



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0366
	Verantwortlich:	Dez. 6
Sanierungsgebiet "Innenstadt-Ost, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragserhebung		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	07.05.2019	34		X	vorberaten
Gemeinderat	14.05.2019	28	X		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Vergabe der Leistungen:

Sanierungsgebiet "Innenstadt-Ost, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragserhebung.

an die Firma Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

zum Angebot vom 9. April 2019

abschließend mit 6.743.145 Euro (über zwölf Jahre)

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (60% aus den Gesamtkosten)	Jährliche laufende Belastung (40% aus den Gesamtkosten)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	6.7 Millionen Euro (560.000 Euro p.a)	4.0 Millionen Euro (334.000 Euro p.a.)	225.000 Euro
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja Korridor Thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein		Ja durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein		Ja abgestimmt mit

1. Ausgangslage

Das Sanierungsgebiet "Innenstadt-Ost" wurde vom Gemeinderat mit Beschlussvorlage 2017/0811 am 20. März 2018 förmlich als Sanierungsgebiet zunächst befristet bis Ende 2030 festgelegt. Für die Durchführung der Sanierung ist neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung -Verfügungs- und Veränderungssperre- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Damit kommen zwingend die Kaufpreisprüfung und ggf. die Ausgleichsbetragserhebung zum Tragen. In o. g. Beschlussvorlage ist auf Seite 6 dargelegt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht bereits Mittel in Höhe von 1,6 Millionen Euro für einen erhöhten Aufwand oder die Vergabe der Aufgaben an Externe teilweise berücksichtigt wurden.

Begründung zum Bedarf der Leistungen

Für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die Durchführung und Steuerung der Kaufpreisprüfung, die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen fällt ein erhöhter Aufwand an, sodass die Vergabe der Aufgaben an Externe erforderlich wird.

Eine Prognose von Verkaufsfällen und Grundschuldbestellungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“, die den Hauptanteil der zu genehmigenden Rechtsvorgänge **nach § 144 BauGB** ausmachen, ist nur schwer ermittelbar. Ausgehend von Fallzahlen der zurückliegenden Jahre muss von ca. 90 bis 100 zu genehmigenden Rechtsvorgängen pro Jahr ausgegangen werden. Daneben sind derzeit fünf weitere Sanierungsgebiete als vereinfachte Verfahren unter Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB zu bearbeiten. Damit ist die vorhandene Personalkapazität bei der Grundstücksbewertungsstelle und beim Liegenschaftsamt mehr als vollständig ausgelastet. Das Verfahren „Innenstadt Ost“ kann weder durch eine Reduzierung bisheriger Aufgaben, noch durch eine Anpassung von Arbeitsprozessen oder durch Einsparungen bei anderen Stellen kompensiert werden. Die weiteren drei Verfahren „Grötzingen-Ortsmitte“ – Beginn noch in 2019-, „Durlach Stadteingang“ und „Gewerbegebiet Grünwinkel“ werden bis Ende 2022 noch hinzukommen. Die beiden Verfahren "SSP Mühlburg" und "Soziale Stadt Programm Rintheimer Feld" laufen noch bis Ende 2021 und 2022.

Über die Genehmigung nach § 144 BauGB sollte innerhalb der Regelfrist von einem Monat entschieden werden. Dies ist schon heute aufgrund der Personalsituation in der Mehrheit der Fälle nicht zu gewährleisten. Das Gesetz sieht vor, dass diese Frist um maximal drei Monate verlängert werden kann. In diesen Fällen muss ein Zwischenbescheid gegenüber dem Antragsteller erlassen werden. Andernfalls gilt die beantragte Genehmigung als erteilt. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist ein Kaufvertrag schwebend unwirksam. Für die Beteiligten bedeutet das, dass der Geldfluss und Eigentumsvollzug nicht erfolgen kann.

Die Verwaltung benötigt für die form-, frist- und sachgerechte Bewältigung zuvor genannter Arbeiten sowie zur Vermeidung von Regressforderungen externe Leistungen. Die zu vergebenden Leistungen sind nach den Städtebauförderungsrichtlinien dem Grundsatz nach mit 60 Prozent zuschussfähig.

2. Beschreibung der Leistungen

Folgende Leistungen wurden ausgeschrieben:

- Erstellung und Fortschreibung eines Gutachtens (mit ca. 25 Wertzonen) einschließlich der erforderlichen Anpassungsfaktoren als Teil eines Wertrahmens für das gesamte Sanierungsgebiet zur Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen
- Erhebung von Erdgeschosslademieten
- Grundstückspässe als Kurzgutachten unter Heranziehung der grundstücksspezifischen Bewertungsmerkmale zur Ermittlung grundstücksspezifischer sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen auf Grundlage des Gutachtens
- Einzelgutachten zur Ermittlung grundstücksspezifischer sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen
- Gutachten über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert von Grundstücken im Rahmen der Kaufpreisprüfung
- Leistungen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge vor und nach Abschluss der Sanierung.

Wie zuvor beschrieben, liegen keine Erfahrungswerte zum anstehenden Aufwand der Verwaltung vor. Hilfsweise werden für das Sanierungsgebiet Daten zur Gebietsgröße, der Anzahl der Grundstücke und Eigentümer sowie den Mengen im Vergabeverfahren angegeben. Diese können herangezogen werden, um damit Schlussfolgerungen - zumindest in einer gewissen Plausibilisierung - für die beantragte Vergabe anzustellen.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 31 ha, darin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt ca. 410 Flurstücke, die auf ca. 2400 Eigentümer verteilt sind.

Kaufpreisprüfung

Das Neuordnungskonzept für den Bereich Innenstadt Ost sieht neben der überwiegend erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden umfassende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel Marktplatz, Kaiserstraße, Kronenplatz, Kapellenstraße, Kriegsstraße oder Karl-Friedrich-Straße nach Fertigstellung der Kombilösung vor. Diese umfassenden Umgestaltungsmaßnahmen können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken. Der Kaufpreisprüfung gemäß § 153 BauGB kommt daher zur Vermeidung von Spekulationen bzw. zur Preisstabilität im Laufe der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Liegt ein Kaufpreis in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 BauGB zu versagen und der Kaufvertrag kommt nicht zustande. Sämtliche bei der Stadt eingehende Kaufverträge von Grundstücken und Wohnungen im Sanierungsgebiet sind für diese Kaufpreisprüfung einer Verkehrswertermittlung zu unterziehen. Mit dem Gutachten ist der Verkehrswert als Grundlage für den genehmigungsfähigen Kaufpreis zu ermitteln.

Ausgleichsbetragshebung

Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen unter Berücksichtigung von Anrechnungen nach § 155 BauGB abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme als sanierungsbedingte Einnahmen den Ausgaben gegenüber gestellt. Hierbei sind jedoch die Bodenwertsteigerungen ausgehend von der Kombi-Lösung und die Bodenwertsteigerung, welche sich über die Sanierungsmaßnahmen ergeben, differenziert zu betrachten.

Nach Abschluss der Sanierung ist der Ausgleichsbetrag zu entrichten und durch Bescheid innerhalb der Festsetzungsfrist zu erheben. Zuvor ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Im Verfahren Innenstadt-Ost liegt überwiegend eine Eigentümerstruktur nach Wohnungseigentumsgesetz vor. Daher verteilt sich das Eigentum der ca. 410 Grundstücke auf rd. 2400 Eigentümer und 54 Wohnungseigentümergeinschaften.

ten nach Wohnungseigentumsgesetz, mit denen die gesetzlich vorgegebene Abwicklung im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung durchzuführen ist.

3. Ausschreibung und Ergebnis

Die Ausschreibung erfolgte als Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach § 14, Abs. 3, Ziffer 3 VgV. Es wurden vier Teilnehmeranträge eingereicht. Drei Teilnehmer wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und zwei Angebote wurden eingereicht. Nach Prüfung und Wertung der Angebote lautet die Angebotsreihenfolge:

1. Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH	6.743.145 Euro	8,37 von 10 Punkten
2. Bieter B	7.073.681 Euro	7,87 von 10 Punkten

Wertungskriterien

Preis 40 %

Qualität des Konzeptes 60 %

Ende der Bindefrist: 31. Mai 2019

Ausführungszeitraum: Umgehend nach Auftragsvergabe bis zunächst 31. Dezember 2030

4. Angebotsbeurteilung und Vergabevorschlag

Günstigste Bieterin im Wettbewerb ist die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit einer Angebotssumme in Höhe von 6.743.145 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Die Verwaltung schlägt vor, das Angebot als das wirtschaftlichste anzunehmen und darauf den Zuschlag zu erteilen. Das Unternehmen verfügt über die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie über geeignetes Personal und Ausstattung, um die Leistungen ordnungs- und termingerecht ausführen zu können.

Wie zuvor beschrieben, konnten die Mengenangaben zur Abfrage der Preise einzelner Positionen mangels Erfahrungswerte nur plausibilisiert angenommen werden. Ferner ist das Eintreten der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung stark vom konkreten Umsetzungsstand der in der Vorbereitenden Untersuchung genannten Sanierungsmaßnahmen oder ergänzender Sanierungsmaßnahmen abhängig. Dies trifft vor allem für Leistungen im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung zu. In der Ausschreibung wurde deshalb der Fall angenommen, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf sämtliche 410 Grundstücke im Verfahrensgebiet zutreffen und die entsprechende Anzahl an Gutachten erstellt werden muss. Als Folge muss mit allen 2400 Ausgleichsbetragspflichtigen die oben beschriebene Erörterung mit dem entsprechenden Aufwand durchgeführt werden. Geht man pauschal davon aus, dass nur die Hälfte der Grundstücke eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erfahren, reduziert sich die Angebotssumme um 1.788.937 Euro auf 4.954.208 Euro für den angenommenen Zeitraum von zwölf Jahren. Der jährliche Aufwand unter Berücksichtigung des städtischen Anteils in Höhe von 40% liegt damit bei 165.141 Euro gegenüber 225.000 Euro. Die Rangfolge der Bieter ändert sich dabei nicht.

Die angenommenen Fall-Zahlen dienen der vergleichbaren Bepreisung der herausgestellten Einzelpositionen und stellen keine garantierte Abnahmemenge dar. **Die Abrechnung ergeht nach tatsächlich erbrachten Vorgängen.**

Wegen der langen Vertragslaufzeit wurde eine Preisgleitklausel vereinbart.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Vergabe der Leistungen: Sanierungsgebiet "Innenstadt-Ost, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragserhebung.

an die Firma Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

zum Angebot vom 9. April 2019

abschließend mit 6.743.145 Euro (über zwölf Jahre)

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag zu erteilen.