



**Fachdienst Wirtschaftsförderung,  
Projektsteuerung und Liegenschaften**  
Herr Holger Moeser, Tel. 172609

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

<b>TOP: Erneute Anpassung der Kriterien für den Verkauf der Grundstücke "Am Stadtpark"</b>		
Beschlussvorlage Nr. 055/2024		
Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungstermine</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	22.05.2024
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	17.06.2024
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	01.07.2024

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein																
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>einmalig</th> <th>lfd. jährlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aufwendungen/Auszahlungen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstige Erträge/Einzahlungen</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		einmalig	lfd. jährlich	Aufwendungen/Auszahlungen			Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)			Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen			Sonstige Erträge/Einzahlungen		
	einmalig	lfd. jährlich														
Aufwendungen/Auszahlungen																
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)																
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen																
Sonstige Erträge/Einzahlungen																
Bemerkung: siehe Beschlussvorlage 137/2021																
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?																
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:																
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:																
Einmalig: / /																
Laufend: / /																
<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe																
<input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe																
Grundlage: Beschlüsse vom 14.06.2021 und 25.09.2023 und heutiger Ratsbeschluss																

## Beschlussumsetzung bis 31.12.2025

### 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.

**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 handelte 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. Verkauft wurden lediglich 4 Grundstücke. Aus der ursprünglichen Bewerbungsliste sind keine Interessenten mehr übriggeblieben.

Ursächlich für den schleppenden Verkauf war 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 sei.

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 seien, 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 wurde daher in der ersten Ergänzungsvorlage (153/2023/1) vorgeschlagen, die Kriterien für das nächste Bewerbungsverfahren wie folgt anzupassen.

1. Die Reihenfolge der Bewerbungen sollte 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 sollte weiterhin gewährleistet sein, indem

Ihnen wie bisher ein pauschaler Abzug von 10 €/m<sup>2</sup> pro Kind (bis zu max. 5 Kindern) bzw. ehrenamtlich Tätigen 5 €/m<sup>2</sup> gewährt werden sollte.

2. Zusätzlich zum Passivhausstandard sollte auch der Bau eines Energieeffizienzhaus 40 oder besser ermöglicht werden.

Der Bau und Verkehrsausschuss folgte dem in Punkt 1 genannten Änderungsvorschlag nicht, jedoch dem unter Punkt 2 genannten. Der Rat der Stadt Lüdenscheid beschloss dann am 25.09.2023 Punkt 2 dahingehend, dass neben dem Passivhausstandard auch der Bau eines Energieeffizienzhaus 40 oder besser bis zum Stichtag 01.03.2024 ermöglicht wird.

Im Anschluss soll durch die Verwaltung berichtet werden, wie sich die Vermarktungssituation verändert hat, um im Anschluss ggf. weitere Anpassungen der Kriterien für den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke und des Mehrfamilienhausgrundstücks zuzustimmen.

Am 01.12.2023 startete dann der erste Vergabezeitraum unter den geänderten Kriterien. Aufgrund des Hackerangriffs war eine Bereitstellung der zum Verkauf notwendigen Informationen und Dokumente an potentielle Interessenten auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid nicht möglich. Es wurde daher eine Anzeige auf der Onlineplattform Immobilienscout24 geschaltet. Gleichzeitig wurden alle 528 potentiellen Bewerber mittels der vorliegenden Bewerberliste angeschrieben und über die Möglichkeiten zum Erwerb der Grundstücke unter geänderten Rahmenbedingungen informiert.

Zum Stichtag 01.03.2024 sind lediglich zwei Bewerbungen für Einfamilienhausgrundstücke eingegangen. In einem Fall konnte zwischenzeitlich ein Kaufvertrag beurkundet werden, die andere Bewerbung ist gegenstandslos geworden.

Für das Mehrfamilienhausgrundstück gab es keine Bewerbungen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die unter 153/2023/1 beschlossenen Änderungen der Kriterien keinen substantziellen Einfluss auf die Vermarktbarkeit der Grundstücke hatten.

Um zukünftigen Bewerbern möglichst schnell ein Grundstück anbieten zu können, sollte die Regelung zur Bevorzugung kinderreicher Familien über den Weg der Clusterung in Zeiten mit geringer Nachfrage pausiert und eine Direktvergabe für alle Bewerber nach der Reihenfolge des Bewerbungseingangs möglich gemacht werden. Die Unterstützung von Familien mit Kindern und ehrenamtlich Tätigen wird weiterhin durch pauschale Kaufpreinsnachlässe von 10 €/m<sup>2</sup> pro Kind (bis zu max. 5 Kindern) und von 5 €/m<sup>2</sup> für ehrenamtliches Engagement gewährleistet sein.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Kriterien, wobei die **Änderungen** gegenüber der Beschlussvorlage 153/2023/1 **in Fettschrift** hervorgehoben wurden:

#### Kriterien für den Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

- Allen potenziellen Grundstückserwerbenden werden die Einfamilienhausgrundstücke zu einem Kaufpreis von 280,00 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> gewährt, wobei bescheinigte Schwangerschaften ebenfalls angerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine maximale Reduktion von 50 €/m<sup>2</sup> pro Kaufgrundstück.
- Die Vorlage einer gültigen „Ehrenamtskarte NRW“ führt zu einem pauschalen Abzug von 5 €/m<sup>2</sup>. Pro Kaufgrundstück entspricht die auf diesem Weg maximal erzielbare Ermäßigung 5 €/m<sup>2</sup>.
- **In Zeiten mit geringer Nachfrage erfolgt die Vergabe der Grundstücke nach Eingangsdatum der Käuferklärung. Bei gleichem Eingangsdatum entscheidet die Anzahl der Kinder, bei gleicher Kinderanzahl entscheidet das Los.**

- 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 €/m<sup>2</sup> 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 zu einem Mindestkaufpreis von 300 €/m<sup>2</sup> angeboten **und ein Gestaltungskonzept gefordert** werden.
- Bei mehreren Interessenten erfolgt die Vergabe 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 €/m<sup>2</sup> 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, 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.

Lüdenscheid, den 23.04.2024

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer

