



| | | |
|--|---------------|------------------------|
| Beschlussvorlage 2016/226 | Referat | Finanzreferat |
| | Abteilung | Abt. 20, Finanzreferat |
| | Verfasser(in) | Finanzreferat |

| | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Stadtrat | 27.07.2016 | öffentlich |

Umsetzung von wohnungswirtschaftlichen Zielen im Bereich des BauG Nr. 92 (Afrastraße) - Vergabe eines Wohnerbbaurechtes zum Zwecke der Schaffung von günstigem Wohnraum

Beschlussvorschlag:

1. Für die Umsetzung der Bebauung des Baufeldes II im Baugebiet Nr. 92 westlich der Afrastraße und südlich des Bahndammes wird folgende bauliche Realisation angestrebt:
 - Die Stadt Friedberg bestellt für die beiden Wohnbauflächen ein **Wohnerbbaurecht auf 99 Jahre** entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.
 - Das Erbbaurecht wird an _____ (*Anm. Anzahl*) geeignete Partner ausgereicht, die dort einen inklusionsgerechten Wohnraum mit Tiefgarage errichten.
 - Der Erbbauzins wird auf **4 % p.a.** (aktuell 40.448 € p.a.) mit entsprechender Gleitklausel festgesetzt.
 - Der Erbbauzins wird während der ersten 25 Jahre auf bis zu **0 % p.a.** gesenkt, wenn
 - der Stadt Friedberg ein Belegungsrecht für die dort geschaffenen Wohnungen eingeräumt wird,
 - die Miethöhe der Wohnungen, die der Mieter wirtschaftlich zu tragen hat, sich an den jeweils gültigen Höchstsätzen der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters orientiert,
 - der Erbbaurechtsnehmer seinen laufenden Instandhaltungsobliegenheiten ordnungsgemäß nachkommt, und
 - der Erbbaurechtsnehmer die gewährte Leistung direkt und unmittelbar zur Senkung der Kostenmiete zugunsten aller Mieter einsetzt und dies jährlich nachweist. Die Reduzierung des Erbbauzinses kann nur bis zur Höhe der nachgewiesenen Mietsenkung erfolgen und kann somit auch jährlich angepasst werden.
 - Der Erbbauzins wird während der weiteren 25 Jahre auf bis zu **2 % p.a.** (aktuell 20.224 € p.a.) gesenkt, wenn
 - der Stadt Friedberg ein Benennungsrecht für die dort geschaffenen Wohnungen eingeräumt wird,

| | | |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



- die Miethöhe der Wohnungen, die der Mieter wirtschaftlich zu tragen hat, sich an den jeweils gültigen Höchstsätzen der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters mit einem Zuschlag von + 20 % orientiert,
 - der Erbbaurechtsnehmer seinen laufenden Instandhaltungsobliegenheiten weiterhin ordnungsgemäß nachkommt, und
 - der Erbbaurechtsnehmer die gewährte Leistung direkt und unmittelbar zur Senkung der Kostenmiete zugunsten aller Mieter einsetzt und dies jährlich nachweist. Die Reduzierung des Erbbauzinses kann nur bis zur Höhe der nachgewiesenen Mietsenkung erfolgen und kann somit auch jährlich angepasst werden.
- Für die Erstellung der Wohnungen sind die Kriterien und die Anzahl des städtischen Wohnbauprojektes gemäß StR VL 2016/241 Buchst. A Ziffern 1 bis 3 in analoger Anwendung einzuhalten.
2. Das/die Wohnbaurecht(e) soll/sollen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vergeben werden. Die Verwaltung hat unverzüglich hierzu die notwendigen Vorbereitungen zu treffen und die erforderlichen Beschlüsse herbeizuführen. EU-Beihilferecht ist zu beachten. Für die Begleitung des Vergabeverfahrens ist eine geeignete fachliche Begleitung hinzuzuziehen.
 3. Die Bebauung des Erbbaurechtsgrundstückes ist bis spätestens Ende 2018 durch den/die Erbbaurechtsnehmer zu realisieren.



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Westlich der Afrastraße und südlich des Bahndammes liegt ein künftiges Baugebiet Nr. 92, dessen Bebauungsplan sich derzeit in der Aufstellung befindet. Dort wird voraussichtlich eine Netto-Baulandfläche von rd. 21.500 qm entstehen, auf der insbesondere im süd-östlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Flächen WA 1 und 2; Baufelder I und II  Anlage) ein sozialer Wohnungsbau mit preisgünstigen Mieten entstehen soll.

Auf der Teilfläche WA 1 (Baufeld I) mit 2.471 qm wird die Stadt Friedberg selbst rund geförderte 30 Wohneinheiten im Kommunalen Wohnungsförderprogramm (KommWFP) in der sogenannten zweiten Säule errichten. Realistisch ist mit einem Erstbezug in I/2019 zu rechnen.

Nach der derzeitigen politischen Willensäußerung wäre anzustreben, die beiden übrigen Wohnbauflächen WA 1/2 (Baufeld II) mit 1.380 qm und 1.780 qm (gesamt: 3.160 qm) ebenfalls durch die Stadt Friedberg im sozialen Wohnungsbau zu bebauen.

2. Veranlassung

In den Festsetzungen des derzeitigen Entwurfes des BPlan Nr. 92 ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen explizit vorgesehen, dass die Baufelder WA 3, 4, 5 und 6 selbst erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung der Baufelder WA 1, 1a und 2 entlang der Metzstraße und der Afrastraße bebaut werden dürfen. Der Lückenschluss an der Afrastraße kann jedoch nach heutigen Erkenntnissen erst nach 2020 erfolgen, soweit die Stadt Friedberg diese Baukörper in Eigenregie erstellen sollte. Die Stadt Friedberg kann mit ihren derzeit vorhandenen personellen Kapazitäten mehr als einen Wohnblock nicht gleichzeitig errichten.

Daraus ergeben sich folgende nachhaltige Problemstellungen:

- Die beteiligten privaten Grundstückseigentümer können erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung eigene Bautätigkeiten aufnehmen.
- Eine städtische Vermarktung der eigenen Flächen sowohl im Einheimischen Modell als auch im Freien Verkauf kann erst in absehbarer zeitlichen Nähe zur Fertigstellung der vorgenannten Riegelbebauung durchgeführt werden.

3. Lösungsansätze

Um eine zügige Gesamtbebauung des gesamten Areals voranzutreiben, wäre die Riegelbebauung der Baufelder WA 1, 1a und 2 entlang der Metzstraße und der Afrastraße unverzüglich sicherzustellen.

Der private Grundstückseigentümer an der Metzstraße hat seine Bereitschaft zum unverzüglichen Baubeginn aus nachvollziehbaren Gründen bereits wiederholt geäußert.



Die Stadt Friedberg sollte nun ihrerseits eine zügige Bebauung ihres Areals gewährleisten. Dazu wäre jedoch eine gleichzeitige Errichtung aller vorgesehenen Wohnblöcke anzustreben. Dies kann aus Sicht der Verwaltung jedoch nur mit der zusätzlichen Unterstützung von geeigneten Partner geschehen.

Dabei wäre folgende Vorgehensweise ein möglicher Lösungsansatz:

- Die Stadt Friedberg bestellt für die beiden Wohnbauflächen ein **Wohnerbbaurecht auf 99 Jahre** entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.
- Das Erbbaurecht wird an ein oder zwei geeignete Partner ausgereicht, die dort einen inklusionsgerechten Wohnraum mit Tiefgarage errichten.
- Der Erbbauzins wird auf **4 % p.a.** (aktuell 40.448 € p.a.) mit entsprechender Gleitklausel festgesetzt.
- Der Erbbauzins wird während der ersten 25 Jahre auf bis zu **0 % p.a.** gesenkt, wenn
 - der Stadt Friedberg ein Belegungsrecht für die dort geschaffenen Wohnungen eingeräumt wird,
 - die Miethöhe der Wohnungen, die der Mieter wirtschaftlich zu tragen hat, sich an den jeweils gültigen Höchstsätzen der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters orientiert,
 - der Erbbaurechtsnehmer seinen laufenden Instandhaltungsobliegenheiten ordnungsgemäß nachkommt, und
 - der Erbbaurechtsnehmer die gewährte Leistung direkt und unmittelbar zur Senkung der Kostenmiete zugunsten aller Mieter einsetzt und dies jährlich nachweist. Die Reduzierung des Erbbauzinses kann nur bis zur Höhe der nachgewiesenen Mietsenkung erfolgen und kann somit auch jährlich angepasst werden.
- Der Erbbauzins wird während der weiteren 25 Jahre auf bis zu **2 % p.a.** (aktuell 20.224 € p.a.) gesenkt, wenn
 - der Stadt Friedberg ein Benennungsrecht für die dort geschaffenen Wohnungen eingeräumt wird,
 - die Miethöhe der Wohnungen, die der Mieter wirtschaftlich zu tragen hat, sich an den jeweils gültigen Höchstsätzen der Angemessenheitsgrenze des Jobcenters mit einem Zuschlag von + 20 % orientiert,
 - der Erbbaurechtsnehmer seinen laufenden Instandhaltungsobliegenheiten weiterhin ordnungsgemäß nachkommt, und
 - der Erbbaurechtsnehmer die gewährte Leistung direkt und unmittelbar zur Senkung der Kostenmiete zugunsten aller Mieter einsetzt und dies jährlich nachweist. Die Reduzierung des Erbbauzinses kann nur bis zur Höhe der nachgewiesenen Mietsenkung erfolgen und kann somit auch jährlich angepasst werden.
- Für die Erstellung der Wohnungen gelten die Kriterien und die Anzahl des städtischen Wohnbauprojektes gemäß StR VL 2016/241 Buchst. A Ziffern 1 bis 3.

