

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/070**

**Abteilung 240 - Technische**  
**Infrastruktur**

Federführung: Kloss-Nitzschke, Beate  
Telefon: +49 7021 502-503

AZ:  
Datum: 20.04.2023

**Verwaltungsgebäudekonzept - Neubau des Verwaltungsgebäudes  
Marktstraße 1+3 im Generalübernehmermodell**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Lageplan zum Grunderwerb (ö)
- Anlage 2 - Nachtrag 1 zum Grundlagenvertrag (nö)
- Anlage 3 - Grundlagenvertrag mit Unterschriften Neubau Verwaltungsgebäude (nö)

**BEZUG**

Verwaltungsgebäudekonzept - Neubau des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 - Abschluss eines Mietvertrags - Vorstellung der Planungen des Gebäudes und der Außenanlagen für den Bauabschnitt 1+2 - Neugestaltung des Rollschuhplatzes in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.06.2022 (§ 65 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/060)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 210, 310, BMin, EBM, RPA

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

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: 19.000.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1124 1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702112440029, 702113330001
Sachkonto	78710000, 78210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Um die Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzepts fortführen zu können, ist im nächsten Schritt für den geplanten Neubau des Verwaltungsgebäudes ein Nachtrag zum

Grundlagenvertrag einschließlich eines Planervertrags mit dem Generalübernehmer abzuschließen. Zunächst sind dazu noch verschiedene Nachweise bezüglich der Eignung des Vertragspartners M1+3 VerwaltungsGbR vorzulegen. Die genauen finanziellen Auswirkungen und Abschreibungen des Projektes können erst nach Vorlage einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beziffert werden. Im Haushalt sind Mittel für die weitere Umsetzung unter dem Investitionsauftrag 702112440029, Sachkonto 78710000 wie folgt eingeplant:

2023	2024	2025	Gesamt
6.690.000 €	7.220.000 €	2.805.000 €	16.715.000 €

Für den Grunderwerb inklusive Grunderwerbssteuer stehen im Haushaltsjahr 2024 insgesamt 2.285.000 Euro zur Verfügung. Da der Grunderwerb nun aber vorgezogen wird und die Zahlung bereits 2023 erfolgt, müssen Mittel vom Sachgebiet Hochbau (Investitionsauftrag 702112440029) zum Sachgebiet Strategisches Grundstücksmanagement (Investitionsauftrag 702113330001) übertragen werden. Im Doppelhaushalt 2024/2025 wird der Mittelbedarf für 2024 zwischen den Aufträgen entsprechend angepasst beziehungsweise zurückübertragen.

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zur Umsetzung des Neubaus des Verwaltungsgebäudes Marktstraße 1+3 in einem Generalübernehmermodell mit der M1+3 VerwaltungsGbR.
2. Zustimmung zum Entwurf des 1. Nachtrags zum Grundlagenvertrag zwischen der Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck und der M1+3 VerwaltungsGbR unter dem Vorbehalt, dass der M1+3 VerwaltungsGbR, die in der Sitzungsvorlage GR/2023/070 genannten Unterlagen zum Nachweis ihrer Eignung sowie die Bestätigung zum Erhalt der Fördermittel vorliegen. Auftrag an die Verwaltung, den beabsichtigten Abschluss des in Ziffer 1 genannten Nachtrags gemäß § 135 Absatz 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt zu geben.
3. Ermächtigung der Verwaltung, den in Ziffer 1 genannten Nachtrag mit dem darin enthaltenen Planungsauftrag an die M1+3 VerwaltungsGbR abzuschließen, sobald die in Ziffer 1 genannten Eignungsnachweise und Bestätigungen vorliegen und mindestens zehn Kalendertage, gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung der in Ziffer 2 genannten Bekanntmachung, verstrichen sind.
4. Zustimmung zum Erwerb der Grundstücke Flurstück 25/2 zum Preis von 816.794 Euro und Flurstück 25/1 zum Preis von 279.279 + 80.515 Euro und zur Übernahme der entstandenen Kaufpreisnebenkosten, Rückbau und Instandhaltungskosten mit insgesamt maximal 368.340 Euro. Kenntnisnahme, dass bei Zustimmung zum Erwerb weitere Vertragsnebenkosten in Höhe von insgesamt circa 576.000 Euro entstehen.
5. Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 2.120.928 Euro auf den Investitionsauftrag 702113330001 Erwerb von Grundstücken, Sachkonto 78210000. Die Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 702112440029 Verwaltungsgebäude Marktstraße 1+3, Sachkonto 78710000.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Angesichts der vor allem durch die Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine stark veränderten Marktlage, insbesondere der stark gestiegenen Bauzinsen, ist die bislang vorgesehene Errichtung des Verwaltungsgebäudes am Standort Marktstraße 1 + 3 in einem Erbbaurechts-/Mietmodell nicht mehr umsetzbar. Stattdessen wurde ein Generalübernehmer-Modell verhandelt, das in zwei Schritten umgesetzt werden soll: Im ersten Schritt wird die M1+3 VerwaltungsGbR mit der Planung bis zur Genehmigungsreife beauftragt und der Grundstückskauf abgewickelt.

Im zweiten Schritt wird der Generalübernehmervertrag abgeschlossen. Im Nachtragshaushalt 2023 sind Mittel für die weitere Umsetzung im Generalübernehmermodell unter dem Investitionsauftrag 702112440029 Sachkonto 78710000 und für den Grunderwerb inklusive Grunderwerbssteuer unter dem Investitionsauftrag 702113330001 Sachkonto 78210000 eingeplant. Das Vorgehen macht einen Nachtrag zum Grundlagenvertrag erforderlich, mit dem der Planungsauftrag (Schritt 1) erteilt wird. Über Schritt 2 hat der Gemeinderat gesondert zu entscheiden. Im Vorfeld ist eine ex-ante Bekanntmachung nach § 135 Absatz 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu veranlassen. Außerdem sind noch Eignungsnachweise vorzulegen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Stadt hat mit der M1+3 VerwaltungsGbR am 27.11.2020 / 03.12.2020 einen Grundlagenvertrag über die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes abgeschlossen. Auf dieser Grundlage haben die Vertragspartner bis Mitte 2022 über die Realisierung des Projekts in einem Erbbaurechts-/Mietmodell verhandelt. Trotz Vorliegen vom Gemeinderat am 01.06.2022 beschlossener, beurkundungsreifer und vom Regierungspräsidium genehmigter Vertragsunterlagen (Sitzungsvorlage GR/2022/060) konnte das Erbbaurechts-/Mietmodell aus wirtschaftlichen Gründen seitens der M1+3 VerwaltungsGbR nicht umgesetzt werden.

Angesichts der vor allem durch die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine stark veränderten Marktlage haben die Vertragspartner über eine Realisierung des Verwaltungsgebäudes in einem Generalübernehmermodell verhandelt. Die Vertragspartner haben beschlossen, das Realisierungsmodell zu wechseln und nunmehr ein Modell umzusetzen, bei dem die Stadt die im Eigentum des Unternehmens stehenden Grundstücke erwirbt und das Unternehmen mit der Planung und dem Bau des Verwaltungsgebäudes beauftragt (Generalübernehmer-Modell). Die Finanzierung des Vorhabens im Wege eines Generalübernehmervertrags wurde bereits im Nachtragshaushaltsplan 2023 aufgegriffen und eingeplant. Der Beschluss zur Änderung der Umsetzungsform als Generalübernehmermodell ist die formelle Abrundung dazu. Da die M1+3 VerwaltungsGbR mittlerweile über einen sehr langen Zeitraum in Vorleistung gegangen ist und das Projekt nunmehr möglichst zügig umgesetzt werden soll, ist folgender Ablauf geplant:

### Schritt 1:

Die Vertragspartner schließen zeitgleich folgende notariell zu beurkundende Verträge:

- a) Den Nachtrag zum Grundlagenvertrag vom 27.11.2020 / 02.12.2020 einschließlich des darin enthaltenen Auftrags über Planungsleistungen.
- b) Einen Grundstückskaufvertrag über das im Eigentum der M1+3 VerwaltungsGbR stehende Grundstück Flurstück 25/2, Gemarkung Kirchheim, und die im Eigentum des Unternehmens stehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf dem Grundstück Flurstück 25/1, Gemarkung Kirchheim, sowie die Abtretung der Rechte aus der Erwerbsoption des Unternehmens für die nicht in Eigentum des Unternehmens stehende Wohnungseigentumseinheit.

### Schritt 2:

Auf Grundlage der vom Unternehmen gemäß Schritt 1 a) erbrachten Planungsleistungen beabsichtigen die Vertragspartner einen Werkvertrag über die weitere Planung und die schlüsselfertige Herstellung des Verwaltungsgebäudes gegen Bezahlung einer Pauschalvergütung abzuschließen (Generalübernehmerauftrag).

Die Pauschalvergütung für den Generalübernehmerauftrag ist noch im Detail zu verhandeln. Grundlage für die Verhandlung sind die voraussichtlich anfallenden Kosten zuzüglich eines marktüblichen Generalübernehmeraufschlags. Die Projektpartner streben einen finanziellen Kostenrahmen über 19 Millionen Euro für das Gesamtprojekt an. Dieser wurde über den Nachtragshaushalt der Stadt genehmigt und bereitgestellt.

Er umfasst

- den Erwerb des Grundstücks Flurstück 25/2 (einschließlich Abbruchkosten und Erstattung der Kaufnebenkosten sowie einschließlich entstehender Nebenkosten der Stadt);
- die mit diesem Nachtrag erteilten Planungsaufträge und übernommenen Kosten;
- sowie den Generalübernehmerauftrag.

Der Kostenrahmen ist noch verhandelbar in Abhängigkeit von der aktuellen Marktlage der Baukonjunktur und des Anforderungskataloges der Stadt. Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss zwingend wirtschaftlich sein.

Der Wechsel von dem bislang vorgesehenen Miet-/Erbbaurechtsmodell zum Generalübernehmermodell macht diverse Anpassungen an dem bestehenden Grundlagenvertrag erforderlich. Diese sind in einem 1. Nachtrag zum Grundlagenvertrag enthalten (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/070). Der erste Nachtrag enthält auch den Auftrag an die M1+3 VerwaltungsGbR zur Erbringung der Objekt- und Fachplanungsleistungen, die zur Herstellung der Genehmigungsreife erforderlich sind (siehe die Regelung zu § 7 Grundlagenvertrag).

Die Planung des Gebäudes wird im Zuge des Generalübernehmermodells überarbeitet, um die Kosten für den Bau zu reduzieren und die Grundrisse zur Unterbringung einer größeren Anzahl von Mitarbeiter effizienter zu gestalten.

Die Erteilung des Planungsauftrags kann im Wege der Verhandlungsvergabe ohne vorherigen Teilnahmewettbewerb erfolgen, da die M1+3 VerwaltungsGbR Eigentümerin des Baugrundstücks Flurstück 25/2 und nur zur Grundstücksveräußerung bereit ist, wenn auch der Nachtrag zum Grundlagenvertrag mit dem darin enthaltenen Planungsauftrag abgeschlossen wird. Zur vergaberechtlichen Absicherung sollte allerdings – erneut – eine ex-ante-Bekanntmachung im EU-Amtsblatt erfolgen. Zudem muss die M1+3 VerwaltungsGbR ihre Eignung nachweisen.

Zur Prüfung der Eignung sind vor Auftragserteilung noch folgende aktuelle Unterlagen, Bescheinigungen und Aufstellungen vorzulegen:

1. Der Umsatz der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre für diese Art der Beauftragung, testiert von einem geprüften Wirtschaftsprüfer oder ähnlichem.
2. Die Anzahl der Beschäftigten der letzten drei Jahre.
3. Drei Referenzen zu ähnlich gelagerten Objekten in den letzten drei Jahren. Sollte für diesen Punkt eine Eignungsleihe bei externen Büros in Anspruch genommen werden, so sind die Referenzen jeweils getrennt nach Objektplanung, Fachplanung Versorgungstechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) und Tragwerk vorzulegen. Bei den Referenzen sind aktuelle Ansprechpartner und Kontaktdaten zu hinterlegen.
4. Die Bescheinigung über die Eintragung in einem Berufsregister.
5. Eine Erklärung, dass kein Insolvenzverfahren oder vergleichbares Verfahren anhängig ist und das Unternehmen sich nicht in Liquidation befindet.
6. Eine Erklärung, dass keine schwerwiegenden Verfehlungen begangen wurden, die die Zuverlässigkeit als Bieter beeinträchtigen. (Eine Abfrage aus dem Gewebezentralregister wird bei einer Auftragssumme über 30.000 Euro grundsätzlich durchgeführt).
7. Die Vorlage von aktuellen Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Sozialkassen und des Finanzamts hinsichtlich der Bezahlung von Beiträgen, Steuern und Abgaben.
8. Falls möglich, ein Nachweis der Mitgliedschaft in einer Berufsgenossenschaft.

Zudem hat die M1+3 VerwaltungsGbR noch eine Bestätigung vorzulegen, dass die ihr bewilligten Fördermittel auch im Generalübernehmermodell gewährt und bei der Ermittlung der Vergütung berücksichtigt werden. Für den Fall, dass Fördermittel nicht ausgezahlt werden, und dies nicht von der M1+3 VerwaltungsGbR verschuldet wurde, so können diese auch nicht berücksichtigt werden.

Auf Grundlage des mit dem ersten Nachtrag zum Grundlagenvertrag erteilten Planungsauftrag und des Abschlusses des Grundstückskaufvertrag kann die M1+3 VerwaltungsGbR die Grundlagen für die Umsetzung von Schritt zwei (Generalübernehmervertrag) schaffen. Dies umfasst neben der Ausarbeitung der Planunterlagen auch eine Kostenberechnung als Basis für die Festlegung der Vergütung im Generalübernehmervertrag. Die Beschlussfassung des Gemeinderats zu Schritt zwei soll nach der Sommerpause 2023 erfolgen.

### Grunderwerb:

Der Modellwechsel erfordert andere Eigentumsverhältnisse als in der in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.06.2022 (§ 65 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/060) beschrieben. Wie eingangs dargestellt kommt es zu keinem Erbbaurechtsvertrag, sondern die Eigentümer der Flurstücke 25/1 und 25/2 verkaufen diese an die Stadt Kirchheim unter Teck. Ergänzend ist anzumerken, dass das Verwaltungsgebäude nur teils auf Flächen des Flurstücks 25/2 und im Übrigen auf einer Fläche, die schon heute im Eigentum der Stadt ist, Flurstücke 71, errichtet wird. Die Anteile liegen gemessen an der Grundfläche des Gebäudes im Untergeschoss bei 50,66 Prozent auf Flurstück 25/2 und 49,34 Prozent auf Flurstück 71. Die Vertragsgrundlagen wurden auf dieser Basis neu verhandelt und Einigung zu nachfolgenden Vertragseckdaten erzielt:

Die Stadt Kirchheim unter Teck erwirbt das Flurstück 25/2, welches zur Realisierung des Verwaltungsgebäudes erforderlich ist, zu einem Erwerbspreis von

Kaufpreis Grundstück	816.794,00 €
Erstattung Kaufnebenkosten, die der M1+3 VerwaltungsGbR entstanden sind (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Maklerprovision, etc.)	94.157,00 €
Erstattung Rückbau und Abbruchkosten	<u>189.185,00 €</u>
	<b>1.100.136 €</b>

Der Kaufpreis entspricht dem mit dem Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung abgestimmten Verkehrswert. Der Kaufpreis inklusive Erstattung der Kaufnebenkosten und Rückbaukosten ist am 29.06.2023 zur Zahlung fällig.

Hinzu kommen Vertragsnebenkosten, die der Stadt Kirchheim unter Teck als Erwerber entstehen:

Grunderwerbssteuer (5 Prozent aus circa 50 Prozent der Gesamtkosten)	circa 500.000 €
Notarkosten	circa 48.000 €
	<hr/>
	<b>circa 548.000 €</b>

### Erläuterung zu den Grunderwerbssteuerkosten:

Nach Rücksprache mit dem beratenden Steuerberater ist von einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Vertragswerk bestehend aus Grundlagenvertrag, Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag (Generalübernehmervertrag) auszugehen. Gegenstand der Grunderwerbsteuer unterliegenden Lieferung ist daher ein bebautes Grundstück, so dass Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht nur der reine Kaufpreis für das Grundstück ist, sondern auch die Kostenerstattungen für Untersuchungen der Projektgrundstücke, die Kosten der Objektplanung und die Kosten aus dem Werkvertrag (Generalübernehmervertrag).

Soweit sich allerdings die genannten Kosten auf das schon der Stadt gehörende Grundstück beziehen, können diese aus der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage ausscheiden, da insoweit keine Gegenleistung für den Erwerb des (bebauten) Grundstücks vorliegt.

Der Anteil der überbauten Fläche verteilt sich auf die städtische Fläche und auf das zu erwerbende Flurstück 25/2 mit 49,34 Prozent zu 50,66 Prozent. Offen bleibt allerdings die Frage, ob eine reine Kostenverteilung auf Basis der Grundfläche des Gebäudes im Untergeschoss vom Finanzamt anerkannt wird. Eine verlässliche Zahl für die anfallende Grunderwerbsteuer kann daher heute nicht ermittelt werden.

Außerdem erwirbt die Stadt Kirchheim unter Teck das bebaute Flurstück 25/1. Dieses Flurstück umfasst 192 m<sup>2</sup> und ist in drei Miteigentumsanteile aufgeteilt. Mit Ausnahme eines Miteigentumsanteils ist die M1+3 VerwaltungsGbR im Eigentum dieser Miteigentumsanteile. Bezüglich des nicht in ihrem Eigentum befindlichen Miteigentumsanteils, der Wohnung im Dachgeschoss inklusive Kellerräume im Untergeschoss, hat die M1+3 VerwaltungsGbR einen Optionsvertrag. Dieser beinhaltet, dass die M1+3 VerwaltungsGbR Eigentümerin des Miteigentumsanteils wird, wenn die Eigentümerin verstirbt oder diese die M1+3 VerwaltungsGbR zur sofortigen Ausübung der Option auffordert. Die Rechte aus dem Optionsvertrag werden von der M1+3 VerwaltungsGbR an die Stadt Kirchheim unter Teck abgetreten.

Kaufpreis Grundstück beziehungsweise Miteigentumsanteile	279.279 €
Kaufpreis Option	80.515 €
Erstattung Kaufnebenkosten, die der M1+3 VerwaltungsGbR entstanden sind: (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Maklerprovision, etc.)	33.426 €
Erstattung Instandhaltungskosten für das Gebäude Marktstraße 1 (bis maximal 51.572 Euro)	51.572 €
	<hr/>
	<b>444.792 €</b>

Hinzu kommen Vertragsnebenkosten, die der Stadt Kirchheim unter Teck als Erwerber entstehen:

Grunderwerbssteuer	circa 22.000 €
Notarkosten	circa 6.000 €
	<hr/>
	<b>circa 28.000 €</b>

Der Grundstückskaufpreis entspricht dem Marktwert, er ist inklusive der Erstattung der Kaufnebenkosten und der Instandhaltungskosten am 29.06.2023 zur Zahlung fällig, mit Ausnahme der 80.515 Euro. Dieser Betrag ist fällig, wenn die Option greift. Im Nachtragshaushalt wurden im Teilhaushalt 2 auf dem Investitionsauftrag 702113330001 Mittel in Höhe von 2.285.000 Euro für den Grunderwerb inklusive Nebenkosten für das Haushaltsjahr 2024 als Verpflichtungsermächtigung eingeplant und genehmigt. Dieser Ansatz wird um circa 150.000 Euro unterschritten, wenn das Finanzamt der Aufteilung der Kosten auf Flurstück 25/2 und 71 wie dargestellt folgt. Zum Zeitpunkt der Mittelanmeldung mussten wir von einer Grunderwerbssteuer von 1.000.000 Euro ausgehen, ein sofortiger Erwerb des Flurstücks 25/1 war aber nicht vorgesehen.

Da der Grunderwerb nun aber vorgezogen wird und die Zahlung bereits 2023 erfolgt, müssen Mittel vom Sachgebiet Hochbau (Investitionsauftrag 702112440029) zum Sachgebiet Strategisches Grundstücksmanagement (Investitionsauftrag 702113330001) übertragen werden. Im Doppelhaushalt 2024/2025 wird der Mittelbedarf für 2024 zwischen den Aufträgen entsprechend angepasst beziehungsweise zurückübertragen.

Weitere wesentliche Vertragseckdaten sind:

### **Wiederkaufs- und Rückerwerbsrechte für die M1+3 VerwaltungsGbR**

Die M1+3 VerwaltungsGbR ist nur mit der Maßgabe zur Grundstücksveräußerung bereit, dass ihr ein durch Rückkauflassungsvormerkung gesichertes Wiederkaufsrecht für den Fall eingeräumt wird, dass kein Generalübernehmervertrag zustande kommt. Sie möchte also das Grundstückseigentum gesichert zurückerwerben können, falls das Generalübernehmermodell nicht zur Umsetzung kommt. Das Wiederkaufsrecht soll wie folgt ausgestaltet werden:

Das Wiederkaufsrecht entsteht, wenn nicht bis zum 30.11.2023 ein Generalübernehmervertrag zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen ist. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist zeitlich befristet bis zum 31.01.2024. Der Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis sowie die oben aufgeführten Positionen Kostenerstattung, Kaufnebenkosten, Rückbaukosten und die Instandhaltungskosten.

Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn und sobald der Generalübernehmervertrag rechtswirksam zustande gekommen ist oder aber die zeitliche Befristung abgelaufen ist. Die Notarkosten in Höhe von circa 48.000 Euro werden nicht erstattet. Sofern der Rückerwerb innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages stattfindet, wird sowohl für den ursprünglichen Erwerb als auch für den Rückkauf die Grunderwerbsteuer nicht anfallen. In Folge des Wiederkaufsrechts ist es der Stadt nicht möglich, den Generalübernehmervertrag an ein anderes Unternehmen als die M1+3 VerwaltungsGbR zu vergeben.

### **PKW- Stellplatz**

Die M1+3 VerwaltungsGbR hat der Eigentümerin des Miteigentumsanteils der Wohnung im Dachgeschoss einen öffentlichen Stellplatz auf städtischem Grund und Boden zugesichert und dieser wurde auch grundbuchrechtlich gesichert. Diese Belastung ist von M1+3 VerwaltungsGbR zur Löschung zu bringen. Die Stadt verpflichtet sich im Kaufvertrag aber dazu, der Eigentümerin des oben genannten Miteigentumsanteils im Gegenzug einen privaten Stellplatz zur unentgeltlichen Nutzung angrenzend an Flurstück 25/1 zur Verfügung zu stellen. Dieser wird im Bebauungsplan „Nördlich des Rathauses“ ausgewiesen.