



**Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Projektsteuerung und Liegenschaften**
Frau Lena Trauzold, Tel. 17-1107

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Anpassung der Kriterien für den Verkauf der Grundstücke "Am Stadtpark" und zukünftiger Flächen/1. Ergänzung

Beschlussvorlage Nr. 153/2023/1

Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

11.09.2023
25.09.2023

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen
Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss vom heutigen Tage

Beschlussumsetzung bis 01.03.2024

Beschlussvorschlag:

Den Änderungen der Kriterien für den Verkauf der Grundstücke im Baugebiet „Am Stadtpark“ und zukünftiger Flächen wird zu den in der Begründung genannten Bedingungen zugestimmt.

Ergänzungsvorlage: Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt neben dem Passivhausstandard auch den Bau eines Energieeffizienzhauses mit dem Standard 40 oder besser zuzulassen und die Priorisierung kinderreicher Familien beizubehalten. Weitere Kriterien sollen bis zum 01.03.2024 nicht verändert werden.

Begründung:

Mit Beschluss vom 14.06.2021 (Beschlussvorlage Nr. 137/2021) hat der Haupt und Finanzausschuss der Stadt Lüdenscheid den Verkauf von 16 Baugrundstücken (ohne Fläche für Kindertagesstätte) an der „Hinteren Parkstraße“ - jetzt am Stadtpark - nach den neu erstellten Kriterien beschlossen.

Es handelt sich um 15 Einfamilienhausgrundstücke und ein Mehrfamilienhausgrundstück. Da 3 der 15 Einfamilienhausgrundstücke als Lagerfläche für den Bau der Kindertagesstätte genutzt werden sollen, wurden bisher nur 12 Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten. Das erste Verfahren startete am 01.01.2022. Die Kriterien beinhalteten eine Clusterung nach Anzahl der Kinder, d. h. die Bewerber/innen mit der höchsten Kinderzahl wurden bevorzugt behandelt und die Grundstücke innerhalb dieser Gruppe verlost. Danach wurden die Grundstücke innerhalb der Bewerbergruppe mit den zweitmeisten Kindern verlost usw. Insgesamt gab es für die 12 Grundstücke 65 Bewerbungen. Aktuell sind lediglich 4 Grundstücke verkauft. Aus der ursprünglichen Bewerbungsliste sind keine Interessenten mehr übriggeblieben.

Hintergrund dieser Situation ist unter anderem die Corona-Pandemie mit unsicherer wirtschaftlicher Zukunft. Darüber hinaus waren viele Architekturbüros nicht in der Lage, Passivhäuser zu planen oder die ausgewählte Bau-/Fertighausfirma konnte keine Passivhäuser anbieten. Zwischenzeitlich hatte sich aufgrund des Ukraine Krieges die Zinssituation für Darlehenszinsen nachteilig entwickelt. Auch die Baukosten sind erheblich gestiegen und darüber hinaus unkalkulierbarer geworden. Im Laufe des Verfahrens hat sich auch herausgestellt, dass der Passivhausstandard deutlich mehr Zeit für Abstimmungen mit Banken, Architekturbüros und Baufirmen benötigt. Aufgrund des dadurch länger andauernden Prozederes, welches Familien mit mehreren Kindern Vorrang einräumte, hatten andere Interessenten zwischenzeitlich andere Grundstücke und Häuser in Lüdenscheid und außerhalb gefunden.

Das Mehrfamilienhausgrundstück wurde nach der Ausschreibung an einen Investor vergeben. Nach Abschluss aller Planungsarbeiten hat dieser sein Angebot jedoch zurückgezogen. Begründet wurde dies durch die zuvor genannten nachteiligen Entwicklungen, in Folge derer eine künftige wirtschaftliche Vermarktung der Wohneinheiten aus Sicht des Investors zweifelhaft seien.

Um für weitere Vermarktungsaktivitäten dieser und anderer Grundstücke einen nochmals aktualisierten Überblick über die Marktnachfrage zu erhalten, wurde eine Umfrage durchgeführt (siehe Beschlussvorlage Nr. 072/2023) Hier wurde teilweise geäußert, dass die Anforderungen an die Bebauung, insbesondere der Passivhausstandard, nicht im Einklang mit den eigenen Anforderungen umsetzbar sei, da nur wenige Architektenbüros und Hausanbieter dies umsetzen können und die Mehrkosten deutlich zu hoch seien. Angeregt wurde, auch den Standard KfW 40 Plus zuzulassen. Ebenso wurde die Bevorzugung von kinderreichen Familien bemängelt, da so eine Familiengründung nicht möglich sei.

Im ersten Verfahren wurden die Bewerbungen, wie oben dargestellt, nach Anzahl der Kinder geordnet. Dies führte dazu, dass Familien ohne Kinder erst nach über einem Jahr in das Verfahren einsteigen konnten. Ohne die zuvor genannten Gründe (Corona Pandemie, Wirtschaftliche Lage etc.) wäre sogar davon auszugehen gewesen, dass Familien ohne Kinder keine Chancen auf ein Baugrundstück gehabt hätten.

Auf Grundlage der Erfahrungen aus dem ersten Verfahren und den Erkenntnissen aus der Umfrage wird daher vorgeschlagen, die Kriterien für das nächste Bewerbungsverfahren wie folgt anzupassen.

Die Reihenfolge der Bewerbungen soll dahingehend geändert werden, dass Familien mit Kindern nicht per se Vorrang bekommen, sondern alle Interessenten innerhalb eines Losverfahrens ausgewählt werden, um allen gleiche Chancen zu bieten. Die Unterstützung von Familien mit Kindern

oder ehrenamtlich Tätigen wird weiterhin gewährleistet, indem Ihnen wie bisher ein pauschaler Abzug von 10€/m² pro Kind bis zu max. 5 Kindern bzw. Ehrenamtlich Tätigen 5€/m² gewährt werden. Bisher war unter Zugrundelegung der Beschlussvorlage Nr. 175/2019 (Klimaschutz und Nachhaltigkeit in Lüdenscheid) neben der Brauchwassernutzung, Photovoltaik etc. auch der Passivhausstandard für die Wohnhausgrundstücke gefordert.

Wie oben dargestellt, führt die ausschließliche Zulassung von Passivhäusern zu deutlichen Einschränkungen bei der Vermarktung der Grundstücke aufgrund der damit verbundenen erschwerten Auswahl an Baumöglichkeiten, Baupartnern und zeitlichen Verzögerungen. Unabhängig davon, dass es ökonomisch unverändert sinnvoll ist, erfüllen ähnliche Standards ebenfalls die Nachhaltigkeitskriterien der Stadt.

Im Folgenden werden zur Erläuterung die Gebäudestandards hinsichtlich ihrer Unterschiede dargestellt. Kernpunkte sind hierbei der Energiebedarf des Hauses unter Berücksichtigung von Anlagentechnik, Wärmedämmung und Gebäudedichtheit.

Das **Passivhaus** ist charakterisiert durch den Heizwärmebedarf welcher unter 15 kWh/(m²a) (bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche) bei einem Primärenergiebedarf unter 60 kWh/m²a liegen muss. Erreicht wird dies durch besonders energieeffiziente Bauteile und durch Lüftungstechnik. Eine Lüftungsanlage ist daher im konventionellen Bau obligatorisch.

Dem gegenüber ist das **Energieeffizienzhaus** dadurch charakterisiert, dass dessen Einsparung der Primärenergie und des Transmissionsverlustes an einem Referenzgebäude gemessen wird. Das Referenzgebäude ist dabei ein errechnetes Wohngebäude auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009. Der Primärenergiebedarf gibt an, wie viel Energie durchschnittlich für Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung verbraucht wird. Er berücksichtigt auch den Energieaufwand für vorgelagerte Prozesse, um z. B. Strom, Gas oder Fernwärme ans Gebäude anzuliefern.

Der Transmissionswärmeverlust beschreibt, wie viel Wärmeenergie bei einer beheizten Immobilie über die Gebäudehülle nach außen verloren geht. Energieeffizienzhäuser sind am Markt mit weniger Aufwand zu erwerben und sind förderfähig. Sie erreichen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Energieeinsparung vergleichbare Werte, haben dabei jedoch einen größeren Gestaltungsfreiraum.

Energie-Effizienzhaus-Standard	Bedingung
40	Es werden nur 40 % des Primärenergiebedarfs (im Vergleich zum Referenzgebäude) benötigt
40 EE	Zusätzlich stammen mindestens 55 % des Energiebedarfs für das Gebäude aus erneuerbaren Energien
40 NH	Zusätzlich wurde für das Gebäude ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt
40 Plus	Es müssen gebäudenah Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien installiert werden

Es zeigt sich, dass sich sowohl Passivhäuser als auch Energieeffizienzhäuser mit den genannten Mindeststandards günstig auf den Klimaschutz auswirken. Es wird daher vorgeschlagen, neben dem Passivhausstandard auch die genannten Energie-Effizienz-Standards 40 zuzulassen. Die übrigen geforderten Bedingungen wie Brauchwassernutzung, Photovoltaikpflicht etc. bleiben unverändert.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Kriterien, wobei die **Änderungen** gegenüber der Beschlussvorlage 137/2021 **in Fettschrift** hervorgehoben wurden:

Kriterien für den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

- Allen potenziellen Grundstückserwerbenden werden die Einfamilienhausgrundstücke zu einem Kaufpreis von 280,00 €/m² (zzgl. Vermessungs- und Katasterkosten und Kosten für Breitbandversorgung) angeboten.

- Bis zu einer Anzahl von fünf Kindern wird für jedes im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren ein pauschaler Abzug vom Kaufpreis i. H. v. 10 €/m² gewährt, wobei bescheinigte Schwangerschaften ebenfalls angerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine maximale Reduktion von 50 €/m² pro Kaufgrundstück.
- Die Vorlage einer gültigen „Ehrenamtskarte NRW“ führt zu einem pauschalen Abzug von 5€/m². Pro Kaufgrundstück entspricht die auf diesem Weg maximal erzielbare Ermäßigung 5€/m².
- **Für den Verkauf maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bewerbung. Hierbei wird ein Kalendermonat als eine Einheit angesehen. Sollte es bei einzelnen Baugrundstücken zu einem Nachfrageüberhang kommen, entscheidet das Losverfahren.**
- Interessenten können sich auf ein oder mehrere Grundstücke bewerben. Sollten sich Interessenten nach Durchführung des Auswahlprozesses bei mehreren Grundstücken durchgesetzt haben, besteht die Möglichkeit, im Rahmen dieser Alternativen eine Auswahl zu treffen, wobei die verbleibenden Grundstücksbewerbungen als zurückgezogen gelten.
- Die Grundstücke sind für den Eigenbedarf vorgesehen. Die/Der Erwerber/in wird verpflichtet, die Hauptwohnung für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren selbst zu bewohnen. Diese Verpflichtung wird durch eine Sicherungshypothek i. H. v. 20 €/m² zzgl. sämtlicher durch Kinder- und Ehrenamtsnachlässe eingeräumter Kaufpreisreduktionen grundbuchlich gesichert. Damit sollen Spekulationsgewinne bei Weiterverkauf verhindert werden.

Kriterien für den Verkauf des Mehrfamilienhausgrundstücks

- Die Grundstücksgröße begründet den Verkauf des direkt an der Parkstraße gelegenen Grundstücks als Mehrfamilienhausgrundstück. Es soll angeboten werden zu einem Mindestkaufpreis von 300 €/m².
- Die Vergabe erfolgt auf Grundlage zweier Kriterien, die jeweils mit einer Gewichtung von 50 Prozent in die Auswahl eingehen:
 - 1. Kriterium: Es findet ein Bieterverfahren statt, wobei das Mindestgebot dem Bodenrichtwert von 300 €/m² entspricht.
 - 2. Kriterium: Es muss ein Gestaltungskonzept vorgelegt werden, welches durch zwei externe Sachverständige (z.B. ein Mitglied des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und ein Mitglied des Bundes Deutscher Baumeister (BDB)) sowie die Stadt bewertet wird.
- Die Gewährung von Nachlässen ist nicht vorgesehen.
- Für die Angebotsabgabe wird den potenziellen Grundstückserwerber/innen ein angemessener Zeitraum eingeräumt. Derzeit sind drei Monate vorgesehen. Sollte sich diese Frist für eine Angebotsabgabe als zu kurz herausstellen, soll eine Verlängerung möglich sein.

Übergreifende Kriterien für den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke und des Mehrfamilienhausgrundstücks

- **Die Grundstückserwerber/innen müssen ein Gebäude mit Passivhausstandard oder ein Energieeffizienzhaus mit dem Standard 40 oder besser errichten.**
- Die Grundstückserwerber/innen tragen sämtliche mit dem Verkauf und dem Grunderwerb einhergehenden Kosten (Vermessungs- und Katasterkosten, Vertragsnebenkosten und Grunderwerbsteuer).
- Sollte ein/e potenzielle/r Grundstückserwerber/in ihr/sein Angebot vor Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages zurückziehen, dann rückt die/der gemäß Auswahlprozess an nächstliegender Stelle gelegene Bewerber/in nach.
- Sämtliche Grundstücke werden mit einer Bebauungsverpflichtung vergeben.
- Sollte es Abweichungen vom hier dargestellten Vorgehen geben, wird das Verfahren erneut mit dem Rat abgestimmt.
- Der Rat wird über den Verkauf der Grundstücke und die erzielten Kaufpreise in Kenntnis gesetzt.

Veränderte Finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergänzungsvorlage:

Im Bau- und Verkehrsausschuss gab es für die Kriterien für den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke folgende abweichende Empfehlung:

Die in der Originalvorlage in Fettschrift gedruckte Empfehlung:

„Für den Verkauf maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bewerbung. Hierbei wird ein Kalendermonat als eine Einheit angesehen. Sollte es bei einzelnen Baugrundstücken zu einem Nachfrageüberhang kommen, entscheidet das Losverfahren.“
soll entfallen.

Stattdessen soll es bis zum 01.03.2024 bei diesem Kriterium bei der ursprünglichen Priorisierung Kinderreicher Familien bleiben:

„Für die Vergabe maßgeblich ist das Eingangsdatum der Käuferklärung. Hierbei wird ein Kalendermonat als eine Einheit angesehen, um die Chancengleichheit zu steigern. Sollte es bei einzelnen Baugrundstücken zu einem Nachfrageüberhang kommen, erhält jene/r Bewerber/in mit den meisten Kindern den Zuschlag. Gibt es nach diesem Verfahrensschritt noch mehr als eine/n potenzielle/n Grundstückserwerber/in, entscheidet das Losverfahren.“

Nach dem Stichtag 01.03.2024 soll ein Bericht über die bis dahin erfolgte Vermarktung abgegeben werden. Abhängig von dessen Erfolg soll dann über die ggf. notwendigen Anpassungen der Kriterien erneut beraten werden.

Lüdenscheid, den 31.08.2023

gez. Sebastian Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer