



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**  
FB Liegenschaften

VORL.NR. 078/11

**Sachbearbeitung:**  
Hornung, Bernd  
Behr, Sieglinde

**Datum:**  
16.02.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	24.02.2011	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.03.2011	NICHT ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	03.03.2011	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.03.2011	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Vergabe von Grundstücken an Bauträgersgesellschaften; - künftiges Verfahren

**Bezug:**  
**Anlagen:**

### Beschlussvorschlag:

Die Vergabe von Bauträgergrundstücken erfolgt entsprechend der in Ziffer 2 der Begründung dargestellten Vorgehensweise.

### Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage ersetzt die Vorlage Nr. 044/11; sie berücksichtigt die Änderungen entsprechend der Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung am 15.02.2011.

#### 1. Vorbemerkung

Dank der hohen Attraktivität der Stadt Ludwigsburg als Wohnstandort, der derzeit (wieder) guten Lage auf dem Arbeitsmarkt und des (noch) günstigen Zinsniveaus bei Baukrediten gibt es zurzeit eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt. Dies zeigt sich – natürlich auch etwas abhängig von der Wohnlage – bei allen Angebotssegmenten, obwohl durch die bereits realisierten oder in der Realisierung weit fortgeschrittenen Baugebiete in Ludwigsburg ein gewisser „Nachfragestau“ abgebaut werden konnte.

Ob und wie lange dieser Trend anhält, ist schwer einzuschätzen. Eine gewisse, konjunkturunabhängige Entwicklung wird diesen Trend jedoch stützen, nämlich durch das „Zurück-in-die-Stadt“. Der Vorteil des Wohnens „in ländlicher Ruhe“ wird doch zunehmend durch die Vorteile des Wohnens in der Stadt überwogen; diese Vorteile gehen vom Vermeiden von lästigem Pendlerverkehr bis zur besseren Ausstattung der Stadt mit öffentlicher und privater Infrastruktur.

Ludwigsburg profitiert sehr von diesem Trend.

Dadurch werden die im Masterplan „Attraktives Wohnen“ für die Stadt gesteckten Ziele positiv unterstützt.

Diese derzeitige Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg greifen u.a. auch die hier tätigen Bauträgersgesellschaften dankenswerterweise und gerne auf und schaffen ein

vielfältiges Angebot. Es ist zu beobachten, dass in der gegebenen Wettbewerbssituation zunehmend auch Nachfragen der Branche aus dem näheren und mittleren Umland eingehen.

Es stellt sich deshalb die Frage, wie die Stadt mit dieser - in Summe - großen Nachfrage umgeht, zumindest solange sie zu verzeichnen ist. Nach Auffassung der Verwaltung sind bei der Vergabe von Grundstücken im angesprochenen Segment drei Hauptkriterien zu erfüllen: Nachvollziehbarkeit von Beschlüssen, Qualitätssicherung und wirtschaftliches Ergebnis für die Stadt. Unter diesen Aspekten schlägt die Verwaltung folgende künftige Vorgehensweise vor:

## 2. Künftige Vergabe von Grundstücken an Bauträgersgesellschaften

Die Vergabe von Baugrundstücken an Bauträgersgesellschaften erfolgt i.d.R. (Ausnahme s. Ziffer 3) auf der Grundlage eines 2-stufigen Investorenauswahlverfahrens wie folgt:

### 2.1 Grundsätzliches

- a) Die Ausschreibung der städtischen Grundstücke erfolgt i.d.R. öffentlich in der regionalen/lokalen Presse und im Internet.
- b) Prüfbare Vorgaben der Stadt sind vorab exakt zu beschließen und in der Ausschreibung bekannt zu geben.
- c) Anbietende Unternehmen können über lit. b) hinaus weitere Projektbesonderheiten anbieten, die im Zuge des Auswahlverfahrens gewertet werden können (z.B. Mietwohnungen, wenn nicht gefordert; Passivhausbauweise, Erbbaurechtsmodell etc.).
- d) Die bauliche/städtebauliche Bewertung erfolgt anhand eines zuvor beschlossenen und in der Ausschreibung offen gelegten Kriterienkataloges.
- e) Die Bauträgersauswahl erfolgt grundsätzlich in einem 2-stufigen Angebots-/Auswahlverfahren.

1. Stufe: Das Hauptaugenmerk liegt auf der baulichen/ggf. städtebaulichen Lösung. Abweichungen vom geforderten Mindestwert werden zunächst nur zur Kenntnis genommen.

Vorauswahl: Nach interner fachlicher Bewertung der Baukonzepte, ergänzt evtl. um externe Berater, entscheiden der WKV und/oder der BTU, welche Anbieter in der 2. Stufe des Verfahrens und unter welchen Voraussetzungen (z.B. Anpassung Maß der baul. Nutzung etc.) beteiligt werden.

2. Stufe: Die verbliebenen Anbieter legen ihre endgültige Planung vor und nennen ihren endgültigen, nicht nachverhandelbaren Kaufpreis.

Es gibt 2 Fallgestaltungen:

### 2.2 Baugrundstück(e) mit qualifiziertem Planungsrecht, ggf. zzgl. Gestaltungsleitfaden

- a) Der **WKV** beschließt über die Grundstücksausschreibung mit
  - Vorgaben der Stadt mit Gewichtung
  - Mindestkaufpreis/Kaufpreiserwartung
- b) Der **WKV** und/oder der BTU beschließen über die Vorauswahl der Anbieter (siehe 2.1 e)), ggf. unter Berücksichtigung besonderer Projektangebote.

- c) Der Zuschlag nach der Überarbeitungsstufe und nach Abgabe des abschließenden Preisangebots erfolgt durch BTU/WKV/ggf. Grat.

### 2.3 Baugrundstück(e) ohne qualifiziertes Planungsrecht ( § 34 – Fälle)

- a) **WKV** wie Ziffer 2.2 a)  
**zusätzlich:**  
Der **BTU** entscheidet ggf. über Vorgaben zum Städtebau und/oder Baukonzept (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung)
- b) Der **BTU** beschließt über die Vorauswahl der Anbieter anhand der eingereichten Planungs-/Baukonzepte.
- c) Der Zuschlag nach der Überarbeitungsstufe und nach Abgabe des abschließenden Preisangebots erfolgt durch BTU/WKV/ggf. Grat.

### 3. Direktvergabe von Grundstücken

In Einzelfällen ist es gerechtfertigt, Grundstücke ohne Wettbewerbsverfahren direkt durch den Gemeinderat zu vergeben. Entsprechende Entscheidungen werden in den Ausschüssen vorberaten.

Die Frage dieser Grundstücksdirektvergabe muss im Gemeinderat geklärt sein, **bevor** gegebenenfalls ein Grundstück in ein Wettbewerbsverfahren (s. Ziffer 2) einbezogen ist.

Auch bei der Direktvergabe ist ein Qualitätssicherungsverfahren vorzusehen. Vorzugsweise hat die Bauträgersgesellschaft bis zu 3 Entwürfe verschiedener Architekten einzuholen; die Architektenauswahl ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

### 4. Grundstücke der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wird empfohlen, sich den Verfahren unter Beteiligung der betreffenden städtischen Fachbereiche (insbesondere Baurecht, Städtebau, Hochbau) anzuschließen.

Anmerkung:

Die Wohnungsbau Ludwigsburg wurde bei der Gestaltung des Verfahrensvorschlags beteiligt.

### 5. Ausblick

Dieser Verfahrensvorschlag soll erstmals bei der Grundstücksvergabe des 2. Bauabschnitts im Baugebiet Hartenecker Höhe und den Bauträgergrundstücken im Baugebiet Neckarterrassen zur Anwendung kommen.  
Über die Erfahrungen wird berichtet.

**Unterschriften:**

**Hornung**

**Kurt**

**Geiger**

Verteiler:  
GSGR  
Ref.05  
FB 14  
FB 20  
FB 23  
FB 60  
FB 61  
FB 65  
WBL