Diese finanziellen städtischen Leistungen sind kommunalrechtlich zulässig, da aufgrund der Aufgabenzuweisung des Art. 57 Abs. GO i.V.m. Art 106 Abs. 1 BV die Wohnraumversorgung eine originäre kommunale Aufgabe im eigenen Wirkungskreis ist.



4. Ausschreibungspflicht – EU-Beihilferecht

Die Ausreichung eines nicht marktüblichen bzw. deutlich reduzierten Erbbauzinses, der direkt an die Erfüllung bzw. Erbringung von Gegenleistungen zugunsten der Stadt Friedberg oder Dritter geknüpft ist, stellt wohl eine sogenannte Baukonzession i.S. § 105 GWB dar, die einer generellen Ausschreibungspflicht unterliegt. Der Wert dieser Leistung, nach dem sich dann das konkrete Ausschreibungsverfahren richtet, ist mit dem Vierfachen der Jahresvergünstigung anzusetzen. Der Ausschreibungswert beträgt somit $4 \cdot 40.448 \text{ €} = 161.792 \text{ €}$.

Damit liegt der Vertragswert unter den Schwellenwerten für eine EU-weite Ausschreibung. Der Erbbaurechtsvertrag ist somit in einem (nationalen) öffentlichen Ausschreibungsverfahren zu vergeben.

Bei nationalen Ausschreibungsverfahren ist die Benennung eines Auswahlkriteriums „Soziale Aspekte“ nicht möglich. Lediglich bei EU-weiten Ausschreibungsverfahren, die oberhalb des jeweiligen Schwellenwertes erforderlich sind, kann aufgrund aktueller Gesetzeslage wohl ein solches Auswahlkriterium festgesetzt werden. Eine Beschränkung des Bieterkreises zur Bewerbung dieser städtischen Erbbaurechtsgrundstücke auf (regionale) soziale Wohnungsbaununternehmen (z.B. St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH, Baugenossenschaft Friedberg e.G., Baugenossenschaft Aichach e.G. oder Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg) ist so wohl nicht möglich.

Im Übrigen ist weiterhin zu prüfen, ob der „Erlass“ des Erbbauzinses nicht auch noch unter EU-Beihilferechtlichen Gesichtspunkten gem. Art. 107 Abs. 1 AEUV, VO Nr. 1407/2013 der Kommission fällt. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil am 24. Juli 2003 (Altmark Trans-Urteil Rs. C-280/00) festgelegt, dass unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Leistungen an Unternehmen, die mit der Erbringung von DAWI vom Staat beauftragt werden, keine staatlichen Beihilfen i. S. v. Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. Die Voraussetzungen lauten:

1. Das Unternehmen, das eine Zahlung vom Staat bekommt, muss mit der Erfüllung der Aufgaben betraut worden sein. Die Aufgaben müssen klar definiert sein (Betrauungsakt).
2. Die Parameter, anhand derer der Ausgleich berechnet wird, müssen vor der Auszahlung objektiv und transparent festgelegt worden sein.
3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der Aufgaben unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns zu decken.
4. Das mit der DAWI betraute Unternehmen soll im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ausgewählt worden sein oder die Höhe des erforderlichen Ausgleichs muss auf der Grundlage einer Analyse der Kosten bestimmt werden, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen hätte.

Sind alle diese vier Kriterien erfüllt, stellen die staatlichen Zahlungen keine Begünstigung dar und somit auch keine staatliche Beihilfe i. S. v. Art. 107 Abs. 1 AEUV. Der EuGH hat in der Urteilsbegründung darauf hingewiesen, dass eine staatliche Maßnahme nur dann eine staatliche Beihilfe darstellt, wenn sie für das Unternehmen einen Vorteil bringt, den das Unternehmen unter normalen Marktbedingungen nicht erhalten hätte. Ein solcher Vorteil liegt je-



doch nicht vor, wenn die staatliche Maßnahme lediglich eine Gegenleistung für die zu erbringenden Leistungen bildet. Sind dagegen nicht alle vier Altmark Trans-Kriterien erfüllt, kann es sich um staatliche Beihilfen i. S. Art. 107 Abs. 1 AEUV handeln, die nur im Einklang mit Beihilfevorschriften gewährt werden dürfen.

Die dargelegten Fragen sind rechtssicher mit den zuständigen Behörden zu klären, bevor es zu einer Ausschreibung und Bestellung des/der Erbbaurechte(s) kommt. Hierzu ist eine geeignete fachliche Begleitung hinzuzuziehen.