

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1432/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 12.11.2018

Amt: Liegenschaftsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: 23. -Va./al.- 03/B 483  
 Verfasser/-in: Frau Valentin

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

#### Betreff:

**Ankauf von zwei unbebauten Grundstücken in der Gemarkung Gießen  
 - Antrag des Magistrats vom 12.11.2018 -**

#### Antrag:

"Dem Ankauf der Grundstücke Gemarkung Gießen Flur 53 Nr. 3/34 = 1 m<sup>2</sup> und Nr. 3/38 = 73.769 m<sup>2</sup>, Georg-Elser-Straße (Motorpool-Gelände), von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ellerstraße 56, 53119 Bonn, wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Der Kaufpreis beträgt **3.550.000,00 €**  
 und ist zur Zahlung fällig nach Abschluss des Kaufvertrages.
- Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer (insgesamt ca. 284.000,00 €) gehen zu Lasten der Stadt Gießen."

#### Begründung:

Das im umseitigen Antrag als ‚Motorpool-Gelände‘ bezeichnete Areal, Gemarkung Gießen Flur 53 Nr. 3/34 und 3/38 wird seit dem Abzug der US-Streitkräfte nicht mehr militärisch genutzt und soll nunmehr, nach erfolgter Verkehrswertermittlung, auf der Grundlage der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2017 (STV

0583/2017) im Wege des Erstzugriffs durch die Stadt Gießen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben werden. Es ist beabsichtigt, das Gelände u. a. zum Zwecke des überwiegenden Wohnungsbaus zu kaufen und zu entwickeln. Das Strukturkonzept sieht vor, Sozialwohnungsbau, besondere Wohnformen, Angebote für eine günstige Eigentumsbildung für Familien und Gemeinbedarfseinrichtungen anzubieten bzw. durch Bauträger anbieten zu lassen. Darüber hinaus ist ein Bereich für einen Park & Ride-Parkplatz sowie ein weiterer Bereich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Insgesamt wird sich das zum Erwerb vorgesehene Gesamtgrundstück auf der Grundlage des erarbeiteten Strukturkonzeptes in ca. 35.500 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, ca. 3.300 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche, ca. 20.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, ca. 970 m<sup>2</sup> Ver- und Entsorgungsfläche, ca. 6.400 m<sup>2</sup> Straßenfläche und ca. 7.600 m<sup>2</sup> Grün-/Ausgleichsfläche aufgliedern. Soweit es die Wohnbaufläche betrifft sollen auf einer etwa 6.365 m<sup>2</sup> großen Teilfläche rd. 100 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau durch die Wohnbau Gießen GmbH errichtet werden. Es ist beabsichtigt, die vorgenannte Teilfläche nach dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Gießen an die Wohnbau Gießen GmbH weiter zu veräußern.

Ein anderer Teilbereich, rd. 6.230 m<sup>2</sup> groß, ist für gemeinschaftliche bzw. besondere Wohnformen vorgesehen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht versorgen können. Bau- und Wohngruppen mit besonderen Bauwünschen und Wohnkonzepten (z. B. inklusives Wohnen, genossenschaftliche Modelle, Mehrgenerationen-Wohnen) können sich hier ansiedeln.

Auf einer weiteren, ca. 22.900 m<sup>2</sup> großen, Teilfläche sollen bevorzugt Reihenhäuser in kostenreduzierter Bauweise und auf minimierten Grundstücksflächen für Schwellenhaushalte realisiert werden. Insbesondere junge Familien, die aufgrund ihrer Vermögens- und Einkommenssituation nur Eigentum erwerben können, wenn besonders günstige und pauschalierte Wohnungsbaueingaben gegeben sind, sollen Berücksichtigung finden.

Geeignete Bauträgergesellschaften werden durch die Stadt Gießen kontaktiert und zur Erstellung von Baukonzepten sowie Angebotsaussagen, zu welchem Verkaufsfestpreis die gewünschten Reiheneinheiten errichtet werden können, aufgefordert.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat den Wert der zu veräußernden Fläche im Rahmen einer kooperativen Verkehrswertermittlung durch den eigenen baufachlichen Gutachterdienst in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Universitätsstadt Gießen auf insgesamt 6.250.000,00 € festgelegt. Basierend auf der neu im Spätsommer d. J. ausgebrachten Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) kann jedoch von dem vorgenannten Grundstückswert ein Betrag noch 2.700.000,00 € in Abzug gebracht werden, sofern an den beschlossenen Planungszielen (Strukturkonzept) für die eingeleitete Bebauungsplanung festgehalten wird. Es ergibt sich somit für die Stadt Gießen tatsächlich der im Antragstext genannte Kaufpreis in Höhe von 3.550.000,00 €.

Die neu ausgebracht Verbilligungsrichtlinie stellt eine Ausweitung des Erstzugriffs dar. Mit der Möglichkeit der Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an Dritte bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen soll den Erstzugriffsberechtigten (Kommunen) die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben vereinfacht werden.

Die Wohnbau Gießen GmbH ist bei der Weiterveräußerung in diesem Fall nicht als ‚privater Dritter‘ zu sehen, sondern gilt als 100 %-ige Tochter der Stadt Gießen ebenfalls als Erstzugriffsberechtigte. Insoweit ist die o. e. beabsichtigte Weiterveräußerung von Grundstücksteilen an die Wohnbau Gießen GmbH im Rahmen der neuen Verbilligungsrichtlinie möglich.

Die Buchung soll wie folgt vorgenommen werden:  
Kostenträger (Produkt) 0101130200, Investitionsnummer 232009010.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

## Anlagen: 2 Planausschnitte

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift