



# Beschlussvorlage

Amt: 622 Sester	Datum: 24.11.2017	Az.: 622/Ses	Drucksache Nr.: 308/2017
--------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	15.10.2018	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Änderung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Lahr

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgelegte Änderung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Lahr

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>	<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthalt.		

### Begründung:

Die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken dienen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verfahrens der Grundstücksvergabe. Sie sind sowohl für die Verwaltung als auch für die politischen Gremien eine Entscheidungshilfe, falls mehrere Bewerbungen für ein Baugrundstück vorhanden sind. Sie dienen der Gleichbehandlung der verschiedenen Bewerber, da sie bei der Grundstücksvergabe nach gleichen Kriterien beurteilt werden. Außerdem sorgen die Kriterien dafür, dass diese städtischen Grundstücke in erster Linie nach sozialen Kriterien vergeben werden.

Die Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen der Stadt Lahr wurden im Jahr 1981 aufgestellt und zuletzt im Januar 1989 geändert. Nach 28 Jahren ist eine Anpassung der Richtlinien an die aktuelle Vergabepolitik notwendig geworden. Da mit dem zweiten Bauabschnitt des Baugebietes Hosenmatten II ein größeres Baugebiet mit städtischen Grundstücken, voraussichtlich zeitnah zum Verkauf stehen wird, ist es aus Sicht der Liegenschaftsabteilung geboten, die Vergabekriterien im Vorfeld anzupassen.

Die Grundstücksvergabe bei Bauplätzen wird generell durch die politischen Gremien beschlossen. Es hat sich gezeigt, dass aktuelle Beschlüsse, wie beispielsweise der Beschluss, dass die Preissenkung von 10 % bei der Ablöse von Erbbaugrundstücken entfällt, nicht mehr der Richtlinie entsprechen. Von anderen Inhalten der Richtlinie wurde durch Gemeinderatsbeschlüsse abgewichen. So ist die Vergabe von Grundstücken nach den Richtlinien von 1989 an Architekten grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Vorgabe wurde in der Vergangenheit beispielsweise bei Grundstücken im ersten Bauabschnitt des Baugebietes Hosenmatten II nicht angewandt. Wesentliche Bestandteile, wie die Veräußerung nach Bodenricht- bzw. Verkehrswert bleiben weiterhin bestehen.

Die Richtlinien wurden daher in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt angepasst und aktualisiert und liegen der Beschlussvorlage bei. Die Verwaltung empfiehlt die Änderung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Lahr/Schwarzwald zu beschließen.

Tilman Petters

Ralph Brucker

# **RICHTLINIEN**

## **für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Lahr vom 12.10.1981, geändert am 23.01.1989 und am 24.09.2018**

### **1. Vergabe von Baugrundstücken**

Diese Richtlinie regelt die Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt Lahr. Unter der Vergabe wird die Veräußerung eines Baugrundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechts verstanden. Auf die Vergabe eines Baugrundstückes besteht kein Rechtsanspruch.

### **2. Personenkreis und Vergabekriterien**

2.1 Jede natürliche und juristische Person kann ein städtisches Baugrundstück (Wohnbaugrundstück) erhalten. Liegen mehrere Bewerbungen für das selbe Baugrundstück vor, sollen bei der Entscheidung für die Vergabe besondere Kriterien berücksichtigt werden; dazu gehören insbesondere (ohne, dass die Reihenfolge einer Gewichtung entspricht): Kinderzahl, Behinderteneigenschaft, häusliche Verhältnisse (Pflege von Angehörigen), Wohnverhältnisse, sowie eventuell bestehendes Eigentum an Gebäuden, Wohnungen oder Bauland.

2.2 Industrie –und Gewerbegrundstücke werden insbesondere nach folgenden Kriterien vergeben (ohne, dass die Reihenfolge einer Gewichtung entspricht): entstehende Arbeitsplätze, zu erwartende Steuereinnahmen, Tragfähigkeit und Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells, Zuverlässigkeit und Seriosität des Gewerbetreibenden, Auswirkungen auf den Standort Lahr und das konkrete Umfeld, insbesondere auf das Image, Existenzgründer, Verkehrsauswirkungen, Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die Umwelt

### **3. Veräußerung von Bauplätzen**

Die Veräußerungen erfolgen grundsätzlich zum Bodenrichtwert. Soweit ein gültiger Bodenrichtwert nicht vorhanden ist, wird grundsätzlich der Verkehrswert zugrunde gelegt.

### **4. Bestellung eines Erbbaurechts**

4.1. Die Laufzeit von Erbbaurechten für Wohnungsbau beträgt grundsätzlich 60 Jahre. Als Abfindung wird ein Erbbauzinssatz in Höhe von jährlich 4 % des Bodenrichtwertes angestrebt. Bei der Festlegung der Zinshöhe kann die aktuelle Finanzmarktlage berücksichtigt werden.

4.2. Die Laufzeit von Erbbaurechten für Industrie- und Gewerbegrundstücke beträgt grundsätzlich 45 Jahre. Der Erbbauzins beträgt grundsätzlich 7 % des Bodenrichtwertes. Bei der Festlegung der Zinshöhe kann die aktuelle Finanzmarktlage berücksichtigt werden.

4.3 In den Erbbauvertrag ist eine Wertsicherungsklausel aufzunehmen.

4.4 Die Ablösesumme bei einem Verkauf des Erbbaurechts entspricht dem Bodenrichtwert zur Zeit der Aufgabe des Rechts.

### **5. Abgabebedingungen**

5.1 Das Grundstück ist grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zu bebauen. Die Frist kann, wenn die Umstände dies rechtfertigen, um ein Jahr verlängert werden.

5.2 Soweit Baugrundstücke der Stadt Lahr im Rahmen von § 92 Abs. 3 GemO unter dem Verkehrswert veräußert werden, haben sich die Käufer in diesem Falle bei einer Weiterveräußerung innerhalb

von zehn Jahren –ab Kaufvertragstermin- zu verpflichten, den Differenzbetrag zwischen Verkaufswert und Verkehrswert zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung des Grundstücks nachzuentrichten. Der Verkehrswert ist durch den Gutachterausschuss festzustellen.

5.3 Bei Veräußerung von Reihenhausgrundstücken an einen Bauträger ist dieser verpflichtet, bei Weiterveräußerung dieser Grundstücke

5.3.1) zunächst von der Stadt Lahr vorgeschlagene Bewerber zu berücksichtigen,

5.3.2) die Festlegungen dieser Vergaberichtlinien einzuhalten,

5.3.3) von 5.3.1 und 5.3.2 nur abzuweichen, wenn diese Punkte nicht erfüllbar sind.

5.4 Mängelhaftungen für das jeweilige Baugrundstück werden grundsätzlich nicht übernommen, begründete Ausnahmen sind möglich.

## **6. Zuständigkeit für die Grundstücksabgabe**

6.1 Anträge auf Zuteilung von Bauplätzen sind grundsätzlich an die Stadt Lahr, Amt für Geoinformation und Liegenschaften, zu richten. Für Bauplätze, die in einem Stadtteil liegen, kann die Meldung auch über die jeweilige Ortsverwaltung erfolgen. Diese gibt die Anträge an das Amt für Geoinformationen und Liegenschaften weiter.

6.2 Über die Abgabe eines Baugrundstückes entscheidet das nach der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Lahr/Schwarzwald zuständige Gremium.

## **7. Ausnahmen**

Die Vergabe von Baugrundstücken erfolgt unter Abwägung der Interessen der Gesamtstadt Lahr.

Das jeweils zuständige Gremium der Stadt Lahr kann von der Anwendung dieser Richtlinie in begründeten Einzelfällen Abweichungen zulassen.

## **8. Inkrafttreten**

Die Richtlinien treten am 01.10.2018 in Kraft.