

# Baulandaktivierung und Bindungen bei der Grundstücksvergabe

„Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Böblingen“  
Workshop am 28.06.2017

---

# Inhalt

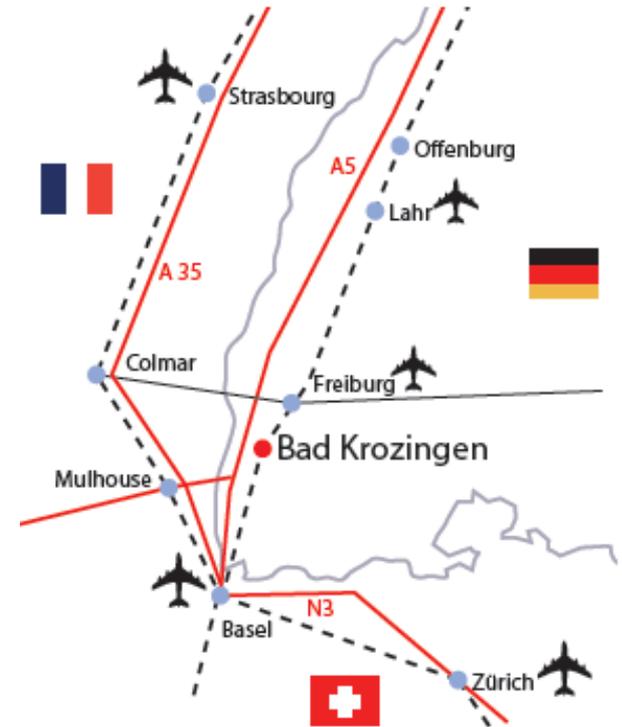
1. Vorstellung der Stadt Bad Krozingen
2. ‚Aktive Grundstückspolitik‘ in Bad Krozingen
3. Kriterien für die Grundstücksvergabe
4. Investorenauswahlverfahren  
zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen

---

# 1. Vorstellung der Stadt Bad Krozingen

# Lage und Kennzahlen

- Lage im „Dreiländereck“
- verkehrsgünstige Lage an Straße (A 5) u. Bahnstrecke Basel - Karlsruhe
- Bahnverbindung nach Freiburg ca. 8 min
- Gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Staufen

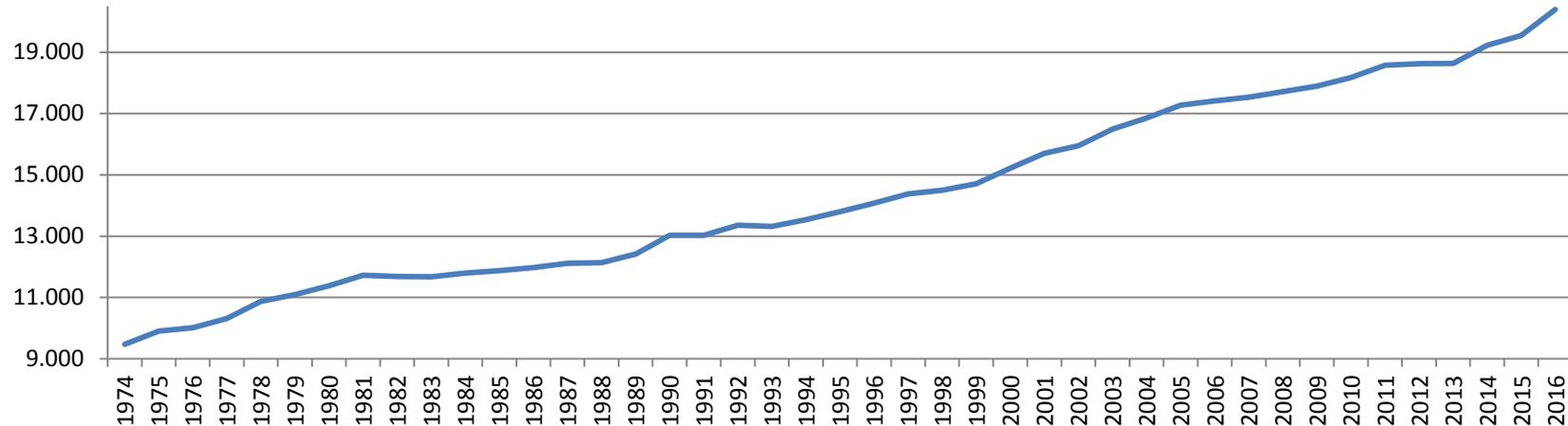


# Einwohner

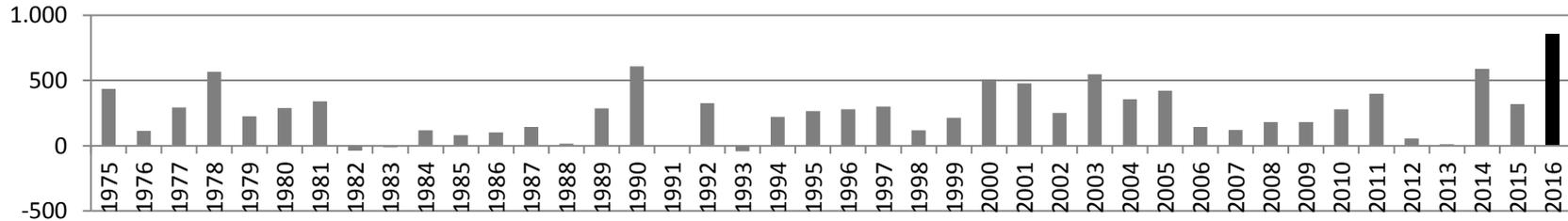
- Kernort Bad Krozingen und vier Teilorte (Tunsel, Biengen, Hausen, Schlatt)
- 21.424 Einwohner Gesamtstadt (Juni 2017)  
→ davon Kernort: 13.564 Einwohner
- Durchschnittsalter heute: 42,7 Jahre (BW 43,5 Jahre)



## Einwohnerzahlen seit 1974 (2012 und 2013 Bruch durch Zensus)



## Wachstum absolut



# Wirtschaftsstandort

- Heilbad seit 1933
- Gesundheitsstadt:  
Reha / Kurkliniken / Universitäts-Herzzentrum
- Gewerbesteueraufkommen: 5,5 Mio (2016)  
→ entspricht 50% des Durchschnitts BW
- Gewerbesteuer-Hebesatz: 400 (seit 2016)



---

## 2. Aktive Grundstückspolitik in Bad Krozingen

# Ausgangslage 1990

- Nicht ausreichend Bauland für die einheimische Bevölkerung
- Druck von außen (damals gut situierte Senioren)
- Förderung der Ansiedlung von Familien gewünscht

## Heutige Situation:

- Zuzugs- und Wachstumsregion („Schwarmstadt“ Freiburg)
- Auswirkungen der Wohnraumknappheit in Freiburg
- Hohe Grundstückspreise (600 €/m<sup>2</sup> und mehr)

# Grundlagen

Beschluss des Gemeinderates am 25.03.1991:

„Gemeindeeigene Grundstücke sollen **primär für den örtlichen Bedarf** bereitgestellt werden, um die **Eigentumsbildung und den Mietwohnungsbau zu fördern**. Die im **Gemeindebesitz entstehenden Bauplätze werden gegen einen angemessenen Grundstückspreis vorrangig an ortsansässige Bauinteressenten abgegeben**, wobei der Kaufpreis für die gemeindeeigenen Bauplätze im Einzelfall vom Gemeinderat festgesetzt wird.“

→ Grundidee: das nicht zulässige Einheimischenmodell

# Grundlagen

Ebenfalls 1991 vom Gemeinderat beschlossen:

- Baulandentwicklung **erfolgt nur**, wenn Gemeinde 50% der (Brutto-) Fläche erwirbt (50% bleibt beim Eigentümer)
- Preis ehem. 80 DM/m<sup>2</sup>, jetzt 40,90 €/m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Flächenanteile zum Bodenrichtwert
- Stadt wird Eigentümerin und nimmt an Erschließung teil

# Ziele und Vorgehen

- Ausreichend eigene Grundstücke mit Ziel Förderung der Eigentumsbildung (damals vor allem der einheimischen Bevölkerung)
- Förderung der Ansiedlung von Familien daher
- Verkauf der vergünstigt erworbenen Grundstücke nur an Familien mit Kindern unter 18 Jahren
- Verschiedene Modelle der Familienförderung bis 2017
- Berechtigte hatten weitere Voraussetzungen zu erfüllen

Insgesamt Umsetzungsdefizite in der Praxis

---

# 3. Kriterien für die Grundstücksvergabe

# Heutiges Vorgehen

- Priorität haben Familien mit Kindern und schwerbehinderte/ pflegebedürftige Personen
- Vergabeentscheidung nach Kriterien mit Rangfolge
- Beendigung der Zuschüsse (5T €-Förderung) für Familien
- kein Einheimischenmodell mehr

# Heutiges Vorgehen

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken vom 16.01.2017:

- Gemeinderat setzt Preise für städtische Grundstücke unterhalb des marktüblichen Preises fest (§ 1 der Richtlinie)

Beispiel:

Kurgarten I: 280 - 410 €/m<sup>2</sup> (2012)

Kurgarten II: 460 - 500 €/m<sup>2</sup> (2015)

Marktpreise bis zu 700 €/m<sup>2</sup>

# Vergabekriterien

Pflichtkriterien mit Rangfolge (§ 3 der Richtlinie):

1. Anzahl der minderjährigen Kinder oder pflegebedürftigen Personen
2. Haushaltseinkommen max. Einkommensgrenzen des Landeswohnungsbauprogrammes plus 25%
3. Bevorzugung von Mietern ohne Wohneigentum
4. Eingangsdatum der Bewerbung

# Vergabekriterien

- Vorvermögen (Geld, Immobilie) nicht höher als 200T €
- Abweichende Beschlüsse des Gemeinderates möglich
- Verschiedene Verpflichtungen im Kaufvertrag (Eigennutzung, Bauverpflichtung, Verkauf,...)

Nachweise:

Gehaltsnachweis, Eigenfinanzmittel in Gesamtfinanzierungsplan,  
Grundstückspreis



---

# 4. Investorenauswahlverfahren

# Situation Mietwohnungsmarkt

- Mietwohnungsmarkt in der Region angespannt
- Druck aus Freiburg auf das Umland
- Durchschnittsmieten in Bad Krozingen 11,00 € – 13,50 €
- Fehlendes Wohnraumangebot für untere und mittlere Einkommensschichten
- Schwellenhaushalte ohne Anspruch auf Förderung haben Schwierigkeiten bezahlbare Wohnungen zu finden
- Bislang kein geförderter Wohnungsbau (möglich seit 2015/2016)

# Investorenauswahlverfahren

Erstmalig praktiziert mit der Erschließung des Baugebietes Kurgarten II

- Verkauf der vergünstigt erworbenen städtischen Flächen an Investoren zur Errichtung von preisgünstigen Mietwohnungen
- Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens in Wettbewerbsform

# Baugebiet Kurgarten I und II

Kurgarten I:  
ca. 12 ha Gesamtfläche  
(Erschließung 2012-2013)

Kurgarten II:  
ca. 10 ha Gesamtfläche  
(Erschließung 2015-2016)

Insgesamt etwa 2.500 EW



# Idee und Ablauf

- Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Architekten bewerben sich um städtische Wohnbaugrundstücke
- Bebauung mit Mehrfamilienhäusern dabei Verpflichtung zur Bereitstellung von mind. 50% preisgünstigen Mietwohnungen mit einer Bindungsfrist von mind. 15 Jahren
- Querfinanzierung für Investoren durch Anteil Eigentumswohnungen

Durchführung als 2-stufiges Verfahren (Präqualifikation und Entwurf)

# Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen

- Städtebauliches Konzept für Bereiche 1-6
- Freie Wahl der Flächen und Flächengrößen
- Konzept gemäß Vorgaben zur GRZ / Zahl der VG



# Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen

- Nachweis verschiedener Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Mietpreisangebot Wohnungen
- Nennung der Bindungsfrist
- Kaufpreisangebot Wohnbaugrundstück
- Einräumung von Belegungsrechten für die Stadt
- sonstige Anforderungen: Freiraumkonzept, Ansichten, Regelgrundriss, Stellplatznachweis in TG ...

# Bewertungsmatrix mit Gewichtung

	Kriterium	Gewichtung in %	max. Punkte	Gewichtung * Punkte max.
<b>1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>750</b>
<b>2</b>	<b>Wohnraumbereitstellung</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>1200</b>
2.1	Durchmischung		6	
2.2	Belegung		7	
2.3	Belegungsdauer - 15 Jahre		7	
2.4	garantierter Mietpreis		8	
2.5	Eigentumspreis		2	
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Kriterien</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>625</b>
3.1	Ruhender Verkehr		10	
3.2	Erschließung		2	
3.3	Städtebauliche Situation /Gestaltung Hochbau		6	
3.4	Lärmschutz		2	
3.5	Freiraumgestaltung		5	
<b>4</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>250</b>
4.1	Partnerschaften und Kooperationen		10	
4.2	Energiekonzeption		5	
4.3	Sicherung Zusagen		10	
	Summen	100	110	2825

# Bezahlbarer Wohnraum

## Anhaltspunkte:

- Bezahlbarer Wohnraum bemisst sich nach dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen vor Ort, Miete soll nicht mehr als 30-35% davon betragen
- Wohnbauförderungsgesetz und Wirtschaftsmisterium BW, danach max. Kaltmiete 33% unter der örtlichen Vergleichsmiete angesiedelt

# Ergebnis

Abgabe von 9 städtebaulichen Entwürfen in 2. Stufe

Zuschlag an:

- 3 Bauträger
  - Verkauf sämtlicher Wohnungen als Eigentumswohnungen mit Verpflichtung zur Vermietung im Kaufvertrag
  - oder Anteile eigener Wohnungsbestand
- 1 Baugenossenschaft (in Kooperation mit Bauträger)

# Entwurfsbeispiel

## Bebauungsvorschlag Siedlungswerk

120 Wohneinheiten

- 24 preiswerte MW
- 36 geförderte MW



# Ergebnis

Investor	Anzahl WE insgesamt	preiswerte MW		geförderte MW		Belegungsrecht
		Anzahl	anfängliche Miete	Anzahl	anfängliche Miete	
Siedlungswerk	120	24	8	36	33% unter Vergleichsmiete	ja
					bzw. ca. 6,50	
Bauverein/ Treubau	60	15	7,75 - 8,75	15	33% unter Vergleichsmiete	nein
					bzw. ca. 6,50	
Heiwog	27	13	7,50 - 8,00	-	-	nein
gesamt	207	52		51		

# Belegungsrechte Stadt

Überlassung der preiswerten oder geförderten Wohnungen nur an Wohnungssuchende

- mit Hauptwohnsitz seit mind. 2 Jahren in Bad Krozingen
- oder Arbeitsplatz in Bad Krozingen
- bei ‚preiswerten Wohnungen‘ einkommensabhängig:  
Einkommensgrenze des LWFP<sub>r</sub> max. um 10 % überschritten
- Stadt stellt Bescheinigung aus, Investor wählt aus

# Sicherung der Vereinbarungen

- Festlegungen im Grundstückskaufvertrag
- Abschluss einer Kooperationsvereinbarung (nach LWoFG)
  - Benennung der Wohnungen
  - Bindungszeitraum
  - Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Sicherung als Mietwohnung im Grundbuch (Dienstbarkeit)

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit