

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0583/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 24.04.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Mi - 2337
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Ausübung der Erstzugriffsoption für das Motorpool-Areal
 - Antrag des Magistrats vom 24.04.2017 -**

Antrag:

„Der Anwendung der Erstzugriffsoption zum Kauf des Motorpool-Areals mit dem Zweck des Neubaus von günstigen Wohnungen, der Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus, dem Neubau eines Familienzentrums und anderer Gemeinbedarfseinrichtungen sowie gewerblich genutzter Bereiche und einer potenziellen P & R-Fläche wird zugestimmt. Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, den Kaufvertrag über den Ankauf des 73.769 m² großen Grundstücks Gem. Gießen Flur 53 Flurstück 3/38 mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben entsprechend der Wertermittlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte zu verhandeln, wobei die Teilbereiche für den sozialen Wohnungsbau und den Wohnbau Mieterservice direkt auf die Wohnbau Gießen GmbH aufgelassen werden soll.“

Begründung:

Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 Bundeshaushaltsverordnung wird seit 2015 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten eine Erstzugriffsoption eingeräumt, wonach sie Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.h. ohne vorheriges Bieterverfahren zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben können. Die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) regelt weitere Details.

Die Stadt Gießen beabsichtigt das im obigen Antrag genannte Grundstück u.a. zum Zwecke des überwiegenden Wohnungsbaus zu kaufen, zu entwickeln und insbesondere Sozialwohnungsbau, besondere Wohnformen, Angebote für eine günstige Eigentumsbildung für Familien und Gemeinbedarfseinrichtungen anzubieten bzw. durch Bauträger anbieten zu lassen.

Soweit es den von der Stadt Gießen zu erwerbenden Teilbereich betrifft, beträgt der allgemeine Kaufpreisabschlag 50% des Verkehrswertes pro Quadratmeter, maximal jedoch 350.000 €. Zudem werden bzgl. der für die soziale Wohnraumnutzung geplanten Teilfläche 25.000 € pro neu geschaffener Wohneinheit, begrenzt auf max. 80 % des Kaufpreises, ermäßigt. Die Mindestanzahl muss acht Wohneinheiten für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau betragen. Die Frist zur Durchführung bzw. Fertigstellung der geförderten Vorhaben im Sozialwohnungsbau beträgt drei Jahre ab Eigentumsübergang.

Voraussetzung für die Erstzugriffsoption mit einer verbilligten Abgabe ist, dass die Stadt nach Zustimmung zu dem obigen Antrag gegenüber der BlmA eine verbindliche Erklärung abgibt, wonach der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient ("Zweckerklärung"). Diese Aufgaben umfassen nach der genannten Richtlinie u.a. die Nutzung von rein sozialen Einrichtungen für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse, die Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung, die Schaffung von sozialem Wohnungsbau und die Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB.

Mit dem in der Anlage beigefügten Strukturkonzept, das nach einer Testplanung mit 2 Varianten, einer Beteiligung der städtischen Fachämter und einer ersten Bürgerbeteiligung optimiert wurde, wird dieser Zweck dargestellt und eine Verbilligung ermöglicht.

Strukturkonzept

Für den nördlich an die Hannah-Arendt-Straße angrenzenden Teilbereich (WA 1) ist ein Ankauf durch die Wohnbau Gießen GmbH vorgesehen. Hier sollen ca. 100 geförderte Wohnungen entstehen. Eine Gemeinbedarfsfläche im Westen mit einem geplanten Familienzentrum, Veranstaltungsräumlichkeiten und Gastronomie sowie einem neuen Pfarrhaus sind ebenfalls verbilligungsfähig. In den Gebieten WA 2 und 4 sind Geschosswohnungsbauten möglich. Das Gebiet WA 3 wurde gegenüber der Testplanung entdichtet und der ursprünglich vorgesehene Geschosswohnungsbau an der Straße 1 zugunsten einer Erweiterung und qualitativen Verbesserung von Reihenhauseinheiten herausgenommen. Im zentralen Teil der Wohnbaufläche (WA 5 und 6) können besondere Wohnformen angesiedelt werden. Eine Hauszeile wurde als Beispiel mit der Idee der Fortführung dargestellt. Auch hier sind je nach Wohninitiative weitere sozialgeförderte Wohnungen denkbar.

Nördlich von WA 5 und WA 6 sind -unverändert zur Testplanung- Reihenhausegmente vorgesehen (WA 8). Ein Parkdeck (WA 7) mit der Zufahrt von der Straße Trieb kann den Stellplatzbedarf des Reihenhausegebietes (WA 8) konzentrieren und die Wohnqualität dadurch erhöhen. Es könnte auch für Veranstaltungen der Kirche mitbenutzt werden.

Das östlich durch einen trennenden Grünzug geplante Gewerbegebiet wird eine Fläche für eine Energiezentrale sowie eine potenzielle Parkplatzfläche beinhalten, die eine P & R-Funktion für die Innenstadt bzw. Hochschulnutzungen oder auch für größere Veranstaltungen im Waldstadion dienen könnte. Auch beabsichtigt die Wohnbau Gießen GmbH ein ca. 3.500 m² großes Areal für den Wohnbau Mieterservice, der aus den beengten Verhältnissen der Weserstraße umziehen muss, zu kaufen. Die Erschließung ist im Vergleich zur Testplanung sparsamer vorgesehen. Insgesamt sind ca. 35.500 m² Wohnbauflächen, 3.300 m² Gemeinbedarfsflächen, 20.000 m² Gewerbeflächen, 950 m² Ver- und Entsorgungsfläche, 6.400 m² Straßenflächen und 7.600 m² Grün-/Ausgleichsflächen nach dem aktuellen Strukturkonzept vorgesehen. Nach einer Entwässerungs- und Straßenerschließungsplanung sowie der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens können sich die genannten Ca.-Flächen noch ändern.

Wertermittlung und Veräußerungsbedingungen

Auf Grundlage des Strukturkonzeptes werden Sachverständige des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt und der BlmA kurzfristig mit der Wertermittlung beginnen. Parallel werden das Bebauungsplanverfahren sowie dazu notwendige Untersuchungen durchgeführt und erforderliche Gutachten eingeholt.

Die Wertermittlung soll getrennt für das Wohn- und das Gewerbegebiet erfolgen, damit zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden kann, ob das Gewerbegebiet mit erworben wird oder nicht.

Um den Refinanzierungszeitraum relativ kurz zu halten, soll der Kaufvertrag erst 2018 geschlossen bzw. kassenwirksam werden. Ziel ist es, auch im gleichen Haushaltsjahr die Erlöse aus der geplanten Weiterveräußerung an Bauträger etc. zu vereinnahmen.

Eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages ist nicht möglich, da es sich um eine Liegenschaft handelt. Da die BlmA vorzugsweise nur einen Verkaufsvorgang anstrebt, wurde vereinbart, dass der Kaufvertrag auf der Käuferseite auch zwei Parteien (Stadt und Wohnbau Gießen GmbH hinsichtlich der jeweiligen Bereiche) enthalten kann. Damit wird erreicht, dass beide Käufer die jeweilige Ermäßigung erlangen können und die Grunderwerbsteuer-für den jeweiligen Bereich nur einmal gezahlt werden muss.

Die Option auf den Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines bindenden Grundstückskaufvertrages geführt haben. Das gesamte Verfahren (Erklärung des Erstzugriffs bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) soll einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten.

Im Falle der Weiterveräußerung von nicht selbst genutzten Flächen ist es Ziel der Stadt, dass keine Mehrerlöse durch die BlmA abgeschöpft werden dürfen.

Sollte die Liegenschaft nicht für einen angemessenen Zeitraum (i. d. Regel 10 Jahre) entsprechend der verpflichtend verbilligungsfähigen Nutzungsart genutzt werden, wird

der gewährte Verbilligungsabschlag anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz) ab Fälligkeit des Kaufpreises zurück zu zahlen sein.

Die Gesamtauswirkungen einer Finanzierung können erst mit Vorliegen des ermittelten Kaufpreises, weiter fortgeschrittener Planungen, Zwischenfinanzierungen u.a. beurteilt werden. Dieser Beschluss beinhaltet daher keine direkten finanziellen Bindungen.

Der gegenständliche Beschluss dient als Zweckerklärung und wird der BlmA im Rahmen der weiteren Wertermittlungen vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Strukturkonzept Motorpool-Gelände

G r a b e - B o l z (Oberbürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift