

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/163

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Oesterle, Silvia
Telefon: +49 7021 502-425

AZ: 880.612
Datum: 15.11.2021

Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich Schafhof IV a
- Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.12.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Grunderwerbsplan (ö)
- Anlage 2 - Plankonzept (ö)
- Anlage 3 - Gegenüberstellung von Erbbaurecht und Veräußerung (ö)

BEZUG

Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt vom 30.09.2020 (§ 35 Ziffer 5 nö)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 220, 340, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme 1.26:

Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept: Schafhof IV a

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: ca. 2,2 Millionen Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Ergänzende Ausführungen:

Die Grundstücksfläche hat einen Buchwert von umgerechnet 51.619,09 Euro. Somit wird bei einem Verkauf zum Verkehrswert, der erst noch gutachterlich errechnet werden muss (ca. 2,4 Millionen Euro) unter Berücksichtigung geschätzter Kosten für Verkehrswertgutachten, Vermessung und Erschließung (ca. 110.000 Euro) ein außerordentlicher Ertrag von ca. 2,2 Millionen Euro erwirtschaftet werden. Der Erlös von 2,4 Millionen Euro ist im Doppelhaushalt 2022/2023 eingeplant und enthalten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Wegfall der (geringen) Pachterlöse aus Landwirtschaft.

Bei Erbpacht:

Jährlicher Pachtzins anfänglich zwischen 47.500 Euro (bei 2 Prozent) und 95.000 Euro (bei 4 Prozent), je nachdem, welcher Erbpachtzins festgelegt wird (auch hierzu wird ein Gutachten Aussage treffen) unter Berücksichtigung einer vertraglichen Erhöhungsklausel.

- Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle	61305000
Sachkonto	34120000

ANTRAG

1. Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Fläche „Schafhof IV a“, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/163 dargestellt.
2. Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Planungskonzeptes von Geiselmann & Hauff, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/163 dargestellt.
3. Auftrag an die Verwaltung, mit dem Investor die Vertragseckdaten auszuhandeln und vorzubereiten und den Gremien den abschließenden Entwurf des Kaufvertrags zur Beschlussfassung vorzulegen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt hat 2017 die Fläche „Schafhof IV a“ zur Bebauung mit Einfamilienhäusern im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben und einen Planentwurf mit 21 Reihenhäusern des Büros Geiselmann & Hauff ausgewählt. Der Investor, der die Planung umsetzen sollte, sprang ab. Der Planentwurf wurde durch Geiselmann & Hauff mit einem Kirchheimer Investor weiterentwickelt (ohne Tiefgarage und für 20 Reihenhäuser). Dieser Investor benötigt nun Planungssicherheit. Daher ist nun abzuwägen, ob 1. die Stadt an diesem Konzept festhält und 2. die Fläche verkauft werden kann, oder 3. stattdessen im Wege des Erbbaurechts vergeben werden soll.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

I. Bisheriges Verfahren

Die Stadt hat im Jahr 2017 für eine etwa 4.500 Quadratmeter große Fläche an der Straße „Zu den Schafhofäckern“ (Teilfläche der städtischen Grundstücke Flst. 2311, 2336 und 6494; siehe Anlage 1) mit dem Ziel des Baus kostengünstiger Einfamilienhäuser eine „Konzeptvergabe“ durchgeführt.

Aus den eingegangenen 6 Bewerbungen wurde seinerzeit unter der Regie der Stadtplanung von einer Vergabekommission der Stadt, begleitet von Herrn Prof. Klumpp (Gestaltungsbeirat), das Baukonzept des Architekturbüros Geiselmann & Hauff (Plochingen) als Siegerentwurf festgestellt. Der Technik- und Umweltausschuss wurde hierüber im Juni 2017 informiert. Es waren 21 Reihenhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage geplant.

Das weitere Verfahren hat sich anschließend verzögert. Im April 2019 hat sich der damalige Investor r:con aus dem Verfahren zurückgezogen. Das Architekturbüro Geiselmann & Hauff hat sich danach erfolgreich bemüht, einen neuen Investor zu finden, um das Verfahren weiterführen zu können. Gemeinsam wurde das Areal auf Basis des seitherigen Entwurfs weiter entwickelt.

II. Aktualisierte Planung

Das Plankonzept des Siegerentwurfs sah eine Bebauung mit 21 verdichteten Reihenhäusern vor. In der Fortschreibung des Konzeptes unter Einbeziehung der Ideen des örtlichen Investors würde nun auf die ursprünglich angedachte gemeinsame Tiefgarage, die das Vorhaben verteuerte, verzichtet. Die Gebäude sollen nun noch kompakter geplant und auf 20 Reihenhäuser reduziert werden, so dass genügend Stellplätze entstehen könnten (siehe Anlage 2).

Dem ursprünglichen Gedanken der Schaffung preiswerten Wohnraums soll so verstärkt Rechnung getragen werden. Die Gebäude sollen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen.

Über den Stand des Verfahrens und den neuen Investor wurde der IWU in einer nichtöffentlichen Sitzung am 30.09.2020 (§ 35 Ziffer 5 nö) informiert. Aus dem Rat kam die Rückmeldung, dass hier bereits der Startschuss gegeben worden sei und nichts gegen eine Weiterentwicklung spreche.

III. Abwägung der Vor- und Nachteile von Verkauf bzw. Vergabe im Erbbaurecht

Für die zukünftige Vorgehensweise bei Grundstücksgeschäften wurde zugesagt, jeweils die Optionen Verkauf/Erbbaurecht unter Beachtung des gesamten Spektrums kommunalpolitischer Zielsetzungen zu erörtern und erst dann festzulegen, welche finalen Ziele mit welcher Priorisierung auf dem jeweiligen Grundstück verfolgt werden. Somit können darauf aufbauend die entsprechenden Instrumente eingesetzt werden und langfristig zum politisch vereinbarten Ziel führen.

Im vorliegenden Fall wurde bereits 2017 das Ziel „Verkauf und Bebauung mit preisgünstigen Reihenhäusern“ von der Stadt festgelegt und vom IWU 2020 bestätigt.

Im Fachforum zum Erbbaurecht am 15.01.2021 kam deutlich zum Ausdruck, dass je nach Ausgangssituation und verfolgtem Ziel unterschiedliche Instrumente zielführend sind und auch das Erbbaurecht nicht ausschließlich angewandt werden kann oder sollte.

Eine Gegenüberstellung der beiden Optionen Verkauf bzw. Erbbaurecht mit Aufzählung der jeweiligen Vor- und Nachteile für beide Optionen werden in einer Übersicht in Anlage 3 dargestellt.

Vorteile des Erbbaurechts sind insbesondere der Vermögenserhalt bei der Stadt, der Ausschluss von Bodenspekulation und die weitergehenden Vertragsgestaltungsmöglichkeiten.

Durch die bereits erfolgte bisherige Priorisierung für die Grundstücksfläche „Schafhof IV a“ für eine Bebauung mit preisgünstigen Reihenhäusern und der darauf ausgerichteten Planung, besteht kaum Regelungsbedarf, der nicht auch bei einem Verkauf fixiert werden kann. Eine Einflussnahme auf die Gestaltung kann über einen städtebaulichen Vertrag im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Analog zur Vorgehensweise beim Hallenbadquartier könnte der Investor beim Verkauf verpflichtet werden, nur an Selbstbezieher weiter zu verkaufen und bei der Auswahl der Käufer die Vergaberichtlinien der Stadt anzuwenden.

Eine Beleihung zur Finanzierung des Hausbaus würde für einen Erbbaurechtsnehmer komplexer und schwieriger als für einen Käufer. Der Erbbauzins muss im Grundbuch im Rang vor der Grundschuld stehen. Die Banken ziehen sich daher immer mehr aus der Finanzierung von privatem Erbbaurecht zurück.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Verkauf für die priorisierte Bebauung mit Reihenhäusern die geeignete Lösung. Zum einen profitiert die Stadt vom Liquiditätszufluss im Finanzhaushalt, wodurch dann Mittel für andere Projekte zur Verfügung stehen. Zum anderen kann das Projekt dann mit den derzeitigen Partnern weiter entwickelt werden.

Für die benachbarte Fläche („Schafhof IV b“) beabsichtigt die Stadt die Bebauung in eigener Regie. Hier soll das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleiben und für den Eigenbetrieb

Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck vorgehalten werden. Eine Durchmischung von Mehrfamilien und Ein- bzw. Reihenhäusern wäre erstrebenswert.

Der Investor braucht jetzt Planungssicherheit. Er wird bei einer Entscheidung für Erbbaurecht abspringen.

Die Verwaltung empfiehlt bei „Schafhof IV a“ einen Verkauf.

IV. Verkauf

Bei einer Entscheidung des Gemeinderats für einen Verkauf kann die Stadt im weiteren Verfahren mit dem Investor die Vertragseckdaten aushandeln, ein Verkehrswertgutachten beauftragen und den Gremien dann den abschließenden Entwurf des Kaufvertrags zur Beschlussfassung vorlegen.