

Vorlage Nr.: **2022/0631**

Verantwortlich: **Dez.**

Dienststelle: **LA**

Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 70211/1 mit 3.851 m² Wohnfläche, Königsberger Straße, Stadtteil Waldstadt

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.07.2022	20		x	vorberaten
Gemeinderat	26.07.2022	21	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss

- die Grundstücksvergabe unter Abweichung vom Grundstücksvergabekonzept – Wohnen direkt an die Volkswohnung GmbH
- den Grundstücksverkauf an die Volkswohnung GmbH mit den genannten Bedingungen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und zugunsten von Finanzierungsgrundschulden mit ihren Rechten (Sicherungsgrundschuld, Rückübertragungsvormerkung) im Rang zurückzutreten.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 3.157.820,00 €	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH

Ergänzende Erläuterungen

Verkaufsgrund:

Die Volkswohnung GmbH beabsichtigt den Abriss des Gebäudes Königsberger Str. 2 a-d und den Neubau zweier Gebäudezeilen auf der Fläche der Königsberger Str. 2 a-d und des städtischen Grundstücks Nr. 70211/1 (siehe Anlage 1 und 2). Es sollen zwei fünfgeschossige Wohnzeilen von insgesamt ca. 134 Wohneinheiten mit notwendigen Stellplätzen/Tiefgarage errichtet werden.

Aufbauend auf dem Rahmenplan Waldstadt und nach Abschluss eines Realisierungswettbewerbs sind inzwischen die Planungen soweit fortgeschritten, dass aktuell Planungsrecht geschaffen wird, (Angebotsbebauungsplan „Königsberger Straße – West“, Planungsauftrag des Planungsausschusses vom 17. Juni 2020).

Zur Umsetzung des Projekts wird das städtische Grundstück Nr. 70211/1 mit 3.851 m² benötigt. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2020 ist beim Geschosswohnungsbau ein Erbbaurecht für Projekte städtischer Gesellschaften nicht verpflichtend, da das Grundstück mittelbar im städtischen Eigentum verbleibt.

Direktvergabe:

Der Hauptausschuss hat am 12. April 2022 die Direktvergabe des o.g. städtischen Grundstücks an die Volkswohnung GmbH in Abweichung vom Grundsatzbeschluss „Vergabekonzept – Wohnen“, das der Gemeinderat am 20.04.2021 beschlossen hatte, zur Kenntnis genommen. Hierbei war vorgesehen, dass nach Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen der Gemeinderat die Ausnahme vom Grundstücksvergabekonzept und den Verkauf beschließt.

Das „Grundstücksvergabekonzept - Wohnen“ sieht vor, dass künftig alle städtischen Wohnbauflächen ab 3.000 m² nach Konzept ausgeschrieben werden müssen. Da die Stadt bereits seit 2018 Grundstücksverhandlungen mit der Volkswohnung GmbH führt, könnte es für die Stadt bedeuten, dass sie, falls sie das benötigte städtische Grundstück nicht an die Volkswohnung GmbH veräußern sollte, wegen deren seit Jahren andauernden und bereits sehr weit fortgeschrittenen Planungen nebst Auftragsvergaben gegenüber der Volkswohnung GmbH schadensersatzpflichtig wäre.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

- Die Volkswohnung GmbH ist seit Jahrzehnten Eigentümer der Wohngrundstücke Königsberger Str. 2 bis 16. Sie hat ein Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit der Stadt initiiert und hieraus einen übergreifenden Vertrauensschutz abgeleitet.
- Eine Nachverdichtung mit einer optimalen Grundstücksausnutzung beider Grundstücke ist nur bei einer Bebauung auf der gesamten Fläche durch einen Investor möglich. So ergeben sich Synergieeffekte z.B. durch eine gemeinsame Tiefgarage und eine gemeinsame Erschließungssituation beider Gebäudezeilen.
- Eine alternative Planung für beide Grundstücke (Volkswohnung GmbH und Stadt) mit Einhaltung von Abstandsflächen würde zu einer deutlich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit für die städtische Teilfläche führen. Im Ergebnis könnte deutlich weniger Wohnraum realisiert werden.

Da die optimale Entwicklung der städtischen Fläche ohne den Investor Volkswohnung GmbH und dessen Position als benachbarter Grundstückseigentümer nicht möglich ist, soll abweichend vom „Grundstücksvergabekonzept - Wohnen“ aus Vertrauensschutzgründen sowie städtebaulichen Gründen das o.g. Grundstück Nr. 70211/1 mit 3.581 m² der Volkswohnung GmbH im Rahmen einer Direktvergabe zur Verfügung gestellt werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt 1.000,00 €/m ² , d.s.	3.851.000,00 €
abzgl. Kaufpreisabschlag für den Bau zweckgebundener Mietwohnungen (Sozialwohnungen), d.s.	./ 693.180,00 €
Der Kaufpreis beträgt somit	3.157.820,00 €.

Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert gemäß Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 02. Juli 2021, d.h. zum Zeitpunkt des verbindlichen Angebotes.

Erschließung:

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

Finanzierung:

Der Käufer hat versichert, dass die Gesamtfinanzierung des Vorhabens gesichert ist.

Eckpunkte des Vertrages:

Kaufpreisabschlag

Da 60 % der Wohn- und Nutzfläche des Gesamtvorhabens dem geförderten Wohnungsbau (Sozialwohnungen) zugeführt wird, gewährt die Stadt einen Abschlag von 30 % aus 60 % des Kaufpreises, d.s. 693.180,00 € (3.851.000,00 € x 60 % x 30 %).

Nachzahlungsklausel

Der von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf eine künftige Nutzung nach den Vorgaben des Entwurfes zum Bebauungsplan „Königsberger Straße – West“ mit einer durchschnittlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) bezogen auf das Gesamtvorhaben (Grundstück Volkswohnung GmbH und Stadt) von 1,42. Eine Überschreitung der tatsächlich realisierten Geschossfläche bewirkt daher eine Änderung des Kaufpreises, ebenso eine Unterschreitung, wenn diese aus einer Forderung der Stadt herrührt. Eine sich ergebende Mehr- oder Minderzahlung ist gegenseitig zinslos auszugleichen.

Rechte zugunsten der Stadt:

Das Grundstück wird mit folgenden Rechten belastet:

- a) Grundschuld i.H.v. 693.180,00 € zur Sicherung des Anspruchs auf Erstattung des gewährten Kaufpreisabschlags (während des Bindungszeitraumes von mindestens 15 Jahren)
- b) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (dauerhaft)
- c) Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (während des Bindungszeitraumes von mindestens 15 Jahren)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau- und Nutzungsverpflichtungen und des Zustimmungsvorbehalts im Veräußerungsfall (während des Bindungszeitraumes von mindestens 15 Jahren)
- e) Vertragsstrafe (während des Bindungszeitraumes von mindestens 15 Jahren)

Es wird darauf hingewiesen, dass sog. Share-Deals zustimmungspflichtig sind und auch ein Verkauf nur im bebauten Zustand möglich ist.

Klimaschutz:

Der Käufer wird das geplante Bauvorhaben als KfW-Effizienzhaus 40 mit einem Primärenergiefaktor von 0,3 errichten nebst Photovoltaikanlage, die für einen Zeitraum von 20 Jahren dauerhaft betriebsbereit zu halten ist.

Die verdichtete Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf den Klimaschutz. Allerdings kann ein Großteil der Emissionen mit den o.g. Energiestandards ausgeglichen werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss

- a) die Grundstücksvergabe unter Abweichung vom Grundstücksvergabekonzept – Wohnen direkt an die Volkswohnung GmbH
- b) den Grundstücksverkauf an die Volkswohnung GmbH mit den genannten Bedingungen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen und zugunsten von Finanzierungsgrundschulden mit ihren Rechten (Sicherungsgrundschuld, Rückübertragungsvormerkung) im Rang zurück zu treten.