

Vorlage Nr.: **2021/1509**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **LA**

## Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragerhebung.

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	15.03.2022	7		X	vorberaten
Gemeinderat	29.03.2022	6	X		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Vergabe der Leistungen: Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragerhebung.

an die Firma **Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH**  
zum Angebot vom **26.11.2021**  
abschließend mit **2.265.046,00 Euro (über 8 Jahre)**

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2,3 Millionen Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 284.000 Euro	Gesamteinzahlung: 352.000 Euro Jährlicher Ertrag: 44.000 Euro		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates/Stadtplanungamtes	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **1. Ausgangslage**

Das Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Grünwinkel" wurde vom Gemeinderat mit Beschlussvorlage 2020/0712 am 21. Juli 2020 förmlich als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wurde am 31. Juli 2020 öffentlich bekannt gemacht. Damit sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ab sofort anzuwenden.

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren ist neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung -als Verfügungs- und Veränderungssperre- zusätzlich die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Damit kommen zwingend die Kaufpreisprüfung und ggf. die Ausgleichsbetragshebung zum Tragen.

In o. g. Beschlussvorlage ist dargelegt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bereits Mittel in Höhe von 1,2 Millionen Euro, unter anderem für die Vergabe der Aufgaben zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragshebung an Externe teilweise berücksichtigt wurden. Die Kosten sind jedoch erst nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse konkret bezifferbar.

Auch wurde in der Vorlage darauf hingewiesen, dass bereits im laufenden Jahr Kosten für sanierungsrechtliche Genehmigungen und Kaufpreisprüfungen anfallen. Ein entsprechender Ansatz für die Folgejahre ist vorzunehmen.

Hintergrund für eine externe Vergabe der Leistungen ist, dass die Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme führt.

### **Begründung zum Bedarf der Leistungen**

Für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die Durchführung und Steuerung der Kaufpreisprüfung, die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen fällt ein erhöhter Aufwand an, sodass die Vergabe von Aufgaben an Externe erforderlich wird.

Eine Prognose von Fallzahlen der zu genehmigenden Rechtsvorgänge nach § 144 i.V. mit § 153 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet, ist nur schwer ermittelbar. Ausgehend von Fallzahlen der zurückliegenden Jahre muss von ca. 22 zu genehmigenden Rechtsvorgängen pro Jahr ausgegangen werden, für die eine Kaufpreisprüfung vorzunehmen ist. Diese Anzahl an Rechtsvorgängen ist bereits um die anzunehmenden Fälle reduziert, bei denen das Liegenschaftsamt die Kaufpreisprüfungen durch ein vereinfachtes Prüfverfahren, auf Grundlagen gesonderten Analysen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, vornehmen wird. Diese Fälle betrifft Veräußerungen von Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die vereinfachte Kaufpreisprüfung wird zur Senkung externer Kosten ebenfalls für das laufende Verfahren „Innenstadt Ost“ angewendet werden und soll auch im künftigen Verfahren „Kaiserstraße West“ Anwendung finden. Allerdings ist mit diesem Prüfverfahren eine wesentliche Erhöhung des Arbeitsaufwandes verbunden.

Neben dem Sanierungsverfahren „Gewerbegebiet Grünwinkel“ sind derzeit fünf weitere Sanierungsgebiete als vereinfachte Verfahren und das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost als umfassendes Verfahren zu bearbeiten. Mit dieser Anzahl zu bewerkstelliger Verfahren und der zuvor beschriebenen vereinfachten Kaufpreisprüfung für Eigentumswohnungen durch die Verwaltung, ist die vorhandene Personalkapazität bei der Grundstücksbewertungsstelle und dem Liegenschaftsamt mehr als vollständig ausgelastet. Das Sanierungsverfahren „Gewerbegebiet Grünwinkel“ kann weder durch eine Reduzierung bisheriger Aufgaben, noch durch eine weitere Anpassung von Arbeitsprozessen oder durch Einsparungen bei anderen Stellen kompensiert werden. Die zu erwartenden zwei Verfahren „Kaiserstraße West“ -Satzungsbeschluss Stand heute als umfassendes Verfahren im ersten Quartal 2022- und „Durlach Stadteingang“ - Satzungsbeschluss Stand heute als vereinfachtes Verfahren im ersten Quartal 2023- werden noch hinzukommen. Das Verfahren "Soziale Stadt Programm Rintheimer Feld" läuft bis Ende des ersten Quartals 2022.

Über die Genehmigung nach § 144 BauGB sollte innerhalb der Regelfrist von einem Monat entschieden werden. Dies ist schon heute aufgrund der Personalsituation in der Mehrheit der Fälle nicht zu gewährleisten. Das Gesetz sieht vor, dass diese Frist um maximal drei Monate verlängert werden kann. In diesen Fällen muss ein Zwischenbescheid gegenüber dem Antragsteller erlassen werden. Andernfalls gilt die beantragte Genehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion). Bis zur Erteilung der Genehmigung ist ein Kaufvertrag schwebend unwirksam. Für die Vertragsbeteiligten bedeutet das, dass zum Beispiel der Geldfluss und Eigentumsvollzug nicht erfolgen kann.

Die Verwaltung benötigt für die form-, frist- und sachgerechte Bewältigung zuvor genannter Arbeiten sowie zur Vermeidung von Regressforderungen, externe Leistungen. Die zu vergebenden Leistungen sind zum Teil nach den Städtebauförderungsrichtlinien dem Grundsatz nach mit 60 Prozent zuschussfähig.

## **2. Beschreibung der Leistungen**

Folgende Leistungen wurden ausgeschrieben:

- Erstellung und Fortschreibung eines Gutachtens (mit ca. 4-8 Wertzonen) einschließlich der erforderlichen Anpassungsfaktoren als Teil eines Wertrahmens für das gesamte Sanierungsgebiet zur Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen
- Grundstückspässe als Kurzgutachten unter Heranziehung der grundstücksspezifischen Bewertungsmerkmale zur Ermittlung grundstücksspezifischer sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen auf Grundlage des Gutachtens
- Einzelgutachten zur Ermittlung grundstücksspezifischer sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen
- Gutachten über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert von Grundstücken im Rahmen der Kaufpreisprüfung ohne Wohneigentum
- Leistungen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge vor und nach Abschluss der Sanierung.

Wie zuvor beschrieben, liegen keine Erfahrungswerte zum anstehenden Aufwand der Verwaltung vor. Hilfsweise werden für das Sanierungsgebiet Daten zur Gebietsgröße, der Anzahl der Grundstücke und Eigentümer sowie den Mengen im Vergabeverfahren angegeben. Diese können herangezogen werden, um damit Schlussfolgerungen - zumindest in einer gewissen Plausibilisierung - für die beantragte Vergabe anzustellen.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 60,8 ha, darin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt ca. 144 Flurstücke, die auf ca. 96 Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt sind.

### **Kaufpreisprüfung**

Das Neuordnungskonzept für den Bereich Gewerbegebiet Grünwinkel sieht neben der überwiegend erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden umfassende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel Bahnhof West, Lotzbeckstraße, Benzstraße, Felsstraße oder Birkenweg, vor. Diese umfassenden Umgestaltungsmaßnahmen können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken. Der Kaufpreisprüfung gemäß § 153 BauGB kommt daher zur Vermeidung von Spekulationen bzw. zur Preisstabilität im Laufe der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Liegt ein Kaufpreis in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 BauGB zu versagen und der Kaufvertrag kommt nicht zustande.

Sämtliche bei der Stadt eingehende Kaufverträge von unbebauten Grundstücken, Gewerbeimmobilien, Büros, Praxen und Wohnungen im Sanierungsgebiet sind für diese Kaufpreisprüfung einer Verkehrswertermittlung zu unterziehen. Mit dem Gutachten ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert als Grundlage für den genehmigungsfähigen Kaufpreis zu ermitteln.

### **Ausgleichsbetragerhebung**

Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen unter Berücksichtigung von Anrechnungen nach § 155 BauGB abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme als sanierungsbedingte Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt.

Nach Abschluss der Sanierung ist der Ausgleichsbetrag durch Bescheid innerhalb der Festsetzungsfrist zu erheben und zu entrichten. Zuvor ist den Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Im Verfahren Gewerbegebiet Grünwinkel liegt überwiegend eine gewerbliche Struktur vor. Daher verteilt sich das Eigentum der ca. 144 Grundstücke auf rd. 96 Eigentümer, mit denen die gesetzlich vorgegebene Abwicklung im Rahmen der Ausgleichsbetragsenerhebung durchzuführen ist.

### **3. Ausschreibung und Ergebnis**

Die Ausschreibung erfolgte als Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach § 14 Abs. 3 Ziffer 3 VgV. Es wurden zwei Teilnehmeranträge eingereicht. Zwei Teilnehmer wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und ein Angebot wurde eingereicht.

Nach Prüfung und Wertung lautet das Angebot wie folgt:

1. Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH 2.265.046,00 Euro  
Erreichte Punkte 1.160 von maximal 1.400

Wertungskriterien Preis 40 %, Qualität des Konzeptes 60 %.

Ende der Bindefrist: 29.04.2022

Ausführungszeitraum: Umgehend nach Auftragsvergabe bis zunächst 30. April 2029

### **4. Angebotsbeurteilung und Vergabevorschlag**

Die Bieterin im Wettbewerb ist die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit einer Angebotssumme in Höhe von 2.265.046 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Die Verwaltung schlägt vor, das Angebot als das wirtschaftlichste anzunehmen und darauf den Zuschlag zu erteilen. Das Unternehmen verfügt über die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie über geeignetes Personal und Ausstattung, um die Leistungen ordnungs- und termingerecht ausführen zu können. Die Bieterin ist bereits seit Mai 2019 im Sanierungsverfahren „Innenstadt Ost“ mit gleichlautenden Arbeiten beauftragt. Dort hat sie schon die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit unter Beweis gestellt.

Wie zuvor beschrieben, konnten die Mengenangaben zur Abfrage der Preise einzelner Positionen mangels Erfahrungswerte nur plausibilisiert angenommen werden. Ferner ist das Eintreten der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung stark vom konkreten Umsetzungsstand der in der Vorbereitenden Untersuchung genannten Sanierungsmaßnahmen oder ergänzender Sanierungsmaßnahmen abhängig. Dies trifft vor allem für Leistungen im Rahmen der Ausgleichsbetragsenerhebung zu. In der Ausschreibung wurde deshalb der Fall angenommen, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf sämtliche Grundstücke im Verfahrensgebiet zutreffen und die entsprechende Anzahl an Gutachten erstellt werden muss. Als Folge müssen Erörterungsgespräche pro Grundstück durchgeführt werden.

Die angenommenen Fall-Zahlen dienen der vergleichbaren Bepreisung der herausgestellten Einzelpositionen und stellen keine garantierte Abnahmemenge dar. **Die Abrechnung ergeht nach tatsächlich beauftragten Vorgängen.**

Wegen der langen Vertragslaufzeit wurde eine Preisgleitklausel vereinbart.

### **5. Finanzierung**

Die Finanzierung ist zunächst im Produktbereich des THH 6100 im Stadtplanungsamt bei psp 1.610.51.10.09 (Städtebaul. Sanierung) aus dem jeweiligen Globalbudgets darzustellen. Stellen sich z.B. durch weitere Maßnahmen im Haushaltsstabilisierungsprozess finanzielle Einschränkungen heraus, dass die Deckungsfähigkeiten im Produktbereich der Stadtplanung nicht ausreichend sind, ist die Deckungsfähigkeit im Verantwortungsbereich des Dezernats 6 heranzuziehen.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat nach Vorberatung im Hauptausschuss

1. Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Vergabe der Leistungen: Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragshebung an die Firma Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH zum Angebot vom 26.11.2021 abschließend mit 2.265.046 Euro (über 8 Jahre)
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag zu erteilen.