

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/035

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

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

AZ:
Datum: 16.02.2022

Erwerb des bebauten Grundstücks, Flurstück 509 (Max-Eyth-Straße 1)

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	09.03.2022
	Beschlussfassung	öffentlich	16.03.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplan (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 122
Mitzeichnung von: 110, 140, 230, 240, 310, BMin, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

-

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Beim Objekt handelt es sich um ein Abbruchobjekt das die Stadt aber zunächst im aktuellen Zustand weiter nutzen möchte. Ziel ist es aber genügend Platz für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinien (Lauter) zu haben, was nur durch einen Abbruch möglich ist.

Positive Auswirkungen

Die verbleibende Fläche soll wieder bebaut werden unter Berücksichtigung der angestrebten Klimaneutralität **Ab Abbruch, Umgestaltung der Lauter und Neubebauung sind die Auswirkungen positiv.**

- Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 953.908 Euro

In der Folge:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	2
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	

Sachkonto	78210000	Sachkonto	
-----------	----------	-----------	--

Ergänzende Ausführungen:

Haushaltsmittel sind vorhanden. Für den Erwerb von diversen Grundstücken sind im Haushaltsplan 750.000 Euro eingestellt und für den allgemeinen Grunderwerb 800.000 Euro. Die Mittel für den diversen Grunderwerb waren für den Erwerb des Grundstücks in Ötlingen in der Stuttgarter Straße 159 vorgesehen. Hier konnte bisher noch keine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden. Bereits mit der Sitzungsvorlage GR/2021/156 „Entscheidung über die Anträge der Fraktionen“ in der Anlage 2 Finanzanträge Finanzhaushalt Nr. 203 wurde dargestellt, dass für den Erwerb des Stadtkinos keine Mittel im Haushalt 2022/2023 vorgesehen sind (entspricht der bei der Investitionsklausurtagung vorgeschlagenen Priorisierung), aber die für die Stuttgarter Straße 159 veranschlagten Mittel verwendet werden können. Die Mittel, die bei Allgemeinem Grunderwerb eingestellt sind, sind vorgesehen für die Ausübung von Vorkaufsrechten und für nicht vorhersehbare Möglichkeiten strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben.

ANTRAG

Zustimmung zum Erwerb des bebauten Grundstücks Max-Eyth-Straße 1, Flurstück 509 mit 703 Quadratmetern zum Preis von 850.000 Euro zuzüglich anteiliger Provision für Maklertätigkeiten in Höhe von 35.908 Euro (inklusive Mehrwertsteuer), Grunderwerbssteuer in Höhe von 42.500 Euro sowie Notarkosten in Höhe von ca. 25.500 Euro.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Gebäude Max-Eyth-Straße 1, Flurstück 509 mit 703 Quadratmetern, wird seit mehr als zehn Jahren nicht mehr als Kino genutzt. Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsrückstau auf, grenzt an der Westseite an die Lauter und liegt im Sanierungsgebiet. Die Erbgemeinschaft versucht seit einigen Jahren das Grundstück zu verkaufen, einige Interessenten haben in der Vergangenheit auch bereits Kontakt mit der Stadt aufgenommen. Beim Objekt handelt es sich um ein Abbruchobjekt. Dies wird so auch im Sachverständigen-Gutachten bestätigt, das die Stadt im vergangenen Jahr in Auftrag gegeben hat. Bei einer Neubebauung des Grundstücks ist den Vorschriften des Wassergesetzes Rechnung zu tragen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist seit dem 01.01.2014 innerhalb des Gewässerrandstreifens, der im Innenbereich 5 Meter ab Böschungsobergrenze beträgt, untersagt. Aufgrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist eine gewässerökologische Durchgängigkeit am Löwenwehr gefordert. Hierzu muss in diesem Bereich die Lauter umgestaltet werden, wozu der Erwerb des Gewässerrandstreifens unabdingbar ist. Auch auf der Ostseite ist eine geschlossene Bebauung nicht möglich, da sich im Nachbargebäude Fensteröffnungen befinden und die Passage zwischen den Gebäuden Max-Eyth-Straße 1 und 3 grundbuchrechtlich gesichert ist und demnach erhalten werden muss. Unter Berücksichtigung dieser Zwangspunkte reduziert sich die überbaubare Fläche.

Bei einem Verkauf an Dritte müsste daher entweder eine Einigung mit dem Investor erzielt werden, dass er der Stadt die für die Umgestaltung der Lauter erforderliche Fläche verkauft (Fläche ist aktuell teilweise überbaut) oder die Stadt muss gegenüber den Verkäufern das Vorkaufsrecht an der Teilfläche ausüben. Um die Zielsetzungen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie nicht zu vereiteln, kann die Stadt auch keiner Sanierung oder Umnutzung zustimmen, da dann das Löwenwehr über einen langen Zeitraum nicht umgebaut werden kann. Der Erwerb des Gewässerrandstreifens ist daher alternativlos, solange nicht mit einem Investor eine Einigung über die finale Ausgestaltung desselben getroffen ist. Mit den Eigentümern konnte nun eine Einigung über einen Erwerbspreis in Höhe von 850.000 Euro erzielt werden, der auch dem Verkehrswert entspricht.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Es fanden intensive Verkaufsverhandlungen mit der Erbgemeinschaft statt, bei denen die Kaufpreisvorstellungen zunächst sehr deutlich (40 Prozent) auseinander lagen.

Die Stadt Kirchheim unter Teck hat im vergangenen Jahr ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der Verkehrswert wurde im Liquidationsverfahren ermittelt, da alle weiteren Verfahren nicht anwendbar sind. Das Liquidationsverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bebauung unwirtschaftlich ist bzw. der Boden für die vorhandene Bebauung zu wertvoll ist. Dabei wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert. (Diese wären allerdings im Sanierungsgebiet durch Sanierungsmittel bis längstens 31.12.2023 erstattungsfähig.)

Herangehensweise für die Wertermittlung ist der vom Gutachterausschuss zum 31.12.2020 ermittelte Bodenrichtwert, dem eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2 zugrunde liegt. Aufgrund der aktuellen Nutzung wurde die GFZ auf 2,2 erhöht, was dazu führt, dass der gutachterlich ermittelte Bodenwert für das Grundstück von 1.320 Euro/Quadratmeter auf

1.364 Euro/Quadratmeter erhöht wurde. Unter Berücksichtigung von auf drei Jahre kapitalisierten Mieterträgen und einem auf diesen Zeitraum abgezinsten Bodenwert kommt das Gutachten zu einem Wert von 780.000 Euro. Im Wertgutachten wurde von einer Weiternutzung des Gebäudes von drei Jahren ausgegangen. Die Stadt geht von einer Weiternutzung von bis zu fünf Jahren aus. Dies und der Umstand, dass die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 als Basis dienten und sich der Wert seither um ca. 5 Prozent erhöht hat, waren Grundlage dafür, den gutachterlich ermittelten Wert in Abstimmung mit der Sachverständigen anzupassen, so dass schließlich eine Einigung bei einem Wert von 850.000 Euro erzielt werden konnte, was dem Verkehrswert entspricht.

Einigkeit bestand bei den Gesprächsteilnehmenden dahingehend, dass dem freihändigen Erwerb in jedem Fall der Vorzug zu geben ist. Seitens der Vertreter der Stadt wurde klar kommuniziert, dass die Stadt im Falle eines Verkaufs an einen Dritten das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben muss, um die Voraussetzungen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, zu deren Umsetzung sie verpflichtet ist, zu schaffen. § 28 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch erlaubt es den Gemeinden, bei Ausübung ihrer gemeindlichen Vorkaufsrechte den ausgehandelten Kaufpreis auf den Verkehrswert zu limitieren und der Grundsatz der Sparsamkeit nach § 77 Abs. 2 Gemeindeordnung gebietet es, die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen. Daher ist hier grundsätzlich der Verkehrswert von essentieller Bedeutung solange der Stadt ein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch zusteht, was der Fall ist, solange das Sanierungsgebiet Max-Eyth-Straße/Untere Vorstadt noch existiert (bis längstens 31.12.2023).

Beim Vorkaufsrecht nach § 29 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg hat die Stadt nun ein Vorkaufsrecht an einer Teilfläche. Da diese zudem überbaut ist, ist das Verfahren äußerst komplex und problembehaftet. Die Weiternutzung des Objektes ist zeitlich begrenzt, da die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie bis Ende 2027 erfolgen sollte. Mit dem Erwerb der Fläche schafft die Stadt den ersten Baustein zur Realisierung der Renaturierung der Lauter an dieser Stelle und zum Umbau des Löwenwehrs.

Durch einen Sachverständigen wurde das Objekt vor Ort besichtigt. Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf und erhebliche Mängel auf und ist laut Gutachten (unter der Prämisse, dass die Heizung noch so lange funktioniert) noch ca. fünf Jahre im Rahmen der bisherigen Nutzung nutzbar. Die Sanierungskosten kommen laut Gutachten den Kosten eines Neubaus gleich, so dass es sich final um ein Abbruchobjekt handelt. Die aktuellen Mieteinnahmen sind für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichend.

Die Marktlage ist aufgrund des bevorstehenden Gewässerumbaus und der noch nicht ausgearbeiteten Konzeption, die von den umliegenden Eigentumsverhältnissen abhängig ist, schwierig.

Aufgrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie muss das Löwenwehr umgebaut werden, damit eine gewässerökologische Durchgängigkeit erreicht werden kann. Für den Gewässerumbau werden im vorliegenden Fall Böschungflächen für die Renaturierung der Lauter benötigt. Nach derzeit gesetzlichen Vorschriften wäre unter Einhaltung des fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen und einer erforderlichen Böschungsbreite von ca. drei Metern bei einer Neubebauung nur eine Gebäudebreite von zwölf Metern möglich. (Voraussetzung hierbei wäre die Erstellung einer Brandwand auf der Ostseite.) Eine Ausnahme macht die untere Wasserbehörde von einer Gesamtkonzeption abhängig. Die vorliegende Gesamtkonzeption ist derzeit weder umsetzbar (Schlüsselgrundstück fehlt noch) noch mit der unteren Wasserbehörde final abstimmungsfähig, weil die Stadt Kirchheim unter Teck noch nicht im Besitz aller relevanten Grundstücke ist. Das vorhandene Gebäude genießt zwar Bestandsschutz, jede Nutzungsänderung ist aber genehmigungspflichtig. Eine Nutzungsänderung kann jedoch nicht erteilt werden, wenn dadurch die Belange des Gewässerumbaus vereitelt werden.

Das Objekt ist derzeit komplett vermietet. Es existieren drei Mietverträge. Ein Mietvertrag über eine Ladeneinheit, ein Mietvertrag über Kinosaal, Veranstaltungsraum mit Bar sowie die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (die laut Vertrag nicht mehr genutzt werden können) und ein dritter Mietvertrag über einen Lagerraum für die Nutzer des angrenzenden Gebäudes. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 20.040 Euro. Die Mietverträge gehen auf die Stadt über, wenn sie nicht von den derzeitigen Eigentümern mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten, die nach Auffassung der Stabsstelle Recht nur den Eigentümern im Rahmen des Verkaufs zusteht, gekündigt werden. Die Eigentümer sind bereit diese Mietverträge nach Unterzeichnung des Notarvertrages zu kündigen, so dass die Stadt die Mietverträge nicht übernehmen muss, sondern mit den Mietern neue Verträge abschließen kann. Bei Übernahme der Mietverträge hätte die Stadt ebenfalls die Möglichkeit einer Kündigung, da es beim Gewerbemietvertrag keinen besonderen Mieterschutz gibt, allerdings würde sich die Frist auf maximal zwölf Monate verlängern. Diese zwölf Monate werden nicht grundsätzlich als kritisch gesehen, da davon ausgegangen wird, dass bis zur Konzeption des Gewässerumbaus das Gebäude weiter genutzt wird. Allerdings spielt hierbei die technische Funktion, vor allem der Heizung, eine wichtige Rolle, da größere Investitionen nicht wirtschaftlich sind, der Vermieter aber die Nutzbarkeit in einem vertragsmäßigen Zustand des vermieteten Objektes gewährleisten muss, was bei einem Ausfall der Heizungsanlage nicht der Fall wäre.

Aus diesem Grunde verfolgt die Stadt das Ziel, neue Mietverträge aufzusetzen, in denen dieses Risiko minimiert wird. Es könnten verschiedene Kostenbeteiligungen der jetzigen Mieter vereinbart werden. Dies ist zwar nicht ganz risikolos, denn ein neuer Vertrag bedarf einer neuen Unterschrift. Es wäre denkbar, dass sich die jetzigen Mieter auch nicht auf andere Bedingungen einlassen, sondern das Vertragsverhältnis dann enden lassen. Diese Variante ist aber auf jeden Fall weniger risikobehaftet und damit vorzugswürdig.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung das Grundstück zum Preis von 850.000 Euro (zuzüglich Nebenkosten in Höhe von ca. 103.000 Euro) zu erwerben, da es sich um ein relevantes Grundstück zum Gewässerumbau im Bereich des Löwenwehrs handelt. Darüber hinaus könnte das Gebäude perspektivisch für Aktivitäten oder kleinere Veranstaltungen genutzt werden, die momentan in der Linde stattfinden, nach Abbruch der Linde aber nicht mehr in der Innenstadt verortet werden können. Ob das Grundstück dauerhaft in städtischem Eigentum verbleibt, oder zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußert wird, kann zu gegebener Zeit entschieden werden. Auch bei einem späteren Verkauf bedeutet das Eigentum an diesem strategisch wichtigen Grundstück eine stärkere Position der Stadt bei der Entwicklung dieser Fläche.