

Drucksache 032/2024

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 880.61
Datum: 04.03.2024

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Gemeinderat	öffentlich	18.03.2024	Beschlussfassung

Öffentliche Konzeptausschreibung zum Verkauf des Anwesens Mühlgasse 6

Anlage 1: Grundstücksvergaberichtlinien

Anlage 2: Objektbeschreibung

Beschlussvorschlag:

Die aus der Anlage 1 ersichtlichen „*Richtlinien für den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 (Flst.Nr. 123) in Renningen*“ werden beschlossen und die Verwaltung beauftragt, nach Vorliegen aller Voraussetzungen das Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren in die Wege zu leiten.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Sach- und Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 25.04.2022 die Rahmenbedingungen für das Bewerbungs- und Auswahlverfahren einer öffentlichen Konzeptvergabe zum Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 festgelegt und entsprechende Grundstücksvergaberichtlinien beschlossen. Auf die GR-Drucksache 030/2022/1 wird verwiesen.

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung hatten sich im vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren drei Kaufinteressenten beworben und die geforderte fachliche Eignung nachgewiesen. In einem Bewerberkolloquium bestand für die Interessenten Gelegenheit zur Besichtigung des Objekts und zur Beantwortung offener Fragen. Sie wurden aufgefordert, bis spätestens 11.09.2022 ihre aussagekräftigen Konzeptbewerbungen mit Kaufangebot entsprechend der Vorgaben der Grundstücksvergaberichtlinien einzureichen.

Leider hat bis zum Ablauf der Abgabefrist keiner der zugelassenen Interessenten eine Bewerbung abgegeben. Auf Nachfrage über die Gründe wurden die damals stark gestiegenen Preise und Lieferengpässe in der Bauwirtschaft infolge des Ukraine-Krieges genannt, vor deren Hintergrund das geforderte Mindestgebot i.H.v. 800.000 € zu hoch und die Investition damit zu risikobehaftet sei. Es wurde daraufhin dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Grundstücksverkauf bis zur Beruhigung der Marktsituation in der Bauwirtschaft zurückzustellen und anschließend die Wiederholung der öffentlichen Konzeptausschreibung wieder auf die Tagesordnung des Gemeinderats zu setzen. Dies geschieht nun mit vorliegender Drucksache.

2. Erneute öffentliche Ausschreibung

Nach Beobachtung der Marktsituation im Baugewerbe hält die Verwaltung eine Neuausschreibung des zweistufigen öffentlichen Bewerbungs- und Auswahlverfahren im Frühjahr 2024 wieder für möglich. Investitionen sind inzwischen wieder verlässlicher planbar wie im Sommer 2022, als wenige Monate nach Beginn des Ukraine-Krieges die Lieferketten stark gestört waren und die gesicherte Energieversorgung der Bundesrepublik zeitweise in Frage stand.

Dennoch ist die Marktsituation weiterhin problembehaftet, u.a. aufgrund der weiterhin hohen Preise am Bau, der mangelnden Verfügbarkeit qualifizierter Handwerker, gestiegener Zinsen am Kapitalmarkt und der damit einhergehenden schlechten Verkaufslage für Wohnungen. Nach heutiger Einschätzung dürfte sich dieses aber mittelfristig kaum ändern. Ein weiteres Zuwarten wird an dieser Stelle deshalb als nicht hilfreich angesehen, zumal ansonsten mittelfristig wieder Investitionen zur Sicherung der Bausubstanz des Anwesens Mühlgasse 6 erforderlich werden können.

Nach Vorberatung durch den Verwaltungsausschuss am 05.02.2024 wird nun vorgeschlagen, das öffentliche Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren zu wiederholen. Die in der Konzeptausschreibung des Jahres 2022 formulierten Auswahl- und Vergabekriterien sollen beibehalten werden. Allerdings soll der allgemeinen Marktentwicklung folgend das Mindestgebot für das Grundstück abgesenkt und die Bebauungsfrist von zwei auf drei Jahre verlängert werden.

3. Anzusetzender Verkehrswert

Für den bisherigen Einstiegspreis im Bieterverfahren erfolgte im Frühjahr 2022 eine Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts i.H.v. 750.000 € mit Bezug auf ein vorliegendes Geschäftsstellengutachten des Gutachterausschusses. Unter Berücksichtigung der Anfang 2022 anzunehmenden weiter steigenden Baulandpreise bis zum Zeitpunkt des angestrebten Kaufvertragsabschlusses zum Jahresende 2022 beschloss der Gemeinderat das Mindestgebot im Bieterverfahren auf 800.000 € zu erhöhen.

Nach der Energiekrise durch den Ukraine-Krieg mit einhergehender hoher Inflation und Lieferengpässen für Baumaterialien sowie der inzwischen starken Erhöhung der Leitzinsen durch die

EZB sind die Preise für Baugrundstücke in der Region Stuttgart nach ihrem Höhepunkt vor der Energiekrise inzwischen wieder spürbar rückläufig. Vor diesem Hintergrund scheint es geboten, bei der erneuten Ausschreibung nun den anzusetzenden Mindestkaufpreis entsprechend der Marktentwicklung zu reduzieren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hält aktuell einen Verkehrswert in Höhe von rd. 585.000 € für realistisch. Darin ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert zur Widerspiegelung der aktuellen Marktsituation und der oben unter Ziff. 2. genannten Risiken enthalten, welches trotz Erhöhung des Richtwertes zu einer Verringerung des Verkehrswertes führt. Der Verwaltungsausschuss schlägt nach seiner Vorberatung vor, diesen Wert als Mindestgebot anzusetzen.

Durch die Wertung des höchsten Kaufangebotes mit 30% der in der Konzeptvergabe erreichbaren Punkte ist dennoch davon auszugehen, dass interessierte Investoren ein höheres Angebot abgeben dürften.

4. Zeitplan und weiteres Vorgehen

Als Zeitplan für das erneute Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren schlägt die Verwaltung vor:

	Verfahrensschritt	Zeitplan
1.	Öffentliche Ausschreibung	bis April 2024
2.	Öffentliches Interessenbekundungsverfahren (4 Wochen)	bis Mai 2024
3.	Vorlage Kaufangebot mit baulicher Sanierungskonzeption durch die zugelassenen Bewerber (12 Wochen)	Aug. 2024
4.	Vorprüfung Abteilung Baurecht, Bauverwaltung & Umwelt/untere Denkmalschutzbehörde	bis Sept. 2024
5.	fachliche Beurteilung Auswahlgremium und Ermittlung der Bewerberrangfolge	Ende Sept. 2024
6.	Beschluss des Gemeinderats über die Grundstücksvergabe (wegen Vorschaltung Auswahlgremium ohne Vorberatung VA/TA)	21. Okt. 2024

Die kalendermäßigen Termine und Fristen werden noch festgelegt.

Die bisherigen „Richtlinien für den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 (Fist.Nr. 123) in Renningen“ aus dem Jahr 2022 wurden bezüglich des neuen Zeitplans, Mindestkaufangebotes und Bebauungsfristen entsprechend fortgeschrieben und sind der Drucksache als **Anlage 1** beigefügt.

Für das Auswahlgremium wurde bereits durch GR-Beschluss vom 25.04.2022 folgende Zusammensetzung festgelegt:

<i>Bürgermeister</i>	<i>als Vorsitzender</i>
<i>Erster Beigeordneter</i>	<i>als stv. Vorsitzender</i>
<i>Stadtbaumeister</i>	<i>als Sachverständiger</i>
<i>Vertreter Landesamt für Denkmalpflege</i>	<i>als Sachverständiger</i>
<i>1 Person je GR-Fraktion</i>	<i>als Vertreter des Gemeinderats</i>
<i>1 Vertreter/in des Heimatvereins</i>	<i>als sachkundige/r Vertreter/in der Einwohnerschaft</i>

Die im Auswahlgremium beteiligten Vertreter des Gemeinderats müssen wegen der am 09.06.2024 stattfindenden Gemeinderatswahl neu benannt werden. Dies wird nach der Neukonstituierung des Gremiums durch eine schriftliche Abfrage erfolgen.

gez. Peter Müller
Erster Beigeordneter

gez.
Deborah Berg
Abteilungsleitung Liegenschaften