

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Reinhard Rothenhäusler

Stand: 27.02.2020

Az.

Beteiligung:
Ortsverwaltung Taldorf
Rechnungsprüfungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	11.03.2020	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	21.04.2020	öffentlich
Gemeinderat	27.04.2020	öffentlich

Ortsmitte Bavendorf – Abschluss des Ausschreibungsverfahrens
- Sofortige Übernahme der Rathausflächen ins städtische Eigentum
- Sozialwohnungen für den Eigenbetrieb Städt. Wohnungen Ravensburg
- Betrieb / Verwaltung des neuen Rathausgebäudes

Beschlussvorschlag:

1. Die Rathausflächen werden nicht angemietet, sondern sofort ins Eigentum der Stadt übernommen. Die Finanzierung erfolgt über den städtischen Haushalt.
2. Die Sozialwohnungen werden vom Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg übernommen. Das notwendige Eigenkapital wird dem Eigenbetrieb vom städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt.
3. Der Zuschlag an die Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG Bauunternehmung als wirtschaftlichstem Bieter (Entscheidung GR am 09.12.2019) für den Bau des neuen Rathauses für die Ortschaft mit Sozialwohnungen ist, entsprechend der ausgeschriebenen Leistungsbeschreibung und dem darauf erfolgten Angebot, durch einen Generalunternehmerauftrag /-vertrag zu erteilen.
4. Die Verkaufsfläche, rund 5.156 m² Grundstücksfläche bei der Auslobung, ist um rund 550 m² – Grundstück neues Rathaus – zu reduzieren; diese Teilfläche wird nicht mit verkauft. Der festgesetzte Kaufpreis in Höhe von 1.500.000 € reduziert sich um den auf diese Fläche entfallenden Teilbetrag. Dieser Betrag ist wiederum bei den Baukosten für das Gebäude in gleicher Höhe abzusetzen.
5. Der Betrieb und die Verwaltung des neuen Rathausgebäudes wird insgesamt dem Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg übertragen. Für die Verwaltung der Rathausflächen erhält der Eigenbetrieb eine Verwaltervergütung. Die Betriebskosten und die Unterhaltskosten für die Rathausräume werden im städtischen Haushalt gebucht.

1. Beschlusslage

Der Ortschaftsrat Taldorf und der Gemeinderat haben im Dezember 2019 beschlossen:

1. Der Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG Bauunternehmung wird als wirtschaftlichstem Bieter im oben genannten Ausschreibungsverfahren der Zuschlag für den Bau des neuen Rathauses für die Ortschaft und Sozialwohnungen erteilt.
2. Dazu werden dem Bieter, entsprechend seinem Entwurf, rund 5.156 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1546/2 mit 4.235 m² - Restfläche mit 713 m² verbleibt als Dorfplatz bei der Stadt - und Grundstück Flst. Nr. 1548 mit 921 m² mit altem Rathaus zum festgesetzten Verkaufspreis in Höhe von 1.500.000 € verkauft.
3. Die Verwaltung wird beauftragt
 - a) mit dem Bieter den Vertrag auf der Grundlage der Ausschreibungsvorgaben und dessen Angaben den zu beurkundenden Vertrag auszuarbeiten und dem Ortschaftsrat und Gemeinderat im Januar 2020 zur Zustimmung vorzulegen;
 - b) kurzfristig einen Förderantrag im Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – für die städtischen Wohnungen zu beantragen.

Grundlage für die Entscheidung waren die Angebote der zwei Bieter BSV und Fa. Hebel. Beide Bieter haben die Raumprogramme für die Rathausflächen grundsätzlich erfüllt. Die Wohnfläche ist bei beiden Bietern annähernd gleich, rund 430 m², die Anzahl der Wohnungen (sieben bzw. acht) war unterschiedlich. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug erschlossen. Es sind jeweils Massivgebäude, die den KfW-Standard 55 erfüllen. Städtebaulich lagen die Bieter in der Wertung des Auswahlprems nahezu gleich auf; entschieden wurde die Ausschreibung schlussendlich über die Preisangebote. Die Fa. Hebel bietet für den sofortigen Ankauf einen Gesamtpreis für das Gebäude mit Grundstück und Außenanlagen in Höhe von 3.233.572 €; davon entfallen auf das Rathaus 1.632.483 € und auf die Wohnungen 1.601.089 €. Der BSV gab ein Angebot für das Gebäude mit Grundstück in Höhe von 3.530.000 € ab (+ 9,2 %).

2. Sachstand

Die Abstimmung /Zusammenführung von Auslobung und Angebot zu abzuschließenden Verträgen nehmen etwas mehr Zeit in Anspruch wie ursprünglich angedacht. Mit dem wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Hebel, auf den der Gemeinderat den Zuschlag beschlossen hat, wurde die Bindefrist an sein Angebot bis 15.05.2020 verlängert.

Der Förderantrag im Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – für die städtischen Wohnungen wurde noch zurückgestellt. Dazu werden detaillierte Pläne (Baugesuch) benötigt – die Antragstellung für diesen Zeitpunkt ist vorgemerkt.

3. Rathausflächen im sofortigen Eigentum oder Miete

In der Vorlage für die Beratung im Dezember wurde bereits aufgezeigt, dass bei dem Angebot für den Neubaukaufpreis und der, in der Miete enthaltenen, Verzinsung einiges für die sofortigen Übernahmen der Rathausfläche ins Eigentum spricht.

Angeboten sind ein Kaufpreis von 1.632.483 € (mit Grundstück) nach Herstellung und mit einem 20-Jahresmietvertrag eine Jahreskaltmiete von 99.790 € (siehe DS 2019/413). Bei der angebotenen Abschreibung von 2 % p.a. auf den Fertigstellungskaufpreis beinhaltet die Jahresmiete eine Verzinsung von gerundet 4,1 % p. a. Die Stadt erhält derzeit, auch für lange Laufzeiten, bei Kommunalkrediten wesentlich geringere Zinssätze.

Auch bei der Betrachtung des Mittelabflusses ist das sofortige Eigentum wirtschaftlicher als die Mietlösung mit Ankaufsrecht.

Die Verwaltung schlägt bei dieser Sachlage vor, nicht nur die Sozialwohnungen, sondern auch die Rathausflächen sofort ins städtische Eigentum zu übernehmen.

4. Sozialwohnungen

Der Gemeinderat hat im April 2019 beschlossen, dass die Stadt die Sozialwohnungen über dem neuen Rathaus sofort ins Eigentum nimmt:
„Grundstück gegen Wohnungen“.

Zwischenzeitlich wurde der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg gegründet, der bezahlbaren Wohnraum in Ravensburg schaffen soll. Die Ortsmitte Bavendorf ist das erste Projekt, bei der dieser Eigenbetrieb zeitnah diese Aufgabe umsetzen kann. Die Finanzierung läuft über Darlehen aus dem Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau; das notwendige Eigenkapital muss dem Eigenbetrieb aus dem städtischen Hoheitshaushalt bereitgestellt werden.

Die Fa. Hebel hat im neuen Rathaus in den Ebenen 2 und 3 rund 430 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf sieben Wohnungen, geplant (siehe Anlage 1). Für das Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau sind einige Wohnungen noch an die Flächenvorgaben des Programms anzupassen. Nach dieser nötigen Umplanung können es auf den rund 430 m² Wohnfläche auch acht Wohnungen sein.

Für die Wohnungen sind in der Quartiers-Tiefgarage 10 Stellplätze zu kaufen.

5. Verträge für das Rathaus mit Wohnungen

Die Stadt hat den Bau eines Rathauses und Wohnungen in einem Gebäude für die Stadt ausgeschrieben (Bauleistungen nach VOB). Dabei wurden im Angebot die Preise / Kosten sowohl für den sofortigen Kauf, also auch die Miete und einen eventuellen, späteren Kauf der Rathausflächen abgefragt.

Offen bzw. im Text der Vergabeunterlagen nicht abschließend festgelegt waren die Verträge für die Übernahme der Rathausflächen, aber auch der Wohnungen. Die Bieter sollten als Muster einen Bauträgervertrag mit abgeben; dieser Vertrag war aber nicht Gegenstand der Vergabeunterlagen und auch nicht der Wertung.

Bei der Entscheidung über die Ausschreibung im Gemeinderat sollten die Rathausflächen anfangs für rund 10 Jahre angemietet werden. In den Vergabeunterlagen wurde daher als mögliche Vertragskonstellation der Verkauf des Grundstücks, ein Mietvertrag für Rathausflächen, sofortiger Kauf der Sozialwohnungen nach Herstellung und ein Ankaufsrecht für die Rathausflächen beschrieben. Die Rathausflächen sollten im Laufe bzw. am Ende der Mietzeit erworben werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen schlägt die Verwaltung jetzt vor, sofort das Gesamtgebäude ins Eigentum der Stadt (Rathausflächen im Hoheitshaushalt und Wohnungen durch den Eigenbetrieb) zu übernehmen.

Die Umsetzung bzw. Beauftragung der ausgeschriebenen VOB-Leistung (Bau der Rathausflächen und Wohnungen in einem Gebäude) kann auf verschiedenen Wegen erfolgen:

- Generalunternehmerauftrag /-vertrag oder
- Kauf mit Bauträgervertrag.

Die zu erbringenden Leistungen für den Bau des Rathauses mit Wohnungen und der Preis sind in beiden Fällen gleich; Grundlage ist immer die Leistungsbeschreibung in den Vergabeunterlagen und das darauf abgegebene Angebot. Die Wege unterscheiden sich in folgenden Punkten:

- die anteilige Grundstücksfläche wird an den Generalunternehmer nicht verkauft und muss also auch nicht zurückgekauft werden. Der anteilige, im Angebotspreis für das Gebäude enthaltene, Kaufpreis wird dort in Höhe des entfallenden Kaufpreises für die Grundstücksfläche gekürzt;

- bei der Vergabe eines Generalunternehmerauftrags /-vertrags fällt keine Grunderwerbssteuer an.

Die Verwaltung schlägt vor, die Fa. Hebel für den Bau des neuen Rathauses im Rahmen eines Generalunternehmerauftrags /-vertrag auf der Grundlage der Ausschreibung und dessen Ergebnis zu beauftragen. Die für das Rathaus notwendige Grundstücksfläche wird nicht mit an die Fa. Hebel verkauft.

6. Betrieb und Verwaltung des neuen Rathauses

Das noch zu erstellende Gebäude: "Rathaus Bavendorf mit Wohnungen" wird im Grundbuch als ein Grundstück/Gebäude der Stadt geführt werden. In die Anlagenbuchhaltung soll es aufgenommen werden

- beim Eigenbetrieb SWO (Buchungskreis 8000) die Wohnungen im Rathausgebäude mit anteiliger Grundstücksfläche,
- im städtischen Haushalt (Buchungskreis 1000) die Rathausfläche der Ortschaft Taldorf neu mit anteiliger Grundstücksfläche.

Der Eigenbetrieb verwaltet das gesamte Grundstück mit Gebäude und erhält dafür aus dem städt. Haushalt eine noch zu vereinbarende Verwaltervergütung. Die Betriebskosten sowie Unterhaltskosten für die Rathausräume werden im städtischen Haushalt gebucht.

Kosten und Finanzierung:

Die Ausgaben für den Bau der Rathausflächen (1.632.483 € abzüglich darin enthaltenem Bodenwert) fällt entsprechend dem Baufortschritt – erste Zahlung bei Baubeginn - in den Jahren 2020 bis 2022 an. Die Mittel sind jeweils im Finanzhaushalt des städtischen Haushalts bereitzustellen. Dem stehen die Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke Ortsmitte Bavendorf als Deckung gegenüber.

Im Finanzplan des städtischen Haushalts sind in den Jahren 2020 bis 2022 auch die Mittel für das dem Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg bereitzustellende notwendige Eigenkapital für die Wohnungen einzuplanen.

Die Ausgaben für den Bau der Sozialwohnungen (1.601.089 € abzüglich darin enthaltenem Bodenwert) fallen im Haushalt des Eigenbetriebs ebenfalls in den Jahren 2020 bis 2022 an. Für die Finanzierung dieser städtischen Wohnungen wird im Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – ein Förderantrag gestellt. Das notwendige Eigenkapital muss dem Eigenbetrieb aus dem städtischen Finanzhaushalt entsprechend bereitgestellt werden.

Anlage/n:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Grundrisse Ebene 3 und 4 (Wohnungen, Stand Ausschreibung) |
| Anlage 2 | Plan 02 von Hildebrand und Schwarz |