

## Niederschrift

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates  
am 27. März 2019

---

Betreff: Grundsatzentscheidung über die Vergabe städtischer Baugrundstücke im Quartier Nordstadt-Kurzwegann

Vorgänge:

Anlagen:

Verteiler:

Bearbeiter/-in: Hr. Krötz, Hr. Rehmsmeier, Hr. Müller

---

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet die Entwicklung und Vergabe städtischer Baugrundstücke im Quartier Nordstadt-Kurzwegann gemäß dargestellter Rahmenkonzeption und beauftragt die Verwaltung entsprechende Vergabeverfahren in die Wege zu leiten.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Einrichtung eines extern besetzten Gestaltungsbeirats, der die Konzepte und architektonische Qualität sowie die Freiflächenplanung der eingereichten Entwürfe in den Bereichen WA III und WA III+D fachlich bewertet und den Gemeinderat bei der Entscheidungsfindung begleitet.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Quartier Nordstadt-Kurzwegann zählt zu den größten Neubaugebieten der letzten 30 Jahre und besitzt für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Ladenburg einen besonderen Stellenwert. Der bereits verabschiedete Bebauungsplan ermöglicht den Bau von 500 bis 600 Wohneinheiten. Infolgedessen rechnet die Stadt Ladenburg mit Wohnraum für bis zu 1.500 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die Stadt Ladenburg besitzt einen unmittelbaren Einfluss auf den Bau von 250 bis 300 Wohneinheiten und ist in Bezug auf die Geschossfläche der größte Eigentümer im Neubaugebiet. Von insgesamt 78.700 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland befinden sich neben Grünflächen, Straßen und Versorgungsgrundstücken 30 Wohnbaugrundstücke mit einer Gesamtgrundfläche von 29.109 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Ladenburg: elf Baugrundstücke sind dem Bereich WA II (zwei Vollgeschosse), sieben dem Bereich WA III (drei Vollgeschosse) und zwölf dem Bereich WA III+D (drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) zuzuordnen.

Im Zuge der Verabschiedung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Stadt Ladenburg in der Sitzung vom 10. Mai 2017 eine Leitlinie verabschiedet, welche die Leitplanken für eine zielgerichtete Quartiersentwicklung bildet. Die Leitlinie betont die Bedarfe nach einem Mehr an bezahlbarem Wohnraum sowie die Schaffung eines sozialen Mehrwerts durch ein sozialheterogenes Wohnumfeld, das auch die Aspekte innovative Wohnformen, gemeinschaftliches und intergeneratives Wohnen sowie die Inklusion von Menschen mit und ohne Behinderung beinhaltet.

Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ist nicht zu erwarten, dass wesentliche soziale Aspekte der Leitlinie von privaten Marktteilnehmern bei der Veräußerung und Entwicklung privater Baugrundstücke eine übergeordnete Berücksichtigung finden. So obliegt es primär der Stadt Ladenburg, eigene Flächen entlang dieser Leitlinie zu entwickeln.

Der Gemeinderat der Stadt Ladenburg hat sich im Rahmen zweier Klausurtagungen sehr intensiv mit den Grundsätzen der Vergabe städtischer Baugrundstücke befasst und befürwortet ein Vorgehen, das sich an zwei übergeordneten Zielsystemen ausrichtet:

- 1) Die Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum, die Bereitstellung von Flächen für innovative Wohnformen wie bspw. gemeinschaftliches und intergeneratives Wohnen sowie die Einbindung von Menschen mit und ohne Behinderung in die Stadtgesellschaft.
- 2) Die Generierung von Einnahmen durch Grundstücksverkäufe zur Refinanzierung erforderlicher Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sowie die Sicherung städtischen Grundvermögens durch die Vergabe von Erbbaugrundstücken. Um Spekulationsgewinne aus Grundstücksgeschäften mit städtischen Grundstücken auszuschließen, sind in allen Grundstückskaufverträgen der Stadt Ladenburg entsprechende vertragliche Regelungen enthalten.

Im Folgenden sind die jeweiligen konzeptionellen Grundzüge der Grundstücksvergabe entlang der einzelnen Grundstücks-kategorien (WA II, WA III, WAIII+D) wiedergegeben.

## **2. WA II (Einfamilien-, Reihenhäuser)**

Der Anteil der Einfamilienhausgrundstücke im Besitz der Stadt Ladenburg ist untergeordnet. Von 109 Einfamilienhausgrundstücken im gesamten Gebiet sind nur elf in städtischer Hand. Die Grundstücksgrößen bewegen sich von 128 m<sup>2</sup> für das kleinste Reihemittelhaus bis hin zu einem Bauplatz mit 549 m<sup>2</sup>, auf dem sich ein freistehendes Haus realisieren lässt.

Die Vergabe der Grundstücke im WA II-Bereich soll sich nach zwei Kategorien unterscheiden.

### *2.1 „Reihenhaus“ (128 m<sup>2</sup> bis 252 m<sup>2</sup>)*

Wohnungsbaupolitisches Ziel ist es, den Wohnraum der sieben Reihenhaushausgrundstücke möglichst preisgünstig an Familien abzugeben. Zudem soll das Interesse Ladenburger Familien vorrangig behandelt werden und die Zuteilung der Grundstücke auf Grundlage des sog. „Einheimischenmodells“ erfolgen. Dieses Modell basiert auf den Hauptkriterien „Ortsgebundenheit“ und „soziale Kriterien“.

Das Kriterium der Ortsgebundenheit, dem 50 Prozent an Gewichtung beigemessen wird, beinhaltet die Dauer des Erstwohnsitzes der Familie in der Gemeinde, die Dauer einer Arbeitstätigkeit in der Gemeinde und die Ausübung eines Ehrenamtes in der Gemeinde, jeweils zeitlich gestaffelt. Den sozialen Kriterien, die sich aus einer individuellen Unterschreitung der Einkommensobergrenze, der Kinderzahl der im jeweiligen Haushalt lebenden Kinder und der Pflege von pflegebedürftigen Angehörigen zusammensetzt, wird ebenfalls eine Gewichtung von 50 Prozent beigemessen. Entsprechende Nachweise sind mit den Bewerbungsunterlagen vorzulegen

Die Bewertung erfolgt anhand einer vom Gemeinderat festgelegten Punktematrix. Bei Punktegleichstand soll die größere Zahl der geborenen, in der Familie lebenden Kinder ausschlaggebend sein. Bei erneutem Gleichstand erfolgt Losentscheid.

Die sieben benachbarten Grundstücke sollen als Erbbaugrundstücke vergeben werden. Als Bodenwert werden 520 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für die Berechnung des Erbbauzinses wird ein Basiswert von 390 Euro/m<sup>2</sup> festgelegt, der für die Dauer der Laufzeit des Erbbauvertrags festgeschrieben bleibt; ergänzend dazu sind die Erschließungskosten in Höhe von 130 Euro/m<sup>2</sup> von den Erbbaurechtsnehmern abzulösen. Als Erbbauzins wird eine Höhe von 4 Prozent festgelegt. Als Anreiz für Familien soll ein Familienrabatt pro bereits geborenem Kind unter 18 Jahren, das in dem Haushalt gemeldet ist, vertraglich fixiert werden. Ab Vertragsbeginn soll für die Dauer von 15 Jahren der Erbbauzins um 1,25 Prozentpunkte pro Kind reduziert werden, max. jedoch um 2,5 Prozentpunkte. Eine Reduzierung soll nur für den ersten Erbbaurechtsnehmer erfolgen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der sieben Grundstücke und fehlenden Abstandflächen fordert die Stadt Ladenburg die Entwicklung der Grundstücke durch ein gemeinsam abgestimmtes Konzept der Erbbaurechtsnehmer und die Beauftragung eines gemeinsamen Bauträgers, der eine gestalterisch und funktional konsistente Bauweise sicherstellt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Wärmeversorgung wird vorgeschrieben.

## *2.2 „Freistehendes Einfamilienhaus“ (380 m<sup>2</sup> bis 549 m<sup>2</sup>)*

Bei den Grundstücken dieser Kategorie handelt es sich um vier vergleichsweise große Grundstücke. Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Grundstücke an den Meistbietenden zu veräußern. Das Mindestgebot liegt bei 650 Euro/m<sup>2</sup>. Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt ausschließlich direkt an die Bewerber zur Selbstnutzung. Eine Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach Kauf ist zwingend. Ein Weiterverkauf vor Baubeginn ist vertraglich auszuschließen, ein Verkauf innerhalb der ersten zehn Jahre ist nur mit Zustimmung der Stadt Ladenburg möglich. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Wärmeversorgung, sofern kein Passivhausstandard oder besser erreicht wird. Bei gleichem Gebot entscheidet die größere Zahl der geborenen, im Haushalt der Familie lebenden Kinder. Bei erneutem Gleichstand entscheidet das Los.

## **3. Bereich WA III**

### *3.1 Stadthäuser*

Die Stadt verfügt über sieben Flächen im Bereich WA III für den Bau eines dreigeschossigen Stadthauses mit mehreren Wohneinheiten.

Vier Grundstücke sollen gegen Gebot einschließlich eines Gestaltungskonzeptes an Baugemeinschaften/Bauträger/Projektentwickler veräußert werden. Das Mindestgebot liegt bei 700 Euro/m<sup>2</sup>. Maßgeblich für den Zuschlag sind der Gebotspreis sowie die Güte des architektonischen Konzeptes und der Freiflächengestaltung. Die Gewichtung und Stufung legt der Gemeinderat fest.

Alle Wohneinheiten sind möglichst barrierearm auszugestalten (Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist anzustreben). Es besteht ein Bebauungszwang: Innerhalb von zwei Jahren ist mit dem Bau zu beginnen, die Bebauung ist innerhalb von drei Jahren fertigzustellen. Wird eine Frist nicht eingehalten, soll eine Rückfallregelung greifen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz.

### *3.2 Wohnangebote für Menschen mit Behinderung stärken soziale Teilhabe*

Das Wohnquartier Nordstadt-Kurzgewann besitzt einen urbanen Charakter und soll durch vielseitige Bauungs- und Wohnformen möglichst unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

ansprechen. Diesbezüglich unterstützt der Gemeinderat die Realisierung einer Anfrage der Johannes-Diakonie Mosbach durch einen Zusammenschluss dreier Baugrundstücke im Bereich WA III ein Wohnangebot mit Tagesstruktur für 24 Menschen mit Behinderung zu bauen. Die Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 1.990 m<sup>2</sup> und befinden sich angrenzend an das geplante Kraftwerk und den Kreisverkehr an der Weinheimer Straße.

Die Fläche soll der Johannes-Diakonie im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für eine Laufzeit von 66 Jahren zur Verfügung gestellt werden. Die Vertragsinhalte und Bezugsgrößen werden separat beschlossen. Die Vergabe der Einrichtungsplätze erfolgt durch die Johannes-Diakonie. Anfragen aus Ladenburg soll ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sowie die schriftlichen Festsetzungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens einzuhalten. Sowohl Planung als auch die bauliche und gestalterische Umsetzung sind zudem eng mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat abzustimmen. Des Weiteren soll ein intensiver Austausch zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern der Einrichtung sowie des Quartiers unterstützt werden und Räumlichkeiten der Einrichtung für Vereine und Initiativen zur Verfügung gestellt werden.

#### **4. Bereich WA III+D**

##### *4.1 Bezahlbarer Mietwohnraum*

Die Stadt verfügt über zwölf Flächen im Bereich WA III+D. Dieser Bereich umfasst rund 160 Wohneinheiten und ist damit anteilig für wohnungsbaupolitische Akzente der Bedeutsamste. Aufgrund des strukturellen Mangels an preisgünstigem Mietwohnraum in der Stadt soll eine feste Quotierung für den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen bei der Vergabe der Grundstücke die aktuelle Situation verbessern.

Als Festpreis werden für den Kauf der jeweiligen Grundstücke 800 Euro/ m<sup>2</sup> festgesetzt. Mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten bzw. mindestens 25 Prozent der Wohnflächen müssen zu einem geminderten Mietpreis von maximal 8,50 Euro/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) für die Dauer von 20 Jahren angeboten werden. Dieser geminderte Mietpreis orientiert sich an dem derzeitigen durchschnittlichen Preisniveau auf dem lokalen Wohnungsmarkt, das je nach Größe der Wohnung zwischen 9,30 Euro/m<sup>2</sup> und 10,20 Euro/m<sup>2</sup> pendelt.<sup>1</sup>

Zugleich soll die langfristige Festschreibung den Bewohnern eine soziale und wirtschaftliche Planungssicherheit ermöglichen und die Wohnungen von der derzeit dynamischen Entwick-

---

<sup>1</sup> Quelle: Immowelt: <https://immo.hna.de/>, Aufruf vom 04.03.2019

lung steigender Mieten entkoppeln. Bei der Erstbelegung der preisreduzierten Mietwohnungen ist die Stadt Ladenburg in die Vergabe mit einzubeziehen.

Den Zuschlag erhält der Bauträger, der entlang einer Bewertungsmatrix die höchste Punktzahl erhält. Maßgebliche Kriterien sind die zusätzliche Zahl an preisgünstigen Mietwohnungen bzw. Wohnflächen über die Mindestquote hinaus, die Dauer des gesenkten Mietniveaus über 20 Jahre hinaus, die Zahl sozialgeförderter Wohneinheiten, die Zahl barrierefreier bzw. barrierearmer Wohneinheiten, die Qualität des architektonischen Konzeptes sowie der Freiflächenplanung sowie ggf. das Nutzungskonzept der gewerblichen Flächen. Ebenfalls möglich ist die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Kinderbetreuungsangebote. Die abschließende Bewertung erfolgt anhand einer vom Gemeinderat festgelegten Punktematrix. Vorgegeben ist ein Anschluss und Benutzungszwang an die Fernwärme.

#### *4.2 Innovative Wohnformen*

Das neue Quartier soll auch innovative Wohnformen ermöglichen. So besteht eine große Nachfrage nach einem neuen Konzept des Gemeinschaftlichen Wohnens. Diese Art des Zusammenlebens zeichnet sich durch eine heterogene Zusammensetzung einer Gruppe von Menschen mit besonders hoher sozialer Kompetenz aus. Um diese innovative Art des Wohnens seitens der Stadt zu unterstützen, soll ein geeignetes Baufenster (6.722 m<sup>2</sup>) bis 31.12.2020 reserviert werden. Das Grundstück soll zu einem Festpreis in Höhe von 800 Euro/m<sup>2</sup> gegen Konzept veräußert werden. Ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmenetz ist verpflichtend vorgeschrieben.

Voraussetzung für die Grundstücksvergabe ist der Kauf durch eine gemeinschaftliche Initiative von Einzelpersonen, die ihre Interessen in einer gemeinsamen Rechtsperson abbilden. Des Weiteren ist ein durch die Mitglieder der Initiative gemeinsam entwickeltes, zukunftsweisendes Wohnkonzept vorzulegen und Umsetzungsschritte zu beschreiben, wie generationenvernetztes, gemeinschaftliches Wohnen für Familien, Alleinerziehende, Paare, Singles, Senior/innen, Jung und Alt, Menschen in unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitssituationen, sowie mit und ohne Handicap nachhaltig gewährleistet werden kann. Besonderer Stellenwert soll auch die Vernetzungsfunktion in das Quartier besitzen. So muss das einzureichende Konzept neben dem Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens auch die nachhaltige Bereitstellung von unterschiedlichen sozialen Funktions- und Begegnungsstätten beinhalten (bspw. Quartiers-Café, Nahversorger, Arztpraxen, Kinderbetreuung). Darüber hinaus sind mit Ablauf der Reservierungsfrist neben dem Konzept zeitgleich bauantragsreife Entwürfe zur Architektur der Bebauung sowie der Freiflächenplanung einzureichen.

## **Kinderbetreuungsangebote**

Aufgrund des steigenden Bedarfs im Bereich der Kinderbetreuung ist es zwingend, dass im Quartier Nordstadt-Kurzgewann ein zusätzliches Kinderbetreuungsangebot für den Bereich U3 und Ü3 angeboten wird. So wird der Bedarf für eine viergruppige Einrichtung (zwei Krippengruppen plus zwei Ganztagskindergartengruppen) angenommen. Diese Einrichtung kann als eigenständiger Bau errichtet oder in eines der mehrgeschossigen Wohngebäude integriert werden. Diese spezifische Anforderung ist im Rahmen der Ausschreibung eines geeigneten Grundstücks als ein Kriterium mit besonderer Gewichtung zu berücksichtigen.

## **5. Gestaltungsbeirat**

Zur Prüfung der baulichen und architektonischen Qualität der Entwürfe sowie der Freiflächenplanung soll ein mit externen Experten besetzter Gestaltungsbeirat die Entwicklung und Vergabe der städtischen Grundstücke begleiten. Im Zentrum steht die funktionale und gestalterische Prüfung der eingereichten Entwürfe und Konzepte für Bauvorhaben in den Bereichen WAIII und WAIII+D. Der Gestaltungsbeirat tagt gemeinsam mit Vertretern des Gemeinderats unter dem Vorsitz des Bürgermeisters nichtöffentlich. Die abschließende Entscheidung über die Vergabe trifft der Gemeinderat.