

■ BESCHLUSSVORLAGE

Nr.: 080/2023

■ Dezernat	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	27.03.2023
■ Beteiligung	Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach	
■ Verfasser/-in	Nestle, Wolfgang	
■ Telefon	07622 3904-49	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	19.04.2023
Kreistag	öffentlich	17.05.2023

Tagesordnungspunkt

Dezentralisierung Markus-Pflüger-Heim - Vermarktung des Baufeldes 1 -

Beschlussvorschlag

Die Vermarktung des Baufeldes 1 soll durch ein Investorenauswahlverfahren erfolgen, wie es unter dem Kapitel 2b dieser Vorlage als Szenario B beschrieben ist. Die Rahmenbedingungen für das Investorenauswahlverfahren – insbesondere die Wertungskriterien – sind dem Kreistag demnächst vorzulegen.

Bezug zum Wirtschaftsplan

■ **Klimawirkung:** positiv neutral negativ keine

■ **Personelle Auswirkungen:** nein ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Erfolgsplan Aufwand Ertrag einmalig in wiederkehrend

€ €

im Liquiditäts- und Investitionsplan Ausgabe Einnahme einmalig in wiederkehrend

€ € €

Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2022	2023	2024	2025	ab 2026
erforderlich					
geplant					
nicht geplant					

Deckungsvorschlag (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

- Die Vermarktung des Baufeldes 1 wird zu Nettoerlösen führen. Über die genaue Höhe der Nettoerträge können aber derzeit noch keine belastbaren Aussagen gemacht werden.
:

Begründung

■ Sachverhalt

1. Historie

Der aktualisierte Rahmenplan der Stadtbau Lörrach liegt als Anlage 2 dieser Vorlage bei (Ergänzungen sind grün markiert).

Der BA Heime und der Kreistag hatten sich zuletzt in ihren Sitzungen (Vorlagen Nr. 269/2022 und 018/2022) am 21.09.22(BA Heime) bzw. 19.10.2022 (Kreistag) und 02.02.22 (BA Heime) bzw. 16.03.2022 (Kreistag) mit der Dezentralisierung des Markus-Pflüger-Heimes befasst.

Am 19.10.2022 stimmte der Kreistag der Durchführung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau des Hauses Entegast entsprechend dem in der Vorlage Nr. 269/22 beschriebenen Verfahren zu. Die Tagung des Preisgerichts zum Architektenwettbewerb ist für den 30.03.2023 terminiert. Über das Ergebnis und die daraus folgenden weiteren Schritte wird in einer anderen Vorlage näher informiert werden.

Am 16.03.22 beauftragte der Kreistag die Verwaltung und Betriebsleitung, die Vermarktung des Baufeldes 1 möglichst schnell in die Wege zu leiten. Insbesondere schlugen die Verwaltung und Betriebsleitung seinerzeit vor, die Vermarktung in zwei Schritten umzusetzen, da das Baufeld 1 schnell vermarktet werden kann.

Grundlage für eine vorgezogene Entwicklung und Vermarktung des 1. Bauabschnitts ist die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Kreispflegeheim“ mit Rechtskraft vom 06.11.1977. Der städtebauliche Entwurf wird derzeit eng zwischen dem Eigenbetrieb Heime und der Stadt Schopfheim abgestimmt. Das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans kann erst mit dem Gemeinderatsbeschluss eingeleitet werden.

2. Vorstellung der Szenarien zur weiteren Vermarktung des Bauabschnitts 01

a) Vermarktung in Eigenregie

Der Eigenbetrieb Heime entwickelt und vermarktet die Flurstücke innerhalb des geplanten Bauungsplangebietes in Eigenregie. Dass setzt voraus, dass der Landkreis bzw. EBH folgende, organisatorische Schritte unternimmt:

- Durchführung bzw. Ausschreibung der Erschließungsplanung (je nach Kostenwerten liegt diese ggf. über der Schwelle für die öffentliche Vergabe)
- Vergabeverfahren für die Erschließungsleistungen anstoßen
- Vergabeverfahren für die anschließende Vermarktung anstoßen
- Die anschließende Vermarktung müsste der Landkreis ebenfalls öffentlich ausschreiben.

Für diese Verfahrensschritte müsste der EBH zunächst zumindest ca. 180.000 € verausgaben

(Kosten voraussichtlich eher höher). Nach den ursprünglichen Schätzungen des Wertgutachters (01/2022) blieben bei diesem Szenario etwa 160 €/m² an Gewinn übrig, was einem Nettoerlös von etwa 670.000 € entspräche. Weitere Schwierigkeiten ergeben sich wie folgt:

- Es ergeben sich kaum Steuerungsmöglichkeiten über Folgenutzungen der Grundstücke, außer über den Bebauungsplan. Im Bebauungsplan selbst können jedoch keine Festsetzungen z.B. zum energetischen Standard, Grundrisslösungen, sowie den zukünftigen Nutzern gemacht werden.
- Die Vermarktung muss der EBH selbst übernehmen oder eine Immobilienvermarktungsgesellschaft einschalten. Diese muss ggf. im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung beauftragt werden.
- Das ganze Verfahren wäre aufgrund der zu erbringenden Eigenleistung sehr zeit- und personalintensiv. Darauf hinzuweisen ist, dass derzeit der EBH selber sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht über die entsprechenden, personellen Ressourcen verfügt, um diese Verfahren durchzuführen bzw. zu begleiten.
- Der EBH muss mit hohen Summen in Vorleistung gehen. Der angestrebte Nettoerlös kann erst nach Abschluss des Verfahrens erzielt und klar beziffert werden.
- Es besteht das Risiko, dass die Flächen nach Abschluss des Verfahrens nicht oder (ggf. deutlich) unter den angezielten Verkaufserlösen veräußert werden. Aufgrund der aktuellen Situation lässt sich dieses Risiko nur schwer einschätzen.

Zusammengefasst ist der Nachteil an diesem Verfahren, dass der EBH in Vorleistung treten müsste für die Kosten von

- Ausschreibungen,
- Planungen,
- Erschließung,
- und Vermarktung,

ohne dass sicher ist, ob und in welcher Höhe sich Nettoerlöse für die Vermarktung erzielen lassen. Ob unter dem Strich höhere Erträge durch eine Vermarktung in Eigenregie erzielt werden können, ist denkbar, aber letztlich ungewiss.

b) Investorenauswahlverfahren

Die Gesamtfläche des Bauabschnitts 1 wird an einen Generalunternehmer verkauft, welcher durch ein Investorenauswahlverfahren ermittelt wird. Vereinfacht kann die Entwicklung wie folgt dargestellt werden:

1. Die Erstellung des Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist bereits beauftragt. Der städtebauliche Entwurf befindet sich derzeit in enger Abstimmung zwischen dem EBH und der Stadt Schopfheim. Die Kosten für den Bebauungsplan betragen ca. 7.500 € netto für die Grundleistungen.

2. Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim muss die Verfahrenseinleitung der ersten Teileränderung des Bebauungsplans „Kreispflegeheim“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 1977 noch beschließen. Geplant ist, das Bebauungsplanverfahren im Frühjahr 2024 zum Abschluss zu bringen.
3. Das Investorenauswahlverfahren kann durch ein Projektsteuerungsbüro begleitet werden.
4. Die Zielvorstellungen des Landkreises wie insbesondere die Festlegung des Mindestangebots für den Kauf, der sich am Bodenrichtwert orientiert, sowie Anforderungen an die Bebauung des Areals (wie z. Bsp. ein Wohnungsmix, energetische Anforderungen, Wohnraum für Mitarbeitende des EBH u.a.) können in der öffentlichen Ausschreibung festgelegt werden.
5. Im Auswahlverfahren kann eine entsprechende Bewertungsmatrix für die Berücksichtigung und Gewichtung der oben unter der Nr. 4. genannten und ggf. weiteren Punkte erstellt werden.
6. Der Verkauf bzw. die Vergabe erfolgt an den annehmbarsten Bieter entsprechend dem Ergebnis der unter der Nr. 5 beschriebenen Bewertungsmatrix. Der Bieter soll sich verpflichten, das Areal mit Erschließung etc. so wie angeboten, zu entwickeln.

3. Ergänzende Hinweise zur Vermarktung des Baufeldes 1

- a) Die Erschließung kann über den südlich gelegenen, bestehenden Weg, Flst. Nr. 1814/4, erfolgen. Dieses Flurstück ist Eigentum der Stadt Schopfheim. Die Nutzung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eng mit der Stadt Schopfheim abgestimmt.
- b) Ansonsten sind Teile der fraglichen Flächen an den Verein Dinkelberg langfristig verpachtet. Die Abstimmung mit dem Hof Dinkelberg, dass dieser die Grundstücksteile vorzeitig aus dem Pachtverhältnis entlässt, findet zurzeit statt.

4. Empfehlung für das weitere Vorgehen

Es wird empfohlen, die weitere Vermarktung entsprechend dem unter Kapitel 2 b) beschriebenen Verfahren vorzunehmen.

Der Landkreis kann bei diesem Verfahren das Areal „unerschlossen“ verkaufen und muss für die Gebietsentwicklung nicht in Vorleistung gehen.

Das beschriebene Verfahren kann relativ schnell und kostengünstig durchgeführt werden und bindet wenig eigene personelle Ressourcen des Landkreises.

Zudem steht der „Nettoerlös“ schneller zur Verfügung und es besteht schneller Sicherheit, wie hoch dieser ausfällt.

Die Vorlage wird in der Sitzung von Herrn Spreter und der Vertreterin der Stadtbau Lörrach erläutert.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

Tobias Spreter
Betriebsleiter EB Heime

- Anlagen
 - 1 Übersicht Projektentwicklung Markus-Pflüger-Heim Areal
 - 2 MPA Rahmenplan