



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0580
	Verantwortlich:	Dez. 4
Verkauf von Teilflächen der städtischen Grundstücke Nrn. 80314, 39017, 39027, 21642, Bereich „Östlich Woerishofferstraße“ an die VOLKSWOHNUNG GmbH – Stadtteil Oberreut		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	13.10.2020	11		x	vorberaten
Gemeinderat	17.11.2020	15	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt den Verkauf von Teilflächen der Grundstücke Nr. 80314 mit insgesamt circa 356 m², Nr. 39017 mit insgesamt circa 1.895 m² und Nr. 39027 mit insgesamt circa 2.596 m² zur Wohnbebauung und von Teilflächen der Grundstücke Nr. 39017 mit circa 174 m² und Nr. 21642 mit circa 375 m² für Gemeinbedarf (Kita) zum Verkaufspreis von insgesamt ca. 2.251.543,00 € an die VOLKSWOHNUNG GmbH.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja x Nein <input type="checkbox"/>		ca. 2.251.543,00 €			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	x	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	x	Ja	abgestimmt mit VOWO

Grundstücke

Siehe beiliegender Lageplan rot markierte Grundstücke:

Grundstück Nr. 80314 zwei Teilflächen (rot) mit insgesamt circa	356 m ²
Grundstück Nr. 39027 zwei Teilflächen (rot) mit insgesamt circa	2.596 m ²
Grundstück Nr. 39017 zwei Teilflächen (rot) mit insgesamt circa	1.895 m ²

Siehe beiliegender Lageplan grün markierte Grundstücke:

Grundstück Nr. 39017 eine Teilfläche (grün) mit circa	174 m ²
Grundstück Nr. 21642 eine Teilfläche (grün) mit circa	375 m ²

Käufer

VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe

Verkaufsgrund:

Die VOWO überplant seit geraumer Zeit gemeinsam mit der Stadt den Standort „Östlich Woerishofferstraße“. Den Auslegungsbeschluss zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplans „Östlich Woerishofferstraße“ hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 19.11.2019 gefasst. Der Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung durch den Gemeinderat steht noch aus.

Gemäß Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.09.2019 werden im Plangebiet drei Baufelder, genannt WA 1, WA 2 und WA 3 entstehen. Im Baufeld WA 1 und WA 2 ist Wohnbebauung mit ca. 60 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Sozialwohnungen) vorgesehen. Im Baufeld WA 3 wird eine 4-gruppige Kindertagesstätte entstehen. Zur Realisierung des Bebauungsplans ist es notwendig, dass Teilflächen von städtischen Grundstücken an die VOWO verkauft werden.

Die künftigen öffentlichen Flächen im Plangebiet, im beiliegenden Lageplan blau markiert, wird die VOWO nach deren Herstellung unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Stadt übertragen. Ein hierzu erforderlicher städtebaulicher Vertrag wird zwischen VOWO und Stadt noch geschlossen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt ca. 2.251.543,00€

Er setzt sich wie folgt zusammen:

a) für Wohnbauflächen ca. 2.121.301,00 € und berechnet sich wie folgt:

<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Teilfläche ca.</u>	<u>Bodenwert/m²</u>	<u>Kaufpreis</u>
80314	356 m ²	x 540,00 €	192.240,00 €
39027	2.596 m ²	x 530,00 €	1.375.880,00 €
39017	1.895 m ²	x 540,00 €	<u>1.023.300,00 €</u>
Insgesamt ca.			2.591.420,00 €
10 % Abschlag aufgrund Versorgungsleitungen			- 4.467,00 €
aus rd. 60 % des Kaufpreises gewährt die Stadt			
für den Bau und die Zurverfügungstellung zweck-			
<u>gebundener Mietwohnungen einen Abschl. v. 30 % d.s</u>			<u>- 465.651,54 €</u>
Kaufpreis Wohnbebauung insgesamt gerundet ca.:			2.121.301,00 €

b) für Gemeinbedarfsflächen (Kita) ca. 130.242,00 € und berechnet sich wie folgt:

Grundstück Nr.	Teilflächen zus.	Bodenwert/m ²	Kaufpreis
39017	174 m ²	x 245,00 €	42.630,00 €
21642	375 m ²	x 245,00 €	91.875,00 €
<u>10 % Abschlag aufgrund Versorgungsleitungen</u>			<u>- 4.263,00 €</u>
Kaufpreis Gemeinbedarfsflächen insgesamt ca.:			130.242,00 €

a) und b) zusammen somit circa gerundet 2.251.543,00 €

Der Bodenwert entspricht dem Verkehrswert, gemäß Kurzugutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 25. November 2019, zum Zeitpunkt des Beginns der Vertragsverhandlungen. Beim Bodenwert für die Gemeinbedarfsflächen (Kita) ist bereits ein Kaufpreisabschlag in Höhe von 30 % berücksichtigt.

Erschließungsbeitrag

Für die bereits abrechneten Erschließungsanlagen fallen keine Erschließungskostenbeiträge mehr an. Die Erschließungskosten für das neue Plangebiet trägt die VOWO.

Kaufvertrag

Im Kaufvertrag wird für den 30 % Kaufpreisabschlag für den Bau und die Zurverfügungstellung zweckgebundener Mietwohnungen die Eintragung einer Grundschuld zugunsten der Stadt vereinbart. Ebenso wird eine Bauverpflichtung (Fertigstellung und bezugsfertig innerhalb 48 Monaten) und die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung vereinbart.

Zur Finanzierung von Drittmitteln wird der Rangrücktritt der Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte bewilligt.

Bei den Teilflächen handelt es sich um circa Flächen. Das noch festzustellende endgültige Flächenmaß der zu verkaufenden Teilflächen, deren genaue Lage und die Höhe des endgültigen Kaufpreises ergeben sich erst nach der amtlichen Vermessung. Eine sich durch diese Maßnahme ergebende Mehr- oder Minderfläche wird zinslos entsprechend des jeweiligen Bodenwerts ausgeglichen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt den Verkauf von Teilflächen der Grundstücke Nr. 80314 mit insgesamt circa 356 m², Nr. 39017 mit insgesamt circa 1.895 m² und Nr. 39027 mit insgesamt circa 2.596 m² zur Wohnbebauung und von Teilflächen der Grundstücke Nr. 39017 mit circa 174 m² und Nr. 21642 mit circa 375 m² für Gemeinbedarf (Kita) zum Verkaufspreis von insgesamt ca. 2.251.543,00 € an die VOLKSWOHNUNG GmbH.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen und mit Rückerwerbsvormerkungen zugunsten der Stadt hinter einzutragende Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.