirtschaftlichen Haushaltsführung. Die Verwaltung empfiehlt daher, mit dem Verkauf der Bauplätze des Baufeldes 1 das Ziel der maximalen Einnahmeerzielung zu verfolgen.

Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Verkaufsziels der maximal möglichen Einnahmeerzielung.

## **2. Verfahren für die Vergabe der Bauplätze in Baufeld 1**

Das Baufeld 1 besteht aus insgesamt 30 Bauplätzen für Doppelhaushälften und 5 Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Bauplätze sollen direkt von der Stadt Weinheim an private Bauherren verkauft werden.

Seit 30.08.2018 können sich Bürger, die einen Bauplatz in dem Neubaugebiet kaufen möchten, in eine unverbindliche Interessentenliste eintragen. Bis zum 31.12.2020 erfolgten hier mehr als 1.500 Einträge. Zwar wird sich die Anzahl der ernsthaften Kaufinteressenten und letztendlichen Bewerber für einen bestimmten Bauplatz bis zum tatsächlichen Verkaufsbeginn der Bauplätze deutlich verringern, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es erheblich mehr Bewerber als Bauplätze geben wird. Daher muss für die Auswahl der Bewerber ein Auswahlverfahren festgelegt werden. Dieses Auswahlverfahren muss geeignet sein, das Ziel, dass die Stadt Weinheim mit dem Verkauf der Bauplätze verfolgen will, zu erreichen. Gleichzeitig soll das Auswahlverfahren maximal mögliche Rechtssicherheit und eine minimal mögliche Angriffsfläche für Klageverfahren bieten. Nachfolgend wird eine Auswahl an Vergabeverfahren sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile aus Sicht der Verwaltung dargestellt.

## **2.1 Verkauf nach dem Windhundprinzip**

Das Windhundprinzip ist ein vereinfachtes Verfahren, dass bei begrenzten Ressourcen angewendet werden kann. Der Bewerber, der sich zuerst meldet, kann das knappe Gut kaufen. Weitere Kriterien dürfen nicht angewendet werden.

Bei einem Verkauf der 35 Bauplätze wird vorab der Verkaufspreis festgelegt und derjenige Bewerber einen Bauplatz erwerben können, der ab einem bestimmten Zeitpunkt zuerst seine Bewerbung abgibt.

Bereits die rechtssichere Gestaltung der Bewerbungsphase weist erhebliche Probleme und Angriffspunkte auf. Jedem EU-Bürger muss eine gleichberechtigte Bewerbung möglich sein. Für die Bewerbung über das Internet muss sichergestellt werden, dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Überlastung (und damit dem Ausfall) des entsprechenden Portals kommen kann. Da außerdem nicht davon ausgegangen werden kann, dass jeder potentielle Bewerber über einen PC und einen Internetzugang verfügt, ist eine ausschließliche Bewerbung über das Internet oder per E-Mail ausgeschlossen.

Bei einer Bewerbung per Post kann nicht gewährleistet werden, dass jede abgegebene Bewerbung genau gleich lang per Post unterwegs ist. Die Beförderung eines Briefes aus der unmittelbaren Nachbarschaft erfolgt naturgemäß schneller als die Beförderung eines Briefes aus einem anderen Bundesland oder gar aus dem europäischen Ausland. Außerdem hat der Bewerber keinerlei Einflussmöglichkeiten auf die Dauer der Beförderung seiner Unterlagen. Somit ist auch eine ausschließliche Bewerbung per Post ausgeschlossen.

Gegen die persönliche Abgabe der Bewerbung sprechen sowohl Einschränkungen durch Corona (eine unkontrollierbare Anzahl an Bewerbern würde gleichzeitig am selben Ort erscheinen) als auch die Benachteiligung aller nicht in Weinheim oder der direkten Umgebung lebenden Interessenten. Diesen wäre nicht zumutbar, für die Abgabe der Bewerbung nach Weinheim reisen zu müssen. Daher ist auch die ausschließliche persönliche Abgabe der Bewerbung nicht möglich.

Will man alternativ alle Bewerbungswege nebeneinander zulassen, kommt zu den bereits aufgeführten Problemen noch hinzu, dass es nicht möglich ist, eine klare Reihenfolge für den Eingang der auf den unterschiedlichen Wegen eingehenden Bewerbungen festzulegen.

## **2.2 Vergabe nach verschiedenen Positiv-Kriterien**

Bei der Vergabe nach verschiedenen Positiv-Kriterien ist der Verkaufspreis für alle Bewerber gleich. Dieses Verfahren führt über die Auswahl der zu erfüllenden Kriterien dazu, einzelne Bewerbergruppen anderen gegenüber zu bevorzugen. Bevorzugt werden können z.B., finanziell schlechter gestellte Interessenten oder Familien mit Kindern, die zusätzlich über den Wohnort, die Arbeitsstelle oder ehrenamtliches Engagement einen Bezug zu Weinheim

haben. Damit die ausgewählten Kriterien- möglichst einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten, ist eine exakte Einhaltung der mit der EU ausgehandelten Kriterien- (EU-Kautelen) erforderlich.

