

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/107**

**Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung**

Federführung: Brackenhammer, Lukas
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.611
Datum: 30.06.2023

Erwerb des Bahnhofs Ötlingen, Flurstück 1168/11

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	17.07.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

ANLAGEN

Anlage 1 - Grunderwerbsplan (ö)

BEZUG

- „Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB für die Flächen im Bereich des Bahnhofs Ötlingen“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 10.02.2021 (§ 7 nö, Sitzungsvorlage GR/2021/017)
- „Ergebnis des eingeladenen städtebaulichen Wettbewerbs zur Nachnutzung des Güterbahnhofsgebietes im Stadtteil Ötlingen“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 10.02.2021 (§ 5 nö, Sitzungsvorlage GR/2021/014)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

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

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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

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.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Grundsätzlich hat der Erwerb des Grundstücks keine klimatischen Auswirkungen. Das Bestandsgebäude soll unverändert dort verbleiben. Auswirkungen auf das Klima ergeben sich jedoch durch das Gesamtprojekt des Wohnquartiers „Güterbahnhof Ötlingen“. Diese Klimaauswirkungen werden jedoch in der Sitzungsvorlage zum Grundsatzbeschluss für das Projekt dargestellt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 1.547.000 Euro	In der Folge: Euro
--------------------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	2
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	7821000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Durch den Grunderwerb entstehen Kosten von ca. 1.547.000 Euro. Im Haushaltsjahr 2023 stehen für den Grunderwerb im Sockelbetrag noch ca. 1.466.000 Euro zur Verfügung. Zusätzlich werden 81.000 Euro überplanmäßig durch die Übertragung von nicht benötigten Mitteln aus den folgenden Positionen bereitgestellt:

- **Erwerb Postplatz 8+9: 35.000 Euro**
Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000
- **Erwerb Stuttgarter Straße 159: 20.000 Euro**
Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000
- **Grunderwerb Bohnau Süd: 26.000 Euro**
Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000

Das Objekt ist derzeit zu Wohnzwecken, Bahnbetriebszwecