

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/1120

Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragshebung.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2024	21	N	Vorberatung
Gemeinderat	19.11.2024	19	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Für die fach-, sach- und fristgerechte Durchführung des Sanierungsverfahrens „Kaiserstraße-West“ werden Leistungen zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragshebung benötigt. In den ergänzenden Erläuterungen sind die erforderlichen Leistungen, die Finanzierung und das Ergebnis des durchgeführten Vergabeverfahrens beschrieben sowie der Vergabevorschlag unterbreitet. Mit der Beschlussvorlage soll der Vergabebeschluss gefasst und die Ermächtigung der Verwaltung zum Zuschlag

an die Firma
zum Angebot vom
abschließend mit

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH
08.08.2024
2.920.271,90 Euro (über 11 Jahre)

erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 2,92 Millionen Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 265.000 Euro p.a.	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 115.100 Euro
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates/Stadtplanungsamt	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil, Ziffer 1. Ausgangslage, Abschnitt Finanzierung dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

1. Ausgangslage

Das Sanierungsgebiet "Kaiserstraße-West" wurde vom Gemeinderat mit Beschlussvorlage 2022/0079 am 25. Oktober 2022 förmlich als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt.

Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wurde am 04. November 2022 öffentlich bekannt gemacht. Damit waren die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren ist neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung -als Verfügungs- und Veränderungssperre- zusätzlich die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Damit kommen zwingend die Kaufpreisprüfung und unter Umständen die Ausgleichsbetragserhebung zum Tragen.

Finanzierung

In oben genannter Beschlussvorlage ist dargelegt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) bereits städtische Eigenmittel in Höhe von 2,2 Millionen Euro, unter anderem für die Vergabe der Aufgaben zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragserhebung an Externe teilweise berücksichtigt wurden. Die Kosten sind jedoch erst nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse konkret bezifferbar. Hintergrund für eine externe Vergabe der Leistungen ist, dass die Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme führt.

Die benötigten Mittel werden aus den vom Gemeinderat bereitgestellten Mittelkontingent für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Teilergebnishaushalt 6100 (Stadtplanungsamt) zur Verfügung gestellt.

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 von Aufgaben an Externe erforderlich wird.

Eine Prognose von Fallzahlen der zu genehmigenden Rechtsvorgänge nach § 144 i.V. mit § 153 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet (Kaufpreisprüfungen), ist nur schwer ermittelbar. Ausgehend von Fallzahlen der zurückliegenden Jahre muss von ca. 10 zu genehmigenden Rechtsvorgängen pro Jahr ausgegangen werden, für die eine Kaufpreisprüfung mit der Beauftragung von einem Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes vorzunehmen ist.

Diese Anzahl an Rechtsvorgängen ist bereits um die anzunehmenden Fälle reduziert, bei denen das Liegenschaftsamt die Kaufpreisprüfungen durch ein vereinfachtes Prüfverfahren, auf Grundlagen gesonderten Analysen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, vornehmen wird. Diese Fälle betreffen Veräußerungen von Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die vereinfachte Kaufpreisprüfung wird zur Senkung externer Kosten ebenfalls für das laufende Verfahren „Innenstadt Ost“ und „Gewerbegebiet Grünwinkel“ bereits angewendet. Für das innerstädtische Sanierungsverfahren Innenstadt – Ost zum Beispiel, fand die vereinfachte Kaufpreisprüfung in rund 20 Fällen Anwendung.

Allerdings ist mit der Durchführung des vereinfachten Prüfverfahrens eine wesentliche Erhöhung des Arbeitsaufwandes verbunden.

Neben dem Sanierungsverfahren „Kaiserstraße-West“ sind derzeit fünf weitere Sanierungsgebiete als vereinfachte Verfahren und das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost sowie Gewerbegebiet-Grünwinkel als umfassendes Verfahren zu bearbeiten. Mit dieser Anzahl zu bewerkstelliger Verfahren und der zuvor beschriebenen vereinfachten Kaufpreisprüfung für Eigentumswohnungen durch die Verwaltung, ist die vorhandene Personalkapazität bei der Grundstücksbewertungsstelle und dem Liegenschaftsamt

mehr als vollständig ausgelastet. Das Sanierungsverfahren „Kaiserstraße-West“ kann weder durch eine Reduzierung bisheriger Aufgaben, noch durch eine weitere Anpassung von Arbeitsprozessen oder durch Einsparungen bei anderen Stellen kompensiert werden.

2. Beschreibung der Leistungen

Folgende Leistungen wurden ausgeschrieben:

- Erstellung und Fortschreibung eines Gutachtens (mit ca. 24 Wertzonen) einschließlich der erforderlichen Anpassungsfaktoren als Teil eines Wertrahmens für das gesamte Sanierungsgebiet zur Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen
- 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 ohne Wohneigentum
- Leistungen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge vor und nach Abschluss der Sanierung.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 29,6 ha, darin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt ca. 281 Flurstücke, die auf ca. 1058 Eigentümer verteilt sind.

Kaufpreisprüfung

Das Neuordnungskonzept für den Bereich Kaiserstraße-West sieht neben der überwiegend erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden umfassende Umgestaltungs- sowie Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel:

Europaplatz, Kaiserstraße zwischen Kaiserplatz und Marktplatz, Lammstraße zwischen Kaiserstraße und Erbprinzenstraße, Douglasstraße zwischen Amalienstraße und Stephaniestraße, Akademiestraße zwischen Hirschstraße und Karlstraße, Friedrichsplatz, Karlstraße Nord und Süd und die Profilierung vom Nymphengarten vor. Diese umfassenden Umgestaltungsmaßnahmen können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken.

Der Kaufpreisprüfung gemäß § 153 BauGB kommt daher eine wichtige Rolle zu.

Durch die Kaufpreisprüfung soll einerseits verhindert werden, dass im Sanierungsgebiet durch überhöhte Grundstückspreise – Spekulationspreise - die Preisstabilität im Laufe der Sanierungsdurchführung beeinträchtigt wird. Andererseits schützt die Kaufpreisprüfung den Erwerber vor einer Doppelbelastung (Käuferschutz), wenn nämlich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bereits im Kaufpreis vom Verkäufer eingerechnet und der Erwerber gegen Ende der Sanierung zum Ausgleichsbetrag in voller Höhe herangezogen würde.

Liegt ein Kaufpreis in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise wesentlich über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB zu versagen (§§ 153 Abs. 2 i. V. m. 145 Abs. 2 BauGB) 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 gegenübergestellt.

Nach Abschluss der Sanierung ist der Ausgleichsbetrag durch Bescheid innerhalb der Festsetzungsfrist zu erheben und zu entrichten. Zuvor ist den Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Das Gebiet verteilt sich auf 1058 Eigentümer, mit denen die gesetzlich vorgegebene Abwicklung im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung durchzuführen ist.

3. Ausschreibung und Ergebnis

Die Ausschreibung erfolgte als offenes Verfahren nach § 119 Abs. 3 GWB in Verbindung mit § 15 VgV. Es wurde ein Angebot eingereicht.

Nach Prüfung und Wertung lautet das Angebot wie folgt:

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, 2.920.271,90 Euro.

Ende der Bindefrist: 31.12.2024

Ausführungszeitraum: Umgehend nach Auftragsvergabe bis zunächst 31.12.2035.

4. Angebotsbeurteilung und Vergabevorschlag

Die Bieterin im Wettbewerb ist die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit einer Angebotssumme in Höhe von 2.920.272 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Die Verwaltung schlägt vor, das Angebot 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. Die Bieterin ist bereits seit Mai 2019 im Sanierungsverfahren „Innenstadt Ost“ sowie seit April 2022 im Sanierungsverfahren „Gewerbegebiet-Grünwinkel“ mit gleichlautenden Arbeiten beauftragt. Dort hat sie schon die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit unter Beweis gestellt.

Die abgefragten Fallzahlen dienen der vergleichbaren Bepreisung der herausgestellten Einzelpositionen und stellen keine garantierte Abnahmemenge dar. Die Abrechnung ergeht nach tatsächlich beauftragten Vorgängen.

Wegen der langen Vertragslaufzeit wurde eine Preisgleitklausel vereinbart.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss

1. Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Vergabe der Leistungen:

Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West, Vergabe von Tätigkeiten zur Wertermittlung, Kaufpreisprüfung und Ausgleichsbetragshebung

an die Firma Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH
zum Angebot vom 08.08.2024
abschließend mit 2.920.271,90 Euro (über 11 Jahre)

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag zu erteilen.