Hierbei dürfen die Bewerber z.B. nur über eine festgelegte Spanne an Einkommen und Vermögen verfügen. Dabei ist das gesamte Vermögen (wie z.B. vorhandene Pkws, Schmuck, Kunstwerke oder Briefmarkensammlungen) zu berücksichtigen. Das Einkommen und Vermögen muss durch die Bewerber offenbart und durch die Verwaltung nachvollzogen und gewichtet bzw. beurteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist eine konkrete Bewertung der Vermögensverhältnisse eines Bewerbers nahezu unmöglich.

Weiter sehen die EU-Kautelen vor, dass z.B. ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde in die Bewertung einfließen kann. Hierzu gehört u.a. die Tätigkeit als Gemeinderat oder ein Ehrenamt mit Sonderaufgaben in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein. Eine solche Berücksichtigung dürfte zumindest einen unglücklichen Anschein erwecken und kritische Fragen aufwerfen.

Auch bei der Auswahl und Gewichtung der zu verwendenden Kriterien bietet jede Abweichung von den EU-Kautelen eine potentielle Angriffsfläche für Klagen unterlegener Bewerber. Die hierfür notwendige Beschlussfassung und das dann durchzuführende Bewerbungs- und Prüfverfahren wäre zusätzlich sehr aufwendig und zeitintensiv. Dies zeigt sich aktuell auch bei der Vergabe der städtischen Grundstücke im Gewerbegebiet Nord (Bergstraße-Langmaasweg).

### **2.3 Vergabe in einem Losverfahren mit vorgeschaltetem Ausschluss**

Im Vorfeld wird der Verkaufspreis durch eine kommunale Verkehrswertermittlung für die Bauplätze festgesetzt. Einzige Zugangsvoraussetzung für eine Bewerbung und damit für das Losverfahren ist, dass der Bewerber noch nicht Eigentümer eines mit einer Wohnimmobilie bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf Weinheimer Gemarkung ist.

Unter allen eingegangenen Bewerbern werden 70 Kaufinteressenten ausgelost. Die Transparenz des Losverfahrens kann durch die Überwachung durch eine unabhängige Person, wie z.B. einen Notar oder Rechtsanwalt, noch erhöht werden. Die Reihenfolge des Loses stellt gleichzeitig die Rangfolge dar. Der Bewerber der jeweils höchsten Rangstelle hat das Recht, sich aus den (noch) verfügbaren Bauplätzen, einen Bauplatz auszusuchen. Diese Auswahl erfolgt frühestens 14 Tage nach erfolgter Auslosung in einem einstündigen Termin mit jedem einzelnen Bewerber. Zu diesem Termin muss der Bewerber eine Finanzierungsbestätigung seiner Bank mitbringen. Wird diese nicht vorgelegt, wird der Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen. Ein späterer Tausch des gewählten Bauplatzes gegen einen anderen wird nicht zugelassen. Findet sich unter den ersten 35 Bewerbern nicht für jeden Bauplatz ein Käufer, kommt (entsprechend der Rangfolge) der nächste Interessent zum Zuge bis alle Bauplätze vergeben sind.

### **2.4 Vergabe gegen Höchstgebot mit Festlegung eines Mindestgebots**

Immer mehr Familien können sich durch ihre finanzielle Situation den „Traum von den eigenen 4 Wänden“ erfüllen. Dies führt (insbesondere in den Ballungsräumen) zu einer starken Nachfrage nach Bauplätzen zur Errichtung eines privaten Eigenheimes. Die Stadt Weinheim könnte daher bei einem Verkauf gegen Höchstgebot einen über dem Bodenrichtwert und auch über dem Verkehrswert liegenden Verkaufspreis für die 35 Bauplätze erzielen.

Wie bereits zuvor dargestellt, bestehen in den Baufeldern 2 bis 5 der Bauträger und im Baufeld 6 (in dem Möglichkeiten für Bauherrengemeinschaften und Erbbaurecht bestehen) schon viele Möglichkeiten von Eigentums- und Wohnformen, die weite Teile einer vielschichtigen Bewohnerschaft abdecken.

Der in einer kommunalen Verkehrswertermittlung ermittelte Verkehrswert stellt den Wert für das Mindestgebot dar. Es gibt keinerlei Zugangsbeschränkungen zu dem Vergabeverfahren, Jeder Bewerber kann auf 1 Bauplatz bieten. Für jeden Bauplatz werden die drei höchsten Gebote ermittelt. Bei mehreren gleichen Geboten entscheidet das Los. Für den Fall, dass der Bewerber mit dem höchsten Gebot nicht innerhalb von 14 Tagen nach der Zusage eine Finanzierungsbestätigung seiner Bank vorlegen kann, fällt der Zuschlag an das nächst höhere Gebot.

Wie bei dem Losverfahren mit vorgeschaltetem Ausschluss kann auch hier die Transparenz und damit die Akzeptanz des Vergabeverfahrens dadurch erhöht werden, dass die Öffnung der Gebote und die Ermittlung der Höchstgebote unter Aufsicht einer unabhängigen Person (z.B. Notar oder Rechtsanwalt) erfolgt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Nachfolgend wird dargestellt, inwieweit mit den oben dargestellten Vergabeverfahren ein zulässiges Ziel bei dem Verkauf der 35 Bauplätze erreicht werden kann.

Bei dem **Windhundprinzip** handelt es sich um ein sehr einfaches Verfahren. Ein Interessent kann seine Bewerbung auf vielerlei Wegen abgeben (z.B. Post, Internet, persönliche Übergabe). Es ist nicht möglich, eine Chancengleichheit für alle herzustellen. Eine Ungleichbehandlung von verschiedenen Bewerbern kann somit nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass es zu einem erfolgreichen Klageverfahren kommen wird. Als Folge müsste ein neues, anderes Vergabeverfahren durchgeführt werden. Weiterhin kann mit dieser Vergabeart keines der oben aufgeführten zulässigen Ziele erreicht werden.

Die Verwaltung rät daher von der Vergabe nach dem Windhundprinzip ab.

Die Vergabe nach verschiedenen **Positiv-Kriterien** erfüllt durch den alleinigen Ausschluss von Eigentümern eines mit einer Wohnimmobilie bebauten oder- bebaubaren Grundstücks auf Weinheimer Gemarkung das Ziel des erstmaligen Erwerbs einer Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung. Das Ziel der maximal möglichen Einnahmeerzielung ist durch dieses Vergabeverfahren nicht umsetzbar, da der Preis für jeden Bauplatz im Vorfeld festgesetzt werden muss. Die Einreichung einer Bewerbung ist für jeden Interessenten mit erheblichem Aufwand und ggf. auch mit Kosten (für die Beurteilung des vorhandenen Vermögens) verbunden. Die Prüfung und Gewichtung der eingereichten Unterlagen ist sehr zeit- und arbeitsaufwendig und ohne die kostenpflichtige „Hinzuziehung entsprechender Fachleute durch die Mitarbeiter der Verwaltung nicht leistbar. Zudem stellt sich hier auch die Frage des Datenschutzes: ist es mit den Vorgaben und Zielen des Datenschutzes vereinbar, derart umfangreiche persönliche Daten von allen Bewerbern zu erheben. Schließlich bietet dieses Verfahren auch vielfältige Angriffsflächen für Klageverfahren - zumal es bisher wenig Rechtsprechung hierzu gibt.

Die Verwaltung rat daher von der Vergabe nach Positiv-Kriterien ab.

Zwar erfolgt mit der Vergabe nach dem **Losverfahren** mit vorgeschaltetem Ausschlussverfahren keine direkte Einflussnahme auf die Auswahl jedes einzelnen Käufers, durch das Zufallsprinzip ergibt sich aber mit größter Wahrscheinlichkeit dennoch eine gemischte Sozialstruktur. Das Verfahren ist aufgrund seiner Einfachheit zugleich auch sehr transparent und vermeidet die Anwendung von Faktoren, deren konkrete Bewertung im Einzelfall schwierig und angreifbar sein kann.

Es werden zeit- und arbeitsintensive Prüfarbeiten vermieden. Da keine externen Fachleute hinzugezogen werden müssen (außer es wird ein Notar mit der Überwachung des Losverfahrens beauftragt), werden gar keine oder allenfalls geringe zusätzliche Kosten verursacht. Auch die Vorgabe der minimalen Datenerhebung des Datenschutzes wird mit diesem Verfahren erfüllt, da für die Bewerbung neben den Kontaktdaten nur erhoben wird, ob die Bewerber bereits Eigentümer eines mit einer Wohnimmobilie bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf Weinheimer Gemarkung sind. Das Verfahren ist diskriminierungsfrei, rechtlich anerkannt und geeignet das Ziel der Ermöglichung des erstmaligen Erwerbs einer Wohnimmobilie auf Weinheimer Gemarkung zu erreichen - jedoch nicht das Ziel der maximalen Einnahmeerzielung.

Die Verwaltung hält dieses Vergabeverfahren für (abhängig vom gewählten Ziel) geeignet und gut durchführbar.

Bei der Vergabe zum **Höchstgebot** handelt es sich ebenfalls um ein rechtlich anerkanntes, diskriminierungsfreies und transparentes Verfahren. Es bietet keine Angriffspunkte für eine gerichtliche Überprüfung - insbesondere wenn die Ermittlung des höchsten Gebotes unter Aufsicht einer neutralen Person erfolgt. Auch mit diesem Verfahren werden zeit- und arbeitsintensive Prüfarbeiten vermieden. Es entstehen ebenfalls nur geringe oder gar keine zusätzlichen Kosten. Bei der Vergabe gegen Höchstgebot werden noch weniger Daten als bei dem Losverfahren mit vorgeschaltetem Ausschlussprinzip erhoben (nur die Kontaktdaten des Bewerbers sind für die Bewerbung erforderlich).

Da von einer starken Nachfrage nach den Bauplätzen ausgegangen werden kann und in einzelnen benachbarten Gemeinden sogar Verkaufspreise von deutlich mehr als 800 €/m<sup>2</sup> verlangt werden, kann voraussichtlich für einige der 35 Bauplätze ein über dem ermittelten Verkehrswert liegender Verkaufspreis erzielt werden. Dieses Vergabeverfahren ist somit geeignet, den maximalen Verkaufserlös zu erzielen. Es erfüllt auch die Vorgaben, wirtschaftlich zu handeln, die Grundstücke nicht unter Wert zu verkaufen.

Die Verwaltung hält dieses Vergabeverfahren für geeignet und gut durchführbar.

Von allen dargestellten Verfahren ist die Vergabe zum Höchstgebot am geeignetsten, um das von der Verwaltung vorgeschlagene Ziel der maximal möglichen Einnahmeerzielung zu erreichen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bauplätze des Baufeldes 1 des Neubaugebietes Allmendäcker gegen Höchstgebot mit Festsetzung eines Mindestgebotes zu vergeben.

Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Vergabeverfahrens gegen Höchstgebot mit Festlegung eines Mindestgebotes.

### **3. Verkaufspreise und Erbbaurechte für die Bauplätze des Baufeldes 1**

#### **Erbbaurechte**

In seiner Sitzung am 18.04.2018 beschloss der Gemeinderat, möglichst ein Drittel der Flächen des Baufeldes 1 als Erbbaurechte zu vergeben. In Zeiten niedriger Kapitalmarktzinsen ist die Nachfrage nach Erbbaurechten allerdings verschwindend gering. Die Immobilienzinsen liegen nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau (teilweise bei unter 1% mit 10 Jahren Laufzeit). Üblicherweise liegt der jährliche Erbbauzins für Wohnerbbaurechte zwischen 3 und 5 % des Verkehrswertes des Grundstückes. Zuletzt wurde dieser in Weinheim auf 4 % festgesetzt und liegt somit deutlich über dem derzeitigen Zinssatz für eine Kaufpreisfinanzierung.

Die Belastung beim Erwerb eines Erbbaurechtes ist für den Bauherren also deutlich höher als beim Erwerb des Grundstückes mit Bankfinanzierung - zumal er im Gegensatz zu einem Kauf kein Eigentum an dem Grundstück erwirbt. Dadurch ist der Erwerb eines Grundstückes in Erbpacht momentan deutlich unattraktiver als der Kauf eines entsprechenden Bauplatzes. Ein Vorteil von Erbbaurechten ist jedoch, dass dauerhaft das Grundvermögen des Eigentümers erhalten bleibt und durch Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen vermehrte Einflussmöglichkeiten des Eigentümers bestehen, z.B. Zustimmungsvorbehalt bei baulichen Änderungen oder bei Weiterverkauf bis hin zu Vereinbarung von Vorkaufsrechten und letztendlich dem Heimfall des Gebäudes an den Eigentümer mit der Möglichkeit einer erneuten Vermarktung. Dies alles jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes.

Dies ist wichtig auch im Hinblick auf steigende Grundstückspreise und eine langfristige Bodenvorratspolitik

Zum anderen ist es möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Höhe der Mieten, die auf dem Grundstück erzielt werden, zu koppeln, und zwar für die gesamte Laufzeit des Vertrages. Dies hat der Bundesgerichtshof zuletzt in einem Urteil von 2019 bestätigt (BGH Urteil vom 08.02.2019 — V ZR 176/17). Hierin besteht ein wichtiger Unterschied zum geförderten Wohnungsbau, bei dem die Bindungen zwangsweise zeitlich begrenzt sind.

Sollte die Entscheidung bestätigt werden, dass Teile des Baufeldes als Erbbaurecht vergeben werden, muss diese Vergabe der Grundstücke transparent und unanfechtbar sein. Hierfür muss zu Beginn des Vermarktungsverfahrens eine genaue Festlegung getroffen werden, welche Grundstücke als Erbbaurecht vergeben und welche Grundstücke verkauft werden. Eine „offene“ Vorgehensweise, bei der die Interessenten die Wahl zwischen Erbbaurecht und Kauf haben, ist im Hinblick auf die vorgenannten Vergabemöglichkeiten nicht zulässig.

