

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0272/2013/BV**

Datum:  
11.09.2013

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Betreff:

**Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen  
Grundstücken zu Wohnzwecken**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.10.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Den Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken wurden fortgeschrieben und der gesellschaftlichen Entwicklung angepasst. Beim Verkauf von geeigneten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau sowie entsprechenden unbebauten Grundstücken haben Konzepte zur Förderung der Vielfalt der Wohnformen durch alternative bzw. neue Wohnkonzepte (z. B. Baugruppen, Mehrgenerationenhäuser) und sozial ausgerichtete Investitionsmodelle (u. a. Genossenschaften) Vorrang.

Für die Konversionsflächen werden im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses gebietsbezogene Umsetzungsstrategien für den Bereich Wohnen erarbeitet, so dass diese konkreten Ansätze statt den allgemeinen Regelungen im Rahmen der Vergabekriterien zu berücksichtigen sind.

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.09.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.09.2013

### 13 Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken Beschlussvorlage 0272/2013/BV

Stadträtin Hollinger bedankt sich für die Vorlage. Lediglich bei § 3 Absatz 1, 2. Spiegelstrich „Der Bewerber/Die Bewerberin soll möglichst ähnliche Projekte bereits durchgeführt haben und sich dabei einen gewissen Namen gemacht haben“, sehe sie Probleme. Gerade bei den neuen Wohnformen sei es typisch, dass die Gruppen Projekte neu ausprobieren. Und wenn man dann noch den Heidelberger Bezug zu Grunde lege, sei es doch eher unwahrscheinlich, dass man Heidelberger finde, die in Heidelberg bereits mehrere Projekte neuer Wohnformen durchgeführt haben.

Oberbürgermeister Dr. Würzner bittet darum, die Formulierungen erst mal so laufen zu lassen und die Entwicklung abzuwarten.

Stadträtin Stolz schließt sich dem Lob für die Vorlage an. Sie habe jedoch bei § 2 Absatz 1, Spiegelstriche 3 und 8 „Ehemalige Gemeindeglieder...“ und „Bezug zu Heidelberg...“ Änderungswünsche. Sie sehe keinen Grund, warum ein ehemaliger Gemeindeglieder bevorzugt werden sollte. Außerdem sei der Begriff „Bezug zu Heidelberg“ zu schwammig formuliert. Weitere Probleme sehe sie mit der Formulierung unter § 3 Absatz 1, Spiegelstrich 3 „Die städtebaulich am besten geeignete Lösung hat Vorrang.“. Sie frage sich, wer entscheide, welches die städtebaulich beste Lösung sei. Dennoch finde sie gut, solche Kriterien für die Vergabe von Wohnflächen vorliegen zu haben. Für die Vergabe von Gewerbeflächen würde sie sich eine ähnliche Vorlage wünschen.

Stadträtin Stolz formuliert abschließend einen Antrag, den sie jedoch nicht selbst stellen kann, da sie als stellvertretendes Mitglied nur dann ein Antragsrecht hat, wenn eine Stellvertretung übernommen wird. Dies ist jedoch heute nicht der Fall.

Stadträtin Hollinger übernimmt den **Antrag** von Frau Stolz, damit dieser zur Abstimmung gestellt werden kann:

Aus den Vergabekriterien sollen bei § 2 Absatz 1, Spiegelstriche 3 und 8 „Ehemalige Gemeindeglieder...“ und „Bezug zu Heidelberg...“ gestrichen werden.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 0 : 13 : 2 Stimmen**

Im Anschluss stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**Beschlussvorschlag der Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Den Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken wird zugestimmt.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage:**

Die Grundstücksangebote der Stadt Heidelberg werden grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt grundsätzlich gegen Mindestgebot, da die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf (§ 92 Absatz 1 Gemeindeordnung).

Die bisherigen Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken stammen aus dem Jahr 1993 (DS 444/93, AZ 8800) und sind als Anlage 01 beigefügt. Die Kriterien sind von sozialen Aspekten (u. a. Kinderzahl) geprägt und geben den in Heidelberg wohnenden und arbeitenden Bewerberinnen und Bewerbern den Vorrang. Die Regelung ist zeitlich in der Phase der Altstadtsanierung einzuordnen und vor diesem Hintergrund zu bewerten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat mit Beschluss vom 23.01.2013 (Drucksache: 0015/2013/BV) die Verwaltung beauftragt, einen erweiterten Kriterienkatalog zur Beschlussfassung vorzulegen. Hierbei sollen auch neue Wohnformen eine Chance bekommen.

### **2. Fortschreibung der Vergabekriterien:**

Die Vergabekriterien aus 1993 entsprechen in vielen Punkten weiterhin den aktuellen Anforderungen. So sind beim Verkauf von bebauten Grundstücken mit 1-2 Familienhäusern sowie entsprechenden unbebauten Grundstücken z. B. der Vorrang von Familien mit Kindern und sozial Schwächeren sowie Heidelberger Bürgerinnen und Bürger auch in den neuen Kriterienkatalog eingeflossen. Aus fiskalischen Gründen muss auch weiterhin gewährleistet sein, dass die Finanzierung gesichert ist. Um die Nachhaltigkeit der Zielsetzungen zu gewährleisten, werden auch künftige Bewerberinnen und Bewerber verpflichtet, für eine bestimmte Zeit das Eigentum an dem Grundstück zu wahren und das Anwesen selbst zu bewohnen.

Gleichzeitig wurden die Kriterien aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung fortgeschrieben. Die soziale Ausrichtung wird sich künftig nicht nur an der Kinderzahl festmachen, sondern um die Punkte Schwerbehinderung und Pflege ergänzt. Neben den Bürgerinnen und Bürgern, die aktuell in Heidelberg gemeldet sind, werden von der neuen Regelung auch ehemalige Heidelbergerinnen und Heidelberger erfasst, die z.B. nach dem Studium oder einem beruflichen Abschnitt außerhalb wieder in die Stadt zurückkehren möchten. Auch wird es künftig möglich sein, einen besonderen Bezug zu Heidelberg z. B. im Rahmen einer ehrenamtlichen Tätigkeit zu gewichten.

Im Rahmen einer interkommunalen Umfrage haben wir die Vergabepaxis vergleichbarer Städte in Baden-Württemberg erfragt. Im Ergebnis gibt es keine wesentlichen Unterschiede zu unserem Vorschlag. Die Städte haben die guten Erfahrungen mit diesem Vorgehen bestätigt.

Der Kriterienkatalog wurde beim Verkauf von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau sowie entsprechenden unbebauten Grundstücken um einen neuen Aspekt erweitert. Beim Verkauf von geeigneten Objekten sollen im Zuge der Ausschreibung die Konzepte zur Förderung der Vielfalt der Wohnformen durch alternative bzw. neue Wohnkonzepte (z. B. Baugruppen, Mehrgenerationenhäuser) und sozial ausgerichtete Investitionsmodelle (u. a. Genossenschaften) mit Vorrang berücksichtigt werden.

Der neue Kriterienkatalog ist als Anlage 02 beigefügt. Die Bewerberinnen und Bewerber werden auf die Vergabekriterien in geeigneter Form hingewiesen, so dass die Transparenz der Verfahren gewährleistet ist.

### 3. Konversionsflächen:

Insbesondere bei der Entwicklung der Konversionsflächen wird ein besonderes Potential gesehen, alternative bzw. neue Wohnformen zu berücksichtigen. Dies wurde bereits in den gesamtstädtischen Leitlinien für die Entwicklung der Konversionsflächen formuliert. Daraus resultiert, dass in den weiteren Phasen des dialogischen Planungsprozesses diese Zielsetzungen weiter zu konkretisieren und Umsetzungsstrategien gebietsbezogen herauszuarbeiten sind. Für den Bereich der Konversionsflächen sind diese konkreten Ansätze statt den allgemeinen Regelungen im Rahmen der Vergabekriterien zu berücksichtigen.

Für den Bereich Südstadt werden derzeit im Rahmen des bis Ende des Jahres 2013 zu erarbeitenden Masterplans u.a. Fragen der sozialen Mischung/ des generationsübergreifenden Wohnens an den konkreten Gegebenheiten des Bestandes thematisiert bzw. Lösungsansätze erarbeitet. Hierzu fand bereits ein Workshop mit Vertretern der Wohnprojekte statt, in dem die konzeptionellen Ideen vorgestellt und diskutiert wurden.

Wir bitten um Zustimmung.

### **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1		Solide Haushaltswirtschaft
QU 5		Vielfalt der Lebensformen ermöglichen
SOZ 12	+	Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten
DW 1		Familienfreundlichkeit fördern
DW 6		Generationenbeziehungen und Generationensolidarität sowie das Ehrenamt stärken
		<b>Begründung:</b> Die Fortschreibung der Vergabekriterien für den Verkauf von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken berücksichtigt und unterstützt die o.g. Ziele des Stadtentwicklungsplanes.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Vergabekriterien (1993)
A 02	Vergabekriterien aktuell