



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 6 - V - 8 0 - 2 3 1 4**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) III/80

Wohnbauflächenentwicklung Hainweg - Vermarktungskonzeption und Verkauf von Bauplätzen
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

i. V. Dieter Schlempp

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2016 ff	80 Entwicklung Hainweg	100.000,00 €			I.04291		Dienstleistung SEG
Summe einmalige Kosten:				100.000,00 €					

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Vermarktungskonzeption für das Wohnbaugebiet Hainweg und Handlungsermächtigung zum Verkauf von Bauplätzen

Anlagen:

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 alle Informationen, Interessenbekundungen und indikativen Angebote gewerblicher Interessenten zum Erwerb von Bauplätzen im Wohnbaugebiet Hainweg für das gesamte Gebiet zentral bei der SEG zusammengeführt und gesammelt wurden,
 - 1.2 LHW und SEG entsprechend ihres Zuteilungsanspruches Baugrundstücke im Alleineigentum erhalten und für deren Vermarktung jeweils eigene Beschlüsse ihrer jeweiligen Entscheidungsgremien benötigen,
 - 1.3 die finalen Verkaufsverhandlungen und Entscheidungen auf Basis der bereits federführend über die SEG erfolgten Interessensbekundungen und dort zusammengeführten indikativen Kaufangebote erfolgen sollen,
 - 1.4 zur Optimierung des Vermarktungsprozesses mit Blick auf eine zügige und abgestimmte Bebauung eine grundsätzliche Verkaufsentscheidung auf Grundlage eines Mindestverkaufspreises angestrebt wird,
 - 1.5 die finale Entscheidung unter Berücksichtigung eines vorgegebenen Handlungsrahmens durch einen eigens hierfür bestimmten Personenkreis getroffen werden soll (vgl. nachfolgende Beschlussziffer 2.2).
2. Einem Verkauf der im Baugebiet Hainweg entstehenden und der LHW (Dezernat III/80) zugeteilten Baugrundstücke wird auf Grundlage der nachfolgenden Rahmenbedingungen zugestimmt.

Dezernat III/80 wird beauftragt und ermächtigt, die Kaufverträge auf Grundlage dieses Handlungsrahmens abschließend zu verhandeln und abzuschließen.

 - 2.1 Der Verkauf darf nicht unter einem Mindestverkaufspreis von 517,00 €/m² erfolgen (dieser entspricht dem in der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung der SEG angesetzten Erlös).
 - 2.2 Die abschließende Entscheidung über den Verkauf der städtischen Baugrundstücke auf Grundlage der vorgegebenen Rahmenbedingungen und Entscheidungsspielräume wird auf ein Entscheidungsgremium delegiert, das sich aus folgendem Personenkreis zusammensetzt:
 - dem Liegenschaftsdezernenten (gleichzeitig Vorsitzender)
 - der Stadtentwicklungsdezernentin
 - dem Leiter der Hauptabteilung Liegenschaften
 - von den Fraktionen zu benennende Stadtverordnete (vgl. nachfolgende Beschlussziffer 2.2.1)Bei Abwesenheit erfolgt die Vertretung durch die jeweilige Stellvertretung im Amt bzw. durch von den Fraktionen zu benennende Stellvertretungen.

Dieses Gremium trifft die Entscheidungen mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmgleichheit ist das Votum des Vorsitzenden maßgeblich. Das Gremium ist entscheidungsfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Umlaufbeschlüsse sind möglich.

2.2.1 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die Anzahl der Stadtverordneten in diesem Entscheidungsgremium festzulegen und die Stadtverordneten und deren Vertretung für das Entscheidungsgremium namentlich zu benennen.

2.3 Bei der Entscheidung über den Verkauf sind neben dem festgelegten Mindestverkaufspreis folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

2.3.1 Der Verkauf hat grundsätzlich zum Höchstgebot für die jeweilige Teilfläche zu erfolgen.

2.3.2 Bei annähernd gleich hohen Geboten soll der Bieter den Zuschlag bekommen, der das als besser erachtete Bau-/Nutzungskonzept vorgelegt hat.

2.3.3 Eine vom Höchstgebot abweichende Entscheidung darf dieses um maximal 20,00 €/m² unterschreiten.

2.3.4 Die Festlegung einer Rangfolge für den Fall, dass ein Verkauf mit dem jeweils Bestbietenden nicht zustande kommt, ist zulässig.

2.3.5 Sollte ein Verkauf an den Höchstbietenden nicht zustande kommen, gilt das in der Rangfolge nachfolgende Gebot als Höchstgebot.

2.4 Die Stadtverordnetenversammlung ist durch Dezernat III/80 im Rahmen der regelmäßigen Quartalsberichte über die auf Grundlage der bestehenden Delegationsregelung getroffenen Verkaufsentscheidungen auch über diese Verkaufsentscheidungen zu informieren.

3. Einer Beauftragung der SEG als Dienstleister zur Vorbereitung der Vermarktung der städtischen Baugrundstücke durch Dezernat III/80 wird zugestimmt. Dezernat III/80 wird beauftragt, mit der SEG einen entsprechenden am konkreten Arbeitsaufwand orientierenden Dienstleistungsauftrag zu verhandeln und abzuschließen.

Als Budget werden hierfür brutto 100.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Diese Kosten werden aus dem Grundstücksfonds (I.00058) vorfinanziert und sind durch die späteren Verkaufserlöse zu refinanzieren.

Dezernat I/20 wird i. V. m. Dezernat III/80 mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Die LHW bringt als Eigentümerin ca. 100.400 m² (entspricht 48,12%) und die SEG bringt als Eigentümerin ca. 108.226 m² (entspricht 51,88%) Bruttobauland in die Gebietsentwicklung ein.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und wirtschaftlichen Interessen muss die Vermarktung der Baulandflächen in enger Abstimmung der beiden Eigentümerinnen erfolgen.

Mit Verfügbarkeit der Flächen im Wohnbaugebiet Hainweg durch die LHW und die SEG wurde das Wohnbaugebiet mittels Internetauftritt bzw. eigener Hainweg-Homepage und allgemeinen Informationen in der Presse beworben. Darüber hinaus warben SEG und LHW gemeinsam auf der internationalen Fachmesse ‚Expo Real‘ für das Wohnbaugebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt. Daraufhin gingen über 60 Bauträgerbewerbungen mit indikativen Angeboten sowie zusätzlich Anfragen privater Interessenten ein, die zentral bei der SEG zusammengeführt und gesammelt wurden.

Auf diesem Hintergrund ist es zweckmäßig, dass die SEG für die LHW die Verkaufsgespräche für die städtischen Baugrundstücke im Hainweg vorbereitet. Diese Dienstleistung der SEG soll nach dem tatsächlichen Aufwand vergütet werden. Details der Auftragsvergabe sind noch zu verhandeln. Hierfür ist ein über Verkaufserlöse zu deckendes Budget in Höhe von 100.000,00 € brutto vorgesehen.

Im Zuge der Umlegung werden alle öffentlichen Flächen sowie die Gemeinbedarfsfläche im Norden des Plangebietes der LHW zugeteilt.

Für beide Eigentümerinnen existieren Verbindungen aus den Flächenankäufen mit den Alteigentümern. Diese wurden bei der Vorbereitung des Vermarktungskonzeptes räumlich verortet. Die Flächen mit bestehenden Verbindungen werden in der Umlegung direkt der jeweiligen Eigentümerin zugeteilt und anschließend in jeweiliger Eigenregie direkt verkauft. Gleichmaßen wurden im Vorfeld Flächen für die Vergabe von Erbbaurechten durch die LHW abgestimmt, welche direkt der LHW zugeteilt werden.

Es ist geplant, auf Grundlage der mehr als umfänglich vorliegenden indikativen Kaufpreisangebote zeitnah in Gespräche mit potentiellen Bauträgern einzusteigen. Je Baufeld sollen zwischen 3 und 5 Bieter mit den höchsten Angeboten aufgefordert werden, das dem jeweiligen Angebot zu Grunde liegende Konzept mit Skizzen und Erläuterungen zur städtebaulichen Einbindung als auch zur konkreten Hochbauarchitektur darzustellen, um neben wirtschaftlichen Erwägungen auch die städtebaulichen Qualitäten beurteilen zu können.

Um die aktuelle Marktsituation zu nutzen, wird ein Verkauf der Flächen im Wohnbaugebiet Hainweg an Bauträger noch vor Abschluss des Umlegungsverfahrens in 2016 angestrebt.

Über Einzelvorlagen nach Abschluß der Verhandlungen ist dieses Ziel nicht realisierbar. Daher wird eine grundsätzliche Genehmigung zum Verkauf der Baugrundstücke zum Mindestverkaufspreis von 517,00 €/m² mit abschließender Entscheidung durch ein zu bestimmendes Entscheidungsgremium angestrebt, das innerhalb der definierten und von der StVV festgelegten Rahmenbedingungen auf Basis der wirtschaftlichen und planerischen Bewertung im Einzelfall entscheidet.

Das Berichtswesen an die StVV erfolgt im Rahmen der regelmäßigen Quartalsberichte.

Bei Abweichungen vom Mindestverkaufspreis oder von den Rahmenbedingungen bedarf es wieder einer Einzelentscheidung durch das jeweils zuständige städtische Gremium entsprechend der bestehenden Delegationsregelung über die Entscheidungsbefugnisse bei Grundstücksgeschäften.

Der Mindestverkaufspreis von 517,00 €/m² ergibt sich aus der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung der SEG, der eine Refinanzierung der Kosten zur Entwicklung und Herstellung der Erschließung des Wohnbaugebietes Hainweg sowie die im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Teilfinanzierungen der Folge- und Baukosten für die Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt.

Besteuerung juristischer Personen des öffentlichen Rechts

Die Vermarktung der städtischen Baugrundstücke erfolgt durch SEG und LHW getrennt auf eigene Rechnung und in eigenem Namen. Auch die Entscheidung über die Grundstücksgeschäfte erfolgt getrennt voneinander durch die jeweiligen Entscheidungsgremien der SEG und der LHW. Bei dieser Vorgehensweise ist bei der Vermarktung der Flächen durch die LHW nach Abstimmung mit dem Kassen- und Steueramt nicht von einer möglicherweise entstehenden Steuerpflicht auszugehen.

EU-Beihilferecht

Der Verkauf der Baugrundstücke stellt wegen des erfolgten grundsätzlich öffentlichen Bieterverfahrens keinen Beihilfetatbestand nach den Regelungen des EU-Beihilferechts dar.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 31.08.2016 rg/4725

8023

i. V. Dieter Schlempp
Stadtrat