

Vorlage Nr.: **2022/2271**
Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **LA**

Verkauf von Teilflächen des städtischen Grundstücks Nr. 70211 mit insgesamt ca. 3.329 m² Wohnfläche, Königsberger Straße, Stadtteil Waldstadt

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.02.2023	11		x	vorberaten
Gemeinderat	28.02.2023	9	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Grundstücksvergabe an die Volkswohnung GmbH.

Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen zum Verkauf der Teilflächen mit der Volkswohnung GmbH durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
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

Ausgangslage:

Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum wurde u.a. das Quartier Waldstadt-Waldlage betrachtet. Im Ergebnis wurde im August 2015 ein Rahmenplan erstellt. Neben der Sanierung und Modernisierung vorhandener Baukörper ist vorgesehen, punktuell neue Baukörper einzufügen und in Einzelfällen Baukörper abzureißen und neu zu bauen.

Leuchtturmprojekte im Bereich der Zeilenbauten sollen die Umsetzbarkeit der Aktivierungspotenziale mindergenutzter Bereiche nachweisen und neue Qualitäten sichtbar machen (Anschauungs- und Überzeugungsprojekte).

Vorhaben:

Die Volkswohnung GmbH ist Eigentümerin der Wohnzeilen in der Königsberger Straße Nord und Süd (siehe Anlage 1). Aufbauend auf dem Rahmenplan Waldstadt und der vertiefenden Studie zur Weiterentwicklung der Königsberger Straße (Pesch und Partner Architekten – Helleckes Landschaftsarchitekten) wurde u.a. für den Teilbereich Nord-Süd ein Wettbewerbsverfahren im Auftrag der Volkswohnung GmbH durchgeführt.

Um neuen bezahlbaren Wohnraum zu errichten, beabsichtigt die Volkswohnung GmbH die Neubebauung im Norden und die Errichtung von Punkthäuser zwischen ihren Gebäudezeilen Nrn. 6 und 8, Nrn. 10 und 12 sowie Nrn. 14 und 16 im Süden (siehe Anlage 2). Während die Flächen im Norden und die bestehenden Häuserzeilen im Süden im Eigentum der Volkswohnung GmbH sind, befinden sich die geplanten Punkthäuser im Süden auf städtischen Flächen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Punkthäuser im Süden sollen in den Tiefgaragen der Neubebauung im Norden untergebracht werden.

Zur Umsetzung des Projektes werden drei Teilflächen des städtischen Grundstücks Nr. 70211 mit insgesamt ca. 3.329 m² benötigt (siehe Anlage 3). Die Volkswohnung GmbH hat deshalb am 17.02.2021 eine Kaufanfrage an die Stadt gestellt.

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:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine ausschreibungspflichtige Grundstücksvergabe. Dennoch unterliegt eine Vergabe städtischer Grundstücke rechtlichen Vorgaben.

Vom Gemeinderat wurde am 20.04.2021 das „Grundstücksvergabekonzept - Wohnen“ beschlossen. Danach müssen künftig alle städtischen Wohnbauflächen ab 3.000 m² nach Konzept ausgeschrieben werden. Dabei werden Flächen von mehreren Grundstücken, welche in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, zusammengerechnet.

Eine Abweichung von der Vorgehensweise „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ kann nur im Einzelfall und nur bei Vorliegen von sachlichen Gründen erfolgen. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

- Eine gesamtheitliche Entwicklung und Nachverdichtung mit einer optimalen Grundstücksausnutzung ist nur bei einer Bebauung durch den Investor Volkswohnung GmbH als Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke möglich.
- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze dieser Gebäude können nur in den Tiefgaragen der Neubebauung im Norden mit untergebracht werden (z.B. Platz, Wirtschaftlichkeit, Baumerhalt). Daher besteht in der Planung und Umsetzung eine enge Abhängigkeit und viele Schnittstellen.
- Bei einer eigenständigen Vermarktung der Flächen für die Punkthäuser wären zahlreiche vertragliche Regelungen erforderlich, u.a. Anforderungskatalog Konzeptvergabe, Vereinbarungen zu den Stellplätzen (Stellplatzkalkulation, Finanzierung, Kauf oder Miete, etc.), die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen und eine Vermarktung sehr problematisch machen.

Da die optimale Entwicklung der städtischen Fläche ohne den Investor Volkswohnung GmbH und dessen Position als benachbarter Grundstückseigentümer nicht möglich ist, sollen abweichend vom „Grundstücksvergabekonzept - Wohnen“ aus städtebaulichen Gründen die o.g. Grundstücksteilflächen des städtischen Grundstücks Nr. 70211 mit ca. 3.329 m² der Volkswohnung GmbH im Rahmen einer Direktvergabe zur Verfügung gestellt werden.

Ausblick:

Nach Klärung der Vergabe der Teilflächen soll Planungsrecht geschaffen werden (Angebotsbebauungsplan „Königsberger Straße – Teilbereich Nord/Süd). Inzwischen hat die Volkswohnung GmbH die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Projekt vorgelegt, aufgrund derer derzeit der Verkehrswert eingeholt wird.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Grundstücksvergabe an die Volkswohnung GmbH.

Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen zum Verkauf der Teilflächen mit der Volkswohnung GmbH durchzuführen.