Prinzipiell lassen sich die Bauplätze des Baufeldes 1 in 4 räumlich abgrenzbare Bereiche unterteilen:

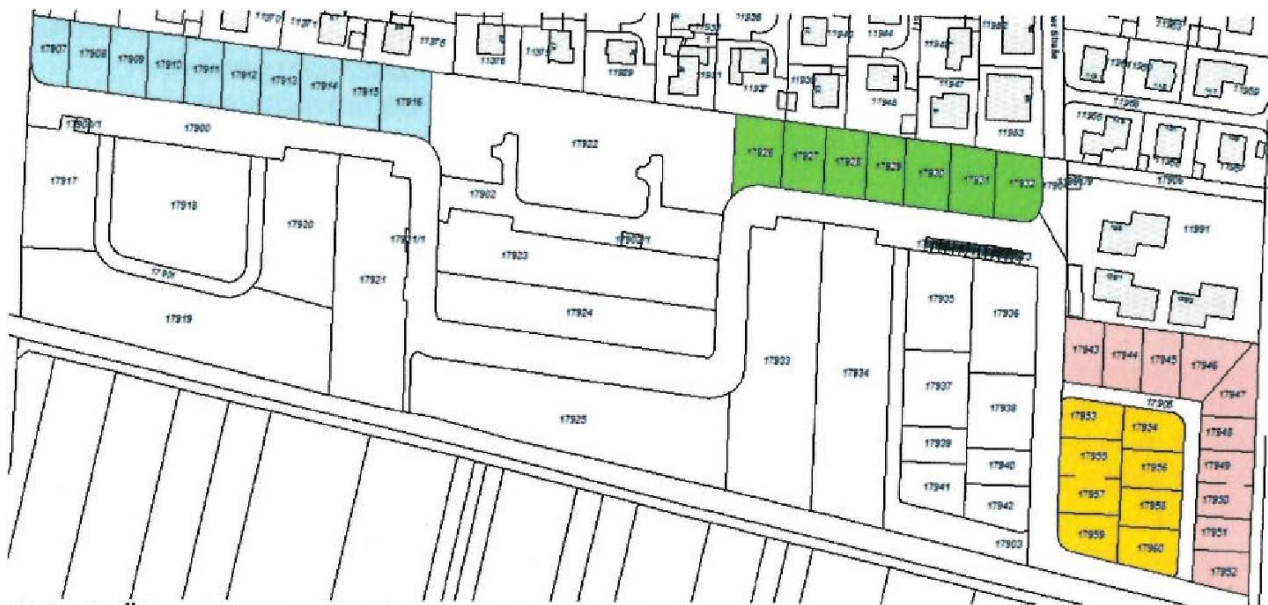


Abb. 1: Übersicht des Neubaugebietes mit Markierung der Bauplätze des Baufeldes 1

- **Bereich A (hellblau markiert):** 10 Bauplätze, davon 2 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhaushälften mit einer Gesamtgröße von 3.436 m<sup>2</sup> entspricht 29 % der Bauplätze des Baufeldes 1.

- **Bereich B (grün markiert):** 7 Bauplätze, davon 3 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhaushälften mit einer Gesamtgröße von 2.713 m<sup>2</sup> entspricht 20 % der Bauplätze des Baufeldes 1.  
Hier liegen anteilmäßig die meisten Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser, für die eine hohe Nachfrage besteht.
- **Bereich C (rosa markiert):** 10 Bauplätze für Doppelhaushälften mit einer Gesamtgröße von 2.953 m<sup>2</sup>, entspricht 29 % der Bauplätze des Baufeldes 1.
- **Bereich D (orange markiert):** 8 Bauplätze für Doppelhaushälften mit einer Gesamtgröße von 2.492 m<sup>2</sup> entspricht 23 % der Bauplätze des Baufeldes 1.

Bei einer Vergabe der Bauplätze in einem der Bereiche A—D als Erbbaurechte wäre das Ziel der maximalen Einnahmeerzielung für diesen Bereich nicht erreichbar.

Bei einer Festlegung des Erbbauzinses auf 4 % des Bodenrichtwerts, Koppelung der Erhöhung an den Lebenshaltungsindex für Deutschland und Abschluss der Erbbaurechtsverträge auf 99 Jahre kann jedoch langfristig eine weitaus höhere Einnahme als der heutige Verkaufspreis erzielt werden.

Hier ist noch anzufügen, dass die alternative Möglichkeit besteht, die **8 Bauplätze des Baufeldes 6** (mit einer Gesamtgröße von 4.386 m<sup>2</sup>) in Erbbaurechten zu vergeben.

Einerseits lässt sich ein Erbbaurecht gut mit der Vergabe an gemeinschaftliches Wohnen in der Form der Bauherrengemeinschaft kombinieren. Durch den Erbbaurechtsvertrag lässt sich dieses Modell gut absichern und anderweitige Nutzung soweit rechtlich zulässig - verhindern oder zumindest erschweren. Andererseits besteht mit dem Abschluss eines Erbbaurechts auch eine Fördermöglichkeit für ein solches Projekt. Bei Abschluss des Erbbaurechts kann ein Erbbauzins auf Grundlage des aktuellen Verkehrswertes errechnet werden. Um ein Projekt mit besonderen Wohnformen finanziell zu fördern wäre eine schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses (außerhalb des Grundbuches und Erbbaurechtsvertrages) für die Dauer der Erfüllung festgesetzter Kriterien möglich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die 35 Bauplätze des Baufeldes 1 komplett zu verkaufen, Die Vergabe als Erbbaurecht könnte bei der zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Beschlussfassung zur Vergabe der Bauplätze des Baufeldes 6 berücksichtigt werden.

Ergibt die Beratung im Grundstücks- und Wohnungsausschuss, dass die Vergabe eines der Bereiche A-D des Baufeldes 1 als Erbbaurecht dem Gemeinderat empfohlen werden soll, muss auch die Art der Vergabe und die Konditionen für die Erbbaurechte beschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, diese Bauplätze in einem (an das unter 2.3 angelehnte) Losverfahren zu vergeben. Auch hier könnten Bewerber, die bereits Eigentümer eines mit einer Wohnimmobilie bebauten oder bebaubaren Grundstücks auf Weinheimer Gemarkung sind, ausgeschlossen werden. Weiterhin sollte der Erbbauzins auf 4 % des Verkehrswerts der Grundstücke festgelegt werden, die Erhöhung des Erbbauzins an den Lebenshaltungsindex Deutschland gekoppelt und die Erbbaurechte für 99 Jahre abgeschlossen werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit der schuldrechtlichen Reduzierung des Erbbauzinses bei bestimmten Voraussetzungen oder für beschränkte Zeiträume. Bei entsprechender Beschlusslage würde die Verwaltung dies dann, für die nachfolgende Gemeinderatsentscheidung prüfen und für einen Beschluss vorbereiten.

## Verkaufspreis

Nach § 92 der Gemeindeordnung müssen Grundstücke zu ihrem vollen Wert verkauft werden. Diesen vollen Wert kann man auf zweierlei Arten ermitteln.

Werden die Grundstücke zum Höchstgebot verkauft, stellt dieses Höchstgebot gleichzeitig auch den vollen, am Markt erzielbaren Wert dar. Alternativ kann der volle Wert eines Grundstücks über eine Verkehrswertermittlung errechnet werden. Im vorliegenden Fall wurde der volle Wert der Bauplätze über eine kommunale Verkehrswertermittlung festgestellt.

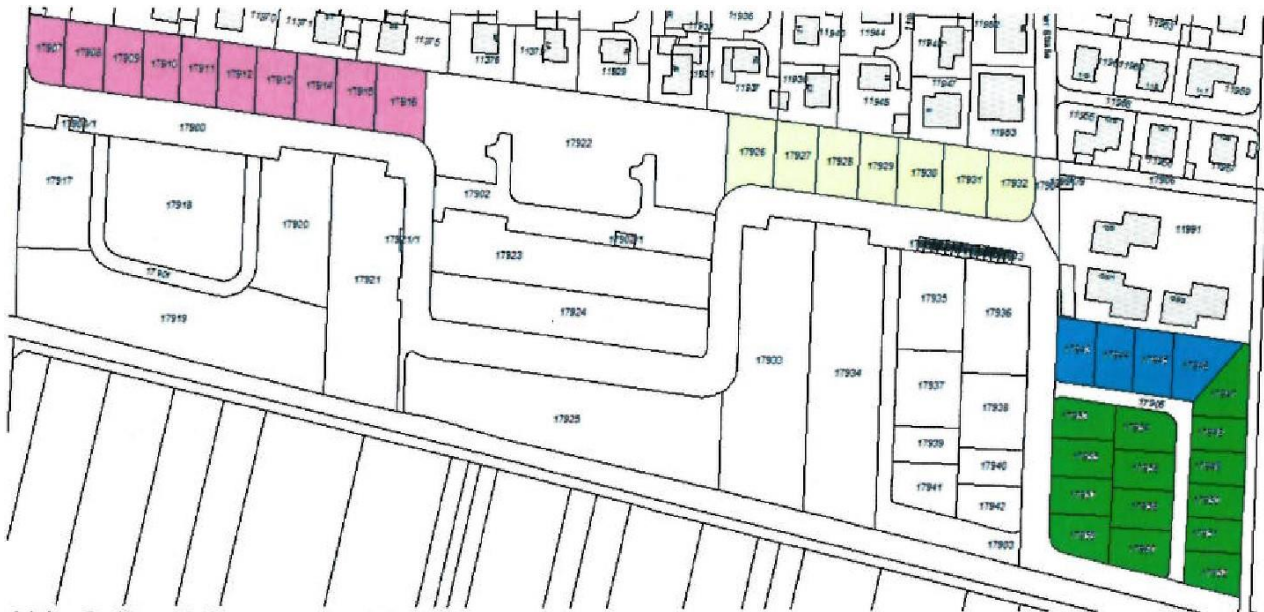


Abb. 2: Bereiche aus der Verkehrswertermittlung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde der Verkehrswert für ein baureifes und erschließungs- und abgabefreies Grundstück festgestellt. Zusätzlich zu den folgenden Preisen pro m<sup>2</sup> kommen noch die Kosten für die Erstellung der Hausanschlüsse, die der Erwerber direkt an den Versorger zu bezahlen hat:

Bereich I (pink markiert): 760 €/m<sup>2</sup>

Bereich II (gelb markiert): 800 €/m<sup>2</sup>

Bereich III (blau markiert): 850 €/m<sup>2</sup>

Bereich IV (grün markiert): 890 €/m<sup>2</sup>

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der anhaltende Preisanstieg der letzten Jahre trotz Corona weiter deutlich an Dynamik gewonnen hat und damit die pandemiebedingt zurückhaltenden Prognosen, die 2020 bei der Vergabe der Baufelder 2-5 getroffen wurden, bei weitem übertroffen hat.

Die festgestellten Verkehrswerte resultieren aus aktuellen Auswertungen von Vergleichspreisen. Da in Weinheim derzeit kein weiteres vergleichbares Gebiet entwickelt wird, wurden hauptsächlich Preise aus den aktuellen Neubaugebieten Ladenburg „Die neue Nordstadt“ und Heddesheim „Mitten im Feld I und II“ herangezogen. Daraus ergibt sich ein mittlerer Vergleichspreis von 900 €/m<sup>2</sup>. Bei der Festlegung der Werte für die Bereiche I-IV wurden dann weltbeeinflussende Merkmale wie Ausrichtung, Grundstücksgröße, -form und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Immissionen und Wartezeit bis zur Verfügbarkeit bewertet und ggf. berücksichtigt.

Bei den Vergabeverfahren 2.1 bis 2.3 stellt der vorgenannte Verkehrswert auch gleichzeitig den Verkaufspreis dar. Bei dem Vergabeverfahren 2.4 handelt es sich bei dem vorgenannten Verkehrswert um das Mindestgebot. Der tatsächliche Verkaufspreis für jeden einzelnen Bauplatz im Höchstgebotsverfahren kann erst im Rahmen der Angebotsöffnungen festgestellt werden.



Die Verwaltung schlägt (wie oben ausgeführt) als Ziel die maximale Einnahmeerzielung vor und den im Rahmen der kommunalen Verkehrswertermittlung festgelegten Verkehrswert als Mindestgebot für den Verkauf gegen Höchstgebot festzulegen.

Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den jeweils. im Rahmen einer kommunalen Verkehrswertermittlung festgestellten Verkehrswert als Mindestgebot für das betreffende Grundstück festzulegen

#### 4. Verkaufskonditionen

Mit der Festlegung von Verkaufskonditionen können weitere Steuerungsinstrumente durch die Stadt definiert werden. Generell wären hier folgende Steuerungsinstrumente vorstellbar:

- a Der Bauplatz soll nicht zu einem Spekulationsobjekt werden und später zu einem höheren Preis weiterverkauft werden können. Durch eine **Mehrerlösklausel** kann festgelegt werden, dass ein Verkaufsgewinn komplett oder zu einem hohen Prozentsatz an die Stadt Weinheim erstattet werden muss.
- b Das gesamte Baugebiet soll zeitnah bebaut werden; es sollen keine langzeitigen Baulücken verbleiben oder ein Kauf auf Vorrat für die nächste Generation ermöglicht werden. Dies kann durch eine **Bauverpflichtung** innerhalb von 4 Jahren ab Kaufdatum gesichert werden. Bei Nichterfüllung hat die Stadt ein Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis.
- c Die Immobilie ist die ersten 10 Jahre selbst zu bewohnen und soll grundsätzlich nicht vermietet werden. Hiermit kann eine Bebauung als reine Geldanlage vermieden werden. **(Rückerwerbsvormerkung bei Vermietung)**.  
In begründeten Ausnahmefällen soll eine Vermietung oder ein Verkauf innerhalb der ersten 10 Jahre möglich sein, wenn die Käufer z.B. berufsbedingt umziehen müssen oder sich scheiden lassen/trennen.
- d Der Bauplatz darf nicht durch einen „Strohmann“ gekauft und anschließend das Eigentum einem Bewerber außerhalb der Zielgruppe übergeben werden. Der bzw. die Bewerber müssen auch zwingend Käufer sein und im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden **(Rückerwerbsvormerkung bei Verkauf oder Schenkung** innerhalb noch festzulegender Frist ab Beurkundung zum ursprünglichen Verkaufspreis).
- e Für alle festgelegten Konditionen muss der Käufer verpflichtet werden, diese einem „Nachfolger“ (Käufer, Beschenktem o.ä.) in gleicher Weise aufzuerlegen und zur Einhaltung zu verpflichten **(Rechtsnachfolge-Regelung)**.

Auch bei der Festlegung der Verkaufskonditionen ist jedoch entscheidend, nach welcher Vergabeart die Bauplätze vergeben werden sollen.

Bei einem Verkauf nach dem Windhundprinzip erfolgt die Vergabe völlig zufällig. Es würde kein weiteres Ziel, als nur die Verwertung des „städtischen Vermögens, das nicht zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist verfolgt. Als Verkaufskonditionen könnten die Bauverpflichtung zur Vermeidung von Baulücken, eine Mehrerlösklausel und die Rechtsnachfolge-Regelung vereinbart und im Grundbuch gesichert werden.

Bei einer Vergabe nach Positiv-Kriterien erfolgt eine ganz gezielte Auswahl der Verkäufer. Es kommen somit alle oben genannten Verkaufskonditionen in Betracht.

Bei einem Verkauf nach dem Losverfahren mit vorgeschaltetem Ausschlussprinzip soll das betreffende Grundstück ganz bewusst nur an einen Bewerber, der sich bis zum Zeitpunkt X bei der Stadt für den Kauf eines Grundstückes beworben hat, vergeben werden.

Da keine sonstigen Auswahlkriterien festgelegt werden, kommen hier die Vereinbarung einer Mehrerlösklausel, die Bauverpflichtung, die Rückerwerbsvormerkung bei Schenkung oder Verkauf und die Rechtsnachfolge-Regelung in Betracht.

Bei einem Verkauf gegen Höchstgebot will die Stadt Weinheim sowohl die Entstehung von Baulücken vermeiden als auch die maximal mögliche Einnahmen erzielen. Somit wären hier als Verkaufskonditionen, sowohl die Bauverpflichtung und die Rechtsnachfolge-Regelung, als auch eine Mehrerlösklausel zu vereinbaren.

Sollten die Grundstücke eines Bereiches als Erbbaurecht vergeben werden, kämen zu den Verkaufskonditionen des Losverfahrens noch die für ein Wohnerbbaurecht üblichen Grundbucheinträge (Eintrag des Erbbaurechtes, des wertgesicherten und zwangsversteigerungssicheren Erbbauzinses etc.) hinzu. Weiterhin wäre noch zu prüfen; ob und wie die anderen Verkaufskonditionen in Einklang mit den Erbbaurechten gebracht werden können.

Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verkaufskonditionen Bauverpflichtung, Mehrerlösklausel und Rechtsnachfolge-Regelung festzulegen.

### **Alternativen:**

- sind im Text jeweils dargestellt und erläutert

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch den Verkauf der Grundstücke wird die Stadt Weinheim einen erheblichen außerordentlichen Ertrag erzielen. Die 35 Bauplätze haben eine Gesamtgröße von 11.594 m<sup>2</sup>. Bei einem Mindestgebot von den oben dargestellten Verkehrswerten (s. S.15) würde dies einen Verkaufspreis in einer Höhe von mindestens 9.572.930 € bedeuten. Die vorläufigen Berechnungen gehen von Umlagefähigen Erschließungskosten und Abwasserbeiträgen in einer derzeit bekannten Höhe von ca. 935.000 € aus. Da die Stadt Weinheim die Grundstücke voll erschlossen verkauft, sind die umlagefähigen Erschließungskosten sowie der Abwasserbeitrag von den v. g. Erlösen abzuziehen. Es ergibt sich ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von ca. 8.577.950 €. Sofern die Kaufverträge bis ca. Winter 2021/2022 zum Abschluss kommen, kann der außerordentliche Ertrag für das Haushaltsjahr 2022 eingeplant werden.

Für die vollständige Erschließung des Baugebietes Allmendäcker (BF1 – BF6) sind im Rahmen der aktuellen Kostenaufstellung insgesamt ca. 5.845.239 € an Erschließungsaufwand kalkuliert. Hiervon stellen ca. 2.339.946 € nicht umlagefähige Kosten dar und sind von der Stadt Weinheim zu finanzieren. Von den 3.505.293 € umlagefähigen Kosten verbleibt noch ein Anteil in Höhe von ca. 290.413 € bei der Stadt.

### **Anlagen:**

Keine

### **Beschlussantrag:**

1. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Verkaufsziels der maximal möglichen Einnahmeerzielung.

2. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Festlegung des Vergabeverfahrens gegen Höchstgebot mit Festlegung eines Mindestgebotes.
3. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den jeweils im Rahmen einer kommunalen Verkehrswertermittlung festgestellten Verkehrswert als Mindestgebot für das betreffende Grundstück festzulegen.
4. Der Grundstücks- und Wohnungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Verkaufskonditionen Bauverpflichtung, Mehrerlösklausel und Rechtsnachfolge-Regelung festzulegen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister