

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/23

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:
231/053/2018

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II; Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet 412 -Häuslinger Wegäcker West- für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reihenhäuser

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.07.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.07.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.07.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Referat Planen und Bauen, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Amt für Umweltschutz und Energiefragen, ESTW

I. Antrag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grundstücke des Baugebietes 412 -Häuslinger Wegäcker West- zu den in der Anlage (Vermarktungskonzept mit Hausarten und Verkaufspreisen) genannten Preisen (erschließungsbeitragsfrei und KAG-pflichtig) zu verkaufen.
2. Die Grundstücke sind entsprechend dem in der Anlage dargestellten Vermarktungskonzept (Verteilung der Hausarten und Eigentumsformen) auszuschreiben. Vorgesehen sind Mietwohnungen (Mischung je Haus: 60 % öffentlich gefördert, 40 % freifinanziert), Eigentumswohnungen, Grundstücke für Baugemeinschaften und Reihenhäuser (davon mindestens 25 % für förderberechtigte Haushalte).
3. In der Ausschreibung sind folgende Ziele durch entsprechende Vorgaben zu sichern:
 - Die möglichst zeitnahe Bebauung des gesamten Baugebietes.
 - Eine soziale Ausgewogenheit der Wohnquartiere.
 - Eine Preisdämpfung sowohl für Miet- als auch für Eigenwohnraum.
 - Ein möglichst langfristiger Bestand von Mietwohnungen.
 - Selbstbezug bei Eigenwohnraum.
 - Die Förderfähigkeit der Reihenhausbauung.
 - Eine möglichst umfassende Barrierefreiheit der Wohnungen im Geschosswohnungsbau.
 - Die Versorgung des gesamten Baugebietes 412 mit Nahwärme über ein Blockheizkraftwerk.
 - Die Einhaltung des KfW 55-Effizienzhaus-Standards für Eigenwohnraum (Eigentumswohnungen, Wohngebäude von Baugemeinschaften und Reihenhäuser). Für Mietwohngebäude mit einer Mischung aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen gelten als Mindeststandard die Anforderungen der EnEV.
 - Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Wohngebäude.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Verkaufspreise

Die in der Anlage genannten Verkaufspreise berücksichtigen die konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise, die jeweilige bauliche Nutzbarkeit und etwaige Einschränkungen der Grundstücke (z. B. schwierige Erschließungssituationen und Wohnflächenverluste bei manchen Tiefgaragenzufahrten), ebenso wirken sich Lagegunst und Wohnqualität aus. Durch die nach wie vor **moderaten** Grundstückspreise wird die Errichtung „bezahlbaren“ Wohnraums möglich gemacht. Der Gutachterausschuss war in die Preisfindung eingebunden.

Vermarktungskonzept

Mit dem Vermarktungskonzept und den für die Ausschreibung vorgesehenen Vorgaben sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

Zeitnahe Vermarktung

Um eine möglichst zeitnahe Bebauung des gesamten Baugebietes zu ermöglichen, sollen alle Baugrundstücke gleichzeitig angeboten werden.

Soziale Ausgewogenheit

Neben dem Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen in Gebäuden für Mietwohnungsbau (Mischung von 60 % EOF und 40 % frei pro Haus) sorgt auch ein Angebot an Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken für Baugemeinschaften für eine soziale Ausgewogenheit bei den künftigen Bewohnern des Wohnquartiers.

Mietwohnraum zu günstigen Preisen

Im Baugebiet 412 soll verstärkt preisgünstiger Mietwohnraum entstehen. Angestrebt wird ein Wohnungsangebot für viele verschiedene Haushaltstypen und Haushaltsgrößen, insbesondere soll familiengerechter Wohnraum entstehen.

Die vom Stadtrat festgelegte Quote von 30 % der Geschosswohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum wird durch das Vermarktungskonzept (siehe Anlage) mit der verbindlichen Mischungsquote pro Haus erfüllt. Bei der Bauträgerauswahl wird ein Schwerpunkt auf moderate Preise auch bei freifinanzierten Mietwohnungen gelegt, ebenso auf Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung seitens der Bauträger durch

- Verzicht auf Mieterhöhungen für mindestens sechs Jahre
- eine Begrenzung der Miete bei Neuvermietungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren.

Zum langfristigen Erhalt als Mietwohnraum ist ein Verzicht auf die Aufteilung in Wohneigentum für mindestens 15 Jahre zwingende Voraussetzung für eine Grundstückszuteilung. Zusätzlich positiv gewertet wird die Bereitschaft zu einem Aufteilungsverzicht für mindestens 20 Jahre.

Preisdämpfung und Selbstbezug bei Eigenwohnraum

Auch bei der Auswahl der Bauträger für Eigenwohnraum (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) stellt das Preisniveau ein wichtiges Entscheidungskriterium dar. In ihrer Bewerbung müssen die Bauträger die beabsichtigten Verkaufspreise benennen. Diese Preise werden in den Kaufvertrag aufgenommen und Verstöße sanktioniert, um sicherzustellen, dass der finanzielle Vorteil, der sich aus der Lage im Entwicklungsgebiet ergibt, an die Enderwerber weitergegeben wird, um Eigentumsbildung auch für Haushalte mit geringerem oder mittlerem Einkommen zu ermöglichen.

Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser an Enderwerber gilt die Vorgabe, ausschließlich an Interessenten zu verkaufen, die die Wohnungen bzw. Häuser selbst beziehen und für mindestens zehn Jahre bewohnen. Auf diese Weise soll verhindert

werden, dass die günstigen Preise im Entwicklungsgebiet zur Kapitalanlage genutzt werden.

Reihenhausgrundstücke für förderberechtigte Haushalte

Die Reihenhausgrundstücke sollen an Bauträger verkauft werden mit folgender Maßgabe:

- Alle Reihenhäuser müssen die Kriterien für eine öffentliche Förderung einhalten (Kostenobergrenzen und Vorgaben zu Zimmergrößen).
- Mindestens 12 Parzellen sind zwingend an förderberechtigte Haushalte zu verkaufen. Dies entspricht einer Quote von rund 28 %. Die Einhaltung der festgelegten Eigenheimförderquote von mindestens 25 % für Eigenheimförderung ist damit gesichert.
- Alle Reihenhäuser sind vorrangig an förderberechtigte Haushalte zu verkaufen. Ein Weiterverkauf an Haushalte mit Überschreitung der Einkommensgrenzen kommt jeweils nur in Frage, wenn für diese Parzelle kein Kaufinteressent mit Förderberechtigung vorhanden ist.
- Die Enderwerber müssen die Reihenhäuser selbst beziehen und für mindestens zehn Jahre bewohnen.
- Als Enderwerber kommt nur in Frage, wer bisher noch kein Eigenheim (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) im Bereich einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erworben hat (Erlangen-West und Erlangen-West II).

Ob eine öffentliche Förderung (staatliche Mittel: Zuschüsse, zinsfreie und zinsverbilligte Darlehen) bewilligt werden kann, ermittelt die städtische Wohnungsbauförderung, sobald ein Kaufinteressent vom jeweiligen Bauträger eine Reservierung für eine bestimmte Parzelle erhalten hat.

Aufgrund der deutlichen Erhöhung der Einkommensgrenzen für selbstgenutzte Immobilien im Mai 2018 steht eine öffentliche Förderung nun einer breiteren Käuferschicht offen. So liegt beispielsweise die (Brutto-)Einkommensgrenze für ein Ehepaar mit einem Kind bei ca. 67.270 €, bei zwei Kindern bei ca. 83.540 €, bei Anwendbarkeit von Freibeträgen ggf. auch höher. Eine angemessene soziale Mischung wäre demnach auch bei einer Förderung aller Reihenhausparzellen gewährleistet. Staatliche Fördermittel in entsprechender Höhe werden bei der Regierung von Mittelfranken angefordert.

Barrierefreiheit im Geschosswohnungsbau

Für eine möglichst uneingeschränkte Nutzbarkeit für junge Familien, Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität haben bei vergleichbarer preislicher und architektonischer Qualität Konzepte mit ausschließlich barrierefrei nutzbaren Wohnungen Vorrang. Damit soll auf den zukünftig steigenden Bedarf reagiert werden. Da Barrierefreiheit bei Neubauten wesentlich preiswerter und unkomplizierter zu erreichen ist als bei nachträglichen Maßnahmen, wird durch entsprechende Vorgaben bei der Ausschreibung und Regelungen im Kaufvertrag für eine möglichst umfassende Barrierefreiheit des neu geschaffenen Wohnraumes gesorgt.

Baugemeinschaften

Die im Baugebiet 411 erfolgreich begonnene Etablierung von Baugemeinschaften wird durch die Bereitstellung von nunmehr drei Grundstücken weiter gefördert. Die Identifikation von Baugruppenmitgliedern mit ihrem Wohnumfeld kann sich positiv auf das gesamte Baugebiet auswirken und zum gelingenden Miteinander der künftigen Bewohner beitragen.

Um auch größeren Gruppen ein Angebot für gemeinschaftliches Bauen machen zu können, wird neben zwei kleineren Bauplätzen für ca. 12 Parteien mit dem Grundstück G5 auch ein großes Baufeld zur Verfügung gestellt. Entsprechendes Interesse wurde bereits von zwei Gruppen signalisiert, die jeweils eine größere Gemeinschaft mit mindestens 20 Parteien anstreben. Um möglichst viele Interessenten anzusprechen, sind sowohl Bewerbungen von privaten Gruppen möglich, als auch von Gruppen, die durch einen Projektsteuerer/Architekten initiiert wurden. Aktuell liegen sowohl von privaten Gruppen als auch von Architekten und Projektsteuerern grundsätzliche Interessensbekundungen vor.

Aufgrund der längeren Vorlaufzeit für die Bildung einer stabilen Gruppe sollen die ausgewählten Grundstücke bis 31. März 2020 für Baugemeinschaften reserviert bleiben. Gibt es für ein reserviertes Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt keine konkrete Interessensbekundung durch eine Baugemeinschaft, kann der Bauplatz alternativ für Bauträger ausgeschrieben werden.

Liegen für ein Baugruppengrundstück mehrere Interessensbekundungen vor, entscheidet die Qualität des Konzeptes darüber, welche Gruppe die Möglichkeit zum Abschluss eines Optionsvertrages erhält. Diese Auswahlentscheidung soll vom Stadtrat getroffen werden.

Nahwärme und Energieeffizienzstandard

Erstmalig im Entwicklungsgebiet Erlangen-West II wird das gesamte Baugebiet mit Nahwärme versorgt. Dies ist aufgrund der verdichteten Bebauung wirtschaftlich umsetzbar, soweit alle künftigen Bewohner diese Art der Wärmeversorgung nutzen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang in den Kaufverträgen war deshalb für die Stadtwerke die Voraussetzung für die erforderliche Leitungsverlegung im Zuge der Erschließung.

Für den Energieeffizienzstandard im Baugebiet 412 wurde mit Beschluss 611/162/2016 vom 27.06.2017 festgelegt, dass freifinanzierte Gebäude mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen müssen, öffentlich geförderte Gebäude nur die Vorgaben der EnEV. Im Interesse einer guten sozialen Mischung wäre eine gebäudeweise Trennung von geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen allerdings nicht optimal, stattdessen sollen beide Finanzierungsarten in allen Mietwohnungsgebäuden kombiniert werden. Die Vorgabe „Einhaltung der EnEV“ als Mindeststandard soll für alle Mietwohnungsgebäude gelten, um die Erstellung günstigen Wohnraumes zu fördern. Die freiwillige Erfüllung eines höherwertigen Energieeffizienzstandards ist dabei jederzeit möglich.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Vermarktungszeitpunkt

Die Erschließung des Baugebietes dauert noch bis Ende 2019 an. Lediglich die beiden südlichen Quartiere können bereits Anfang 2019 bebaut werden, die Quartiere in der Mitte und im Norden nach heutigem Stand erst Anfang 2020. Trotz dieser unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte der Erschließung sollen alle Grundstücke gleichzeitig im Herbst 2018 ausgeschrieben werden, um möglichst schnell Gewissheit über die Nachfrage zu erlangen und eine zeitnahe Realisierung der Bauprojekte ab dem Zeitpunkt der Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Für die Ausschreibung an Bauträger (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen und Reihenhäuser) wird die Bewerbungsfrist großzügig bemessen (12 Wochen), um ausreichend Gelegenheit für die Ausarbeitung der Bewerbungen gerade im Hinblick auf die gewünschte Preisdämpfung zu geben. Sollten nicht für alle Grundstücke Bewerbungen eingehen, wird für eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen in den Gremien berichtet werden.

Da im Entwicklungsgebiet bei der Zuteilung der Grundstücke vorrangig die vormaligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind, erhalten sie entsprechende Angebote vor Ausschreibung der Grundstücke. Für die Alteigentümer besteht dabei nur ein Anrecht zum Erwerb zu den gleichen Konditionen, die auch für sonstige Bewerber gelten.

3. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Auf den zunehmenden Aufwand für die Verwaltung durch Prüfung und Kontrolle der Vielzahl der von den Käufern zu erfüllenden Verpflichtungen (z. B. Aufteilungsverbot zum Erhalt der Mietwohnraumeigenschaft, Preisbindungen, Preisdämpfungsmaßnahmen, Barrierefreiheit etc.) wird hingewiesen. Zusätzlich führt auch die Berücksichtigung von Baugruppen zu einem erheblichen Mehraufwand an Beratung und Betreuung bei den beteiligten Fachämtern. Das federfüh-

rende Liegenschaftsamt hat mit Unterstützung der beteiligten Fachämter ein ausgewogenes Konzept erstellt, das dem personellen Arbeitsaufwand, den Interessen der Käufer und den Zielen der Stadtpolitik als Grundstücksverkäufer Rechnung trägt, trotz allem aber die Verwaltung hinsichtlich des Bearbeitungsaufwands vor eine starke Herausforderung stellt.

Anlage: Vermarktungskonzept mit Verkaufspreisen und Hausarten

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang