

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/23

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:
231/002/2014

Vermarktungskonzept, Zuteilungskriterien, Verkaufspreise und Vertragskonditionen für die Energie-Plus-Siedlung Baugebiet 411

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	03.06.2014	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.06.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Umweltamt

I. Antrag

Für den Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet 411 wird folgendes festgelegt:

1. Das Baugebiet wird als Energie-Plus-Siedlung erstellt. Die zum Erreichen dieses Zieles erforderlichen Vorgaben (siehe Anlage 1 u. 2) werden im Kaufvertrag verbindlich festgelegt. Vor Abschluss des Kaufvertrages ist von den Käufern eine städtische Energieberatung wahrzunehmen, die vom Umweltamt kostenfrei angeboten wird.
2. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden direkt an private Enderwerber verkauft. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach dem Punktekatalog in Anlage 3, soweit mehrere Bewerbungen für ein Grundstück vorliegen. Bei mangelnder Nachfrage der privaten Enderwerber an einem Direktverkauf können die Reihenhausergrundstücke auch an Bauträger verkauft werden.
3. Die Geschosswohnungsbaugrundstücke G1 bis G5 (Anlage 4) werden zum Verkauf an Bauträger ausgeschrieben.
4. Auf den Geschosswohnungsbaugrundstücken G1, G2 und G3 soll geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden (EOF-Förderung).

Alternativ:

5. A) Die Wärmeversorgung der Geschosswohnungsbauten G1, G2 und G3 erfolgt über ein durch die ESTW betriebenes Blockheizkraftwerk, das in eines der Gebäude zu integrieren ist. Die drei Grundstücke werden an denselben Bauträger verkauft, in den Kaufvertrag wird ein Anschluss- und Benutzungszwang aufgenommen.
5. B) Zu der Wärmeversorgungsart der Geschosswohnungsbauten G1, G2 und G3 werden keine Vorgaben gemacht, sie bleibt den Käufern überlassen.
6. Die Grundstücke G4 und G5 sind für freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen.
7. Für Baugruppen werden die Geschosswohnungsbaugrundstücke G6 und G7 für zwei Jahre reserviert (siehe Vermarktungskonzept Anlage 4). Neben dem Punktekatalog gelten für die Bewerberauswahl auch etwaige besondere soziale Aspekte der Baugruppenprojekte. Sofern sich innerhalb der Reservierungsfrist keine Baugruppen bewerben, werden die Grundstücke an Bauträger verkauft.

8. Die Verkaufspreise liegen zwischen 285,00 €/m² und 360,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei und KAG-pflichtig). Der jeweilige Grundstückspreis ergibt sich aus Anlage 5.
9. Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. ab Fertigstellung der Erschließung bezugsfertig zu bebauen. Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Baugruppunggrundstücke besteht eine Selbstbezugsverpflichtung. Diese gilt nur als erfüllt, wenn alle in der Bewerbung angegebenen Personen in das neu errichtete Wohngebäude einziehen. Bei Nichterfüllung der Verpflichtungen steht der Stadt ein Rückkaufsrecht zu. Alternativ kann eine Abstandszahlung von 5 % des Grundstückskaufpreises erhoben werden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Energie-Plus-Siedlung

Als Energie-Plus-Siedlung soll im Baugebiet 411 der Energieertrag durch erneuerbare Energien in der Jahresbilanz höher liegen als der Energiebedarf für Heizen, Warmwasserbereitung, Kühlen, Hilfsenergien und Haushaltsstrom (Endenergie- und Primärenergiebetrachtung). Damit stellt das Baugebiet einen wichtigen Baustein für das Ziel „Klimaneutralität 2050“ der Stadt Erlangen dar. Die Zielerreichung wird über einen Monitoringprozess begleitet. Durch das Monitoring gewonnene Erkenntnisse können für künftige Siedlungsplanungen genutzt werden.

Das Ziel, eine Energie-Plus-Siedlung zu errichten, führt bei den Bauherren zu höheren Baukosten aufgrund von Mehrkosten für die hohen Energiestandards und die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Dem stehen eine günstige Finanzierungsmöglichkeit über die KfW-Bank und geringere laufende Kosten bei der Wärmeversorgung der Gebäude gegenüber, ebenso laufende Einnahmen für die Einspeisung des erzeugten Stromes bzw. Einsparungen durch die Eigennutzung des selbstproduzierten Stromes. Gleichzeitig besitzen die Gebäude eine höhere langfristige Wertstabilität, da die Energiestandards ausreichend sind um dauerhaft den Klimaschutzanforderungen zu genügen.

Vermarktungskonzept

1) Direktvermarktung der Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

Durch die Direktvermarktung wird eine Preisdämpfung erreicht, da Bauträgergewinne und doppelte Grunderwerbsteuer entfallen. Für die Reihenhauseparzellen bietet ein Direktverkauf außerdem Gestaltungsfreiheiten, die bei dieser Wohnform üblicherweise fehlen. Schließen sich künftige Nachbarn bei der Bebauung zusammen, könnten sich zusätzlich weitere Kosteneinsparungen ergeben.

Bei mangelnder Nachfrage der privaten Enderwerber an einem Direktverkauf sollen die Reihenhausegrundstücke an Bauträger verkauft werden. So ist sichergestellt, dass die Grundstücke ohne größeren Zeitverzug bebaut werden können. Mit dem Bauplatzverkauf soll ab Frühjahr 2015 begonnen werden. Private Hochbaumaßnahmen sind im Baugebiet voraussichtlich ab Herbst 2015 möglich.

Die Einzelhausgrundstücke E1 und E2 (siehe Anlage 4) werden vorerst von der Vermarktung ausgenommen. Nach derzeitigem Planungsstand wird der Bauplatz E1 von der StUB-Trasse tangiert. Er könnte zusammen mit Parzelle E2 für die Erweiterung der benachbarten Geschosswohnbauten verwendet werden.

Zuteilungskriterien:

Die Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sollen nach einem Kriterienkatalog (siehe Anlage 3) zugeteilt werden. Beim Liegenschaftsamt sind aktuell rund 500 Bauwillige vorgemerkt. Für die im Bereich des Bebauungsplanes 411 entstehenden 70 Bauplätze für Einfamilienhäuser und rund 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist mit einem erheblichen Überhang an Bewerbungen zu rechnen. Der Punktekatalog setzt Prioritäten bei der Kinderanzahl und der Vermeidung von Pendlerströmen. Durch eine Vielzahl weiterer Kriterien soll eine möglichst differenzierte und sozial gerechte Bewerberauswahl getroffen, gleichzeitig aber die Entstehung von „Monostrukturen“ im neuen Baugebiet vermieden werden. Durch eine Einkommensstaffelung und die Berücksichtigung von Vermögenswerten wird außerdem dem Umstand Rechnung getragen, dass die Grundstückspreise in Entwicklungsgebieten unter den auf dem freien Markt erzielbaren Preisen liegen. Bauplatzbewerber die in der Vergangenheit bereits ein Grundstück oder ein Eigenheim im Entwicklungsgebieten Erlangen-West oder Erlangen-West II erworben haben, sind von der Grundstückszuteilung ausgeschlossen.

2) Bauträger

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Für geförderten Mietwohnungsbau sind die Geschosswohnungsbaugrundstücke G1, G2 und G3 reserviert. Die Grundstücke sollen mit der Auflage ausgeschrieben werden, ausschließlich Gebäude mit EOF-geförderten Mietwohnungen zu errichten (einkommensorientierte Förderung). Im Vorfeld der Ausschreibung wird die Förderfähigkeit mit der Regierung von Mittelfranken abgeklärt werden auch in Hinsicht auf die energetischen Anforderungen an die Gebäude. Um Investoren für die Errichtung von gefördertem Mietwohnungsbau zu gewinnen, wird ein niedrigerer Verkaufspreis als bei Grundstücken für freifinanzierten Geschosswohnungsbau vorgeschlagen (siehe Anlage 5). Eine Erweiterung der Baukörper durch Zuschlag der Einzelhausgrundstücke E1 und E2 und Aufstockung auf vier Vollgeschosse könnte die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme erhöhen oder erst ermöglichen.

Alternativen zur Wärmeversorgung:

Zu Variante 5 A)

Die Gebäude G1, G2 und G3 sollen durch ein mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) der Erlanger Stadtwerke mit Wärme versorgt werden. Das BHKW ist in eines der Mehrfamilienhäuser zu integrieren. Hierfür werden die drei Grundstücke an denselben Bauträger verkauft, ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Nahwärmeversorgung der ESTW in den Kaufvertrag aufgenommen und eventuell erforderliche Dienstbarkeiten bestellt. Eine für die ESTW als Kalkulationsgrundlage wesentliche Angabe oder Garantie der entstehenden Wohnfläche oder der Anzahl der künftigen Wohneinheiten ist allerdings nicht möglich.

Zu Variante 5 B)

Wie für die sonstigen Grundstücke im Baugebiet 411 sollen auch für die Grundstücke G1, G2 und G3 keine Vorgaben zur Art der Wärmeversorgung gemacht werden, da eine positive Energiebilanz sowohl mit als auch ohne BHKW erzielt werden kann.

Frei finanziert Wohnraum

Die Grundstücke G4 und G5 im Zentrum des Baugebietes sind für freifinanzierten Wohnungsbau von Bauträgern oder Investoren vorgesehen. Es können Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden. Mit der Bewerbung soll ein Planungskonzept abgegeben werden, das in die Auswahl der Bewerber einfließt. Positiv gewertet wird die Entwicklung von Mietwohnungsbau, ein hoher Anteil an barrierefreien Wohnungen, die Eignung für verschiedene Haushaltstypen, ein Konzept für ein soziales und generationenübergreifendes Miteinander und ein Konzept zur Sicherstellung der architektonischen Qualität der zukünftigen Gebäude.

3) Baugruppen

Im Baugebiet 411 sollen entsprechend der bisherigen Beschlusslage auch Grundstücke an Baugruppen vergeben werden. Als „Baugruppe“ (auch: „Baugemeinschaften / Bauherrngemeinschaften“) wird der Zusammenschluss mehrerer gleichberechtigter privater Bauwilliger für die gemein-

schaftliche Planung / Realisierung eines Hauses und den erforderlichen Grunderwerb bezeichnet. Das ursprünglich aus Tübingen / Freiburg stammende Konzept hat sich zwischenzeitlich erfolgreich bundesweit verbreitet.

Für an Baugruppen Interessierte sind meist insbesondere zwei Aspekte entscheidend:

- Das Planen / Bauen in der Gruppe lässt von Anfang an engere soziale Bindungen entstehen. Der gemeinsame Weg von der Idee bis zum Wohnen schweißt zusammen, die so entstandenen Nachbarschaften strahlen oft auch positiv auf die Umgebung aus.
- Durch Baugruppen realisierte Bauten sind in der Regel günstiger als vergleichbare Bauträgervorhaben – laut der Stadt Tübingen um ca. 20 – 25 %. Einsparungen können sich bei den Planungs- und Baukosten ergeben sowie durch die entfallende Gewinnspanne der Bauträger, die diese bei für den Verkauf vorgesehenen Bauvorhaben einplanen (müssen).

Die Vergabe an Baugruppen wird auf die Mehrfamilienhausgrundstücke G6 und G7 beschränkt. Sofern sich während der zweijährigen Reservierungsfrist keine Baugruppen bewerben, werden die Grundstücke für den Verkauf an Bauträger ausgeschrieben.

Zuteilungskriterien:

Für die Bewerberauswahl gelten im Falle mehrerer Bewerbungen für ein Baugruppengrundstück die Zuteilungskriterien des Punktekatalogs. Zusätzlich werden auch etwaige besondere soziale Aspekte berücksichtigt, die bereits in der Baugruppenbewerbung zu beschreiben sind.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise für die Einfamilienhausgrundstücke und den freifinanzierten Geschosswohnungsbau im Baugebiet 411 liegen ca. 10 - 15 % über den Verkaufspreisen im Baugebiet 410. Der Anstieg ist durch die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Erlangen begründet und wurde vom Gutachterausschuss ermittelt. Wie bereits im Baugebiet 410 sollen die Verkaufspreise nach Lagegunst der Grundstücke differenziert werden. Die vorgeschlagenen Preise (siehe Anlage 5) liegen in Teilen leicht unter den Empfehlungen des Gutachterausschusses (1,5 - 3 %), bewegen sich aber aus Sicht der Entwicklungsmaßnahme in einem rechtlich zulässigen und sicheren Rahmen. Durch die moderaten Verkaufspreise wird berücksichtigt, dass die energetischen Vorgaben (hohe Energiestandards und Errichtung von PV-Anlagen) zu höheren Anfangsinvestitionen für die Bauherren führen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Energie-Plus-Siedlung mit Monitoring

Um das Ziel einer Energie-Plus-Siedlung zu erreichen, müssen bei der Bebauung der Grundstücke Vorgaben eingehalten werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. In die Kaufverträge werden deshalb die nötigen Verpflichtungen insbesondere zum Energieeffizienzstandard der Gebäude (Übersicht siehe Anlage 1) und zur Installation von Photovoltaikanlagen aufgenommen (vertragliche Verpflichtungen siehe Anlage 2). Um die Entscheidungsfreiheit der Bauherren dabei so wenig wie möglich einzuschränken, werden keine technischen Lösungen vorgegeben, sondern nur die einzuhaltenden Standards festgesetzt. Zur Sicherstellung der vertraglichen Vorgaben werden Sanktionen in die Kaufverträge aufgenommen. Die Einhaltung der Verpflichtungen ist von den entsprechenden Fachämtern zu überprüfen und erforderlichenfalls durchzusetzen.

Bei ihren Vorgaben stützt sich die Stadt auf das beauftragte Energiekonzept des Architekten Dr. Schulze Darup (einsehbar als Anlage zum Bebauungsplan 411 auf den städtischen Internetseiten). Über die Empfehlungen des Gutachtens hinsichtlich Wärmeversorgung und Gebäudetechnikkon-

zepten werden die Bauherren ausführlich im Rahmen der kostenfreien städtischen Energieberatung informiert. Die Beratung soll dabei so frühzeitig erfolgen, dass die Inhalte von Anfang an in die Planungen einfließen können. Die Inanspruchnahme der städtischen Energieberatung wird deshalb zur Voraussetzung für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages gemacht. Informationen über die besonderen Anforderungen an die Gebäude einer Energie-Plus-Siedlung erhalten die Interessenten bereits im Vorfeld über Informationsveranstaltungen und auf den städtischen Internetseiten.

Über ein Monitoring mit Erfassung der bei den ESTW verfügbaren Stromverbrauchsdaten und in das Netz eingespeiste Strommenge soll stattdessen für die Gesamtsiedlung ermittelt werden, ob eine positive Energiebilanz erreicht wird. Um differenziertere Erkenntnisse zu den Mengenverhältnissen von Heizstrom, Haushaltsstrom und Energiegewinnen zu erhalten, wird im Rahmen der städtischen Energieberatung für eine freiwillige Datenübermittlung durch die Grundstückskäufer geworben. Die entsprechenden Daten sollen vierteljährlich an das Umweltamt gemeldet werden. Außerdem besteht die Möglichkeit der Übermittlung anonymisierter Daten durch die ESTW, unterschieden nach Gebäudetypen. Der Monitoringprozess beginnt nach Ablauf der Frist für die Fertigstellung der Gebäude und soll für einen Zeitraum von drei Jahren durchgeführt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Baugruppen

Baugruppen benötigen von der Interessensbekundung bis zum Kauf eines Grundstücks gegenüber Einzelbauherren und Bauträgern einen gewissen zeitlichen Vorlauf. Die Vermarktung von Baugruppengrundstücken muss somit der Vermarktung der sonstigen Grundstücke vorgeschaltet werden und soll bereits Mitte 2014 mit einer gesonderten Veranstaltung zum Thema „Baugruppen“ beginnen. In einem Ablaufplan werden für interessierte Gruppen die einzelnen Schritte von der Interessensbekundung bis zum Grundstückskaufvertrag dargestellt.

Die ausgewählten Baugruppen erhalten über eine Grundstücksoption Sicherheit für die Planungsphase. Eine Optionsgebühr von 2% des Kaufpreises stellt die Ernsthaftigkeit des Baugruppenvorhabens sicher. Bei fristgemäßem Grunderwerb wird die Optionsgebühr mit dem Kaufpreis verrechnet. Scheitert das Projekt, fällt die Gebühr an die Stadt und trägt zur Deckung ihrer Kosten bei.

Baugruppen können sich von der Interessensbekundung bis zum Grundstückskauf und dem Einzug in ihrer Zusammensetzung verändern, da Einzelne die Gruppe ggf. wieder verlassen, bevor das Projekt umgesetzt ist. Damit die Baugruppe als Ganzes zum Vertragspartner der Stadt wird, muss sie sich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) oder als Genossenschaft organisieren. Die Regelungen im Kaufvertrag werden auf die Baugruppe als Ganzes abgestellt. Entsprechend der Erfahrungen anderer Städte wird den Baugruppen dringend empfohlen, einen „Betreuer“ zu engagieren, der die Steuerung interner Diskussions- / Entscheidungsprozesse, die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion gegenüber Architekten / Fachplanern, die finanzielle und – je nach Qualifikation – auch die rechtliche Steuerung übernimmt. Die Kosten hierfür trägt die Baugruppe. Da sich die Projektumsetzung durch Baugruppen in Erlangen noch nicht etabliert hat, ist eine gewisse Unterstützung durch die Verwaltung erforderlich, die im Rahmen der personellen Möglichkeiten übernommen werden soll. Die Rahmenbedingung für Baugruppen sollen möglichst einfach und überschaubar gehalten werden. Durch öffentliche Veranstaltung(-en), Presse / Internet, Informationsmaterial und Beratung werden sich bildende Baugruppen unterstützt.

- Anlagen:**
- 1 Energiestandards
 - 2 Vertragliche Verpflichtungen
 - 3 Zuteilungskriterien (Punktecatalog)
 - 4 Vermarktungskonzept
 - 5 Verkaufspreise

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang