

Vorlage Nr.: **2022/0157**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

**Verkauf von zwei Teilflächen von ca. 1.006 m<sup>2</sup> und ca. 430 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 71054 mit insgesamt 3.071 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 3, sowie einer Teilfläche von ca. 335 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 71061 mit 43.975 m<sup>2</sup> Erholungsfläche, Elbinger Straße**

## Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.04.2022	3	x		

## Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der o. g. Grundstücksverkauf an die WK Projekt- und Invest GmbH wird mit den genannten Bedingungen genehmigt. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

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: 1.386.534,38 € Jährlicher Ertrag:			
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <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 <sub>2</sub> -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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit			

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **Verkaufsgrund:**

Der Käufer beabsichtigt, auf seinem Grundstück Nr.71053 mit 3.629 m<sup>2</sup> und auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Nrn. 71054 und 71061 mit ca. 1.771 m<sup>2</sup> 46 Wohneinheiten, 28 seniorengerechte Wohnungen, ein Studentenwohnheim und eine Kindertagesstätte zu errichten. Zur Durchführung dieses Projekts auf einer Gesamtfläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> war ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP – erforderlich, den der Gemeinderat der Stadt am 25.01.2022 als Satzung beschlossen hat. Begleitend dazu haben die Stadt und der Käufer als planungsrechtliche Grundlage einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) "Kolberger Straße 3-5" abgeschlossen.

Zur Umsetzung des Projekts werden die beiden o.g. Teilflächen der städtischen Grundstücke Nrn. 71054 mit ca. 1.436 m<sup>2</sup> und 71061 mit ca. 335 m<sup>2</sup> für folgende Nutzungen benötigt:

- Nr. 71054: Kindertagesstätte und Studentenwohnheim
- Nr. 71061: geringe Teilfläche des Wohngebäudes C und Tiefgaragenzufahrt

### **Kaufpreis:**

Haus D (Teilfläche von ca. 1.006 m <sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 71054):	
ca. 1.006 m <sup>2</sup> x 1.050,00 €/m <sup>2</sup>	ca. 1.056.300,00 €
abzgl. Kaufpreisabschlag für den Bau einer Kindertagesstätte i.H.v.	<u>133.315,62 €</u>
	<b>ca. 922.984,38 €</b>

zzgl.

Bebauung mit einem Teilgebäude sowie Zufahrt zur Tiefgarage (Teilfläche von ca. 335 m <sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 71061)	
ca. 335 m <sup>2</sup> x 1.050,00 €	<b>ca. 351.750,00 €</b>

zzgl.

Außenspielfläche Kindertagesstätte (Teilfläche von ca. 430 m <sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 71054):	
ca. 430 m <sup>2</sup> x 260,00 €/m <sup>2</sup>	<u>ca. 111.800,00 €</u>
Gesamtkaufpreis:	<b>ca. 1.386.534,38 €</b>

Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert gem. Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 02. April 2020, d. h. zum Zeitpunkt des Angebots.

### **Erschließung:**

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

### **Finanzierung:**

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

### **Eckpunkte des Vertrages:**

#### **Kaufpreisabschlag:**

Für die anteilige Nutzung des Grundstücks mit einer Kindertagesstätte (Gemeinbedarf) gewährt die Stadt einen Abschlag auf den Kaufpreis i.H.v. 30 %. Die anteilige Nutzfläche am Gesamtgebäude beträgt 42,07 %.

Wird das Grundstück nicht mit einer Kindertagesstätte bebaut und mind. 25 Jahre genutzt, ist der Käufer verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag i.H.v. 133.315,62 € mit Zinsen (ggfls. anteilig) zurückzuzahlen.

**Nachzahlungsklausel:**

Der von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf eine künftige Nutzung nach den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kolberger Straße 3-5“ mit einer durchschnittlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl bezogen auf das Gesamtvorhaben von 1,9. 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.

**Altlasten:**

Auf dem Grundstück Nr. 71054 wurde bis Mitte der 1990er Jahre eine Tankstelle betrieben. Mit Vereinbarung vom 29.03.1996 hatte die Stadt den damaligen Mieter aus der Verpflichtung des Mietvertrages, die auf dem Mietgelände stehenden Gebäude abzurechnen und die tanktechnischen Anlagen zu entfernen, entlassen. Im Gegenzug hat der Mieter das Eigentum an den Gebäuden und tanktechnischen Anlagen der Stadt unentgeltlich übertragen. Danach wurde das Objekt bis Ende 2021 als Werkstattgebäude genutzt.

Im Untergrund befinden sich noch vier Tanks, die lt. TÜV Prüfbericht 1997 gereinigt und mit Stickstoff überlagert wurden.

Der Käufer übernimmt im Rahmen der Bauarbeiten auf seine Kosten den Abbruch des Werkstattgebäudes sowie der tanktechnischen Anlagen. Der Ausbau sowie die Entsorgung der vier Benzintanks erfolgt durch den Käufer im Rahmen des Bauaushubs. Die Mehrkosten, die dem Käufer durch den Ausbau der Benzintanks und deren Entsorgung entstehen, d.h. Kosten, die nicht im Rahmen der Bebauung des Grundstücks ohnehin angefallen wären, werden dem Käufer auf Nachweis ersetzt.

**Rechte zugunsten der Stadt:**

Im Hinblick auf die geplante Grundstücksbildung nebst Aufteilung nach dem Wohnungseigentums-gesetz wird nur das künftige Grundstück mit der Kindertagesstätte und dem Studentenwohnheim (nicht die geringfügige Fläche von ca. 335 m<sup>2</sup>) mit folgenden Rechten belastet:

- a) Grundschuld i.H.v. 133.315,62 € nebst 15% Jahreszinsen zur Sicherung des Anspruchs auf Erstattung des gewährten Kaufpreisabschlags (25 Jahre)
- b) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle (dauerhaft)
- c) Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall (10 Jahre)
- d) Rückübertragungsanspruch bei Nichteinhaltung der Bau- und Nutzungsverpflichtungen und des Zustimmungsvorbehalts im Veräußerungsfall (10 bis max. 25 Jahre)
- e) Vertragsstrafe (10 Jahre)

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

**Klimaschutz:**

Der Käufer wird das geplante Bauvorhaben als KfW-Effizienzhaus 55 nebst Photovoltaikanlage mit einer Gesamtmodulfläche von mind. 450 m<sup>2</sup> sowie einem Primärenergiefaktor von max. 0,3 errichten. Da die Verhandlungen zur Schaffung neuen Baurechts mit dem Investor bereits seit 2018 andauern, konnte aus Vertrauensschutzgründen in den Verhandlungen ein KfW-Effizienzhaus 40, wie es der Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2020 vorsieht, nicht durchgesetzt werden (sog. Altfall).

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

**Beschluss:**

I. Antrag an den Hauptausschuss:

Der o. g. Grundstücksverkauf an die WK Projekt- und Invest GmbH wird mit den genannten Bedingungen genehmigt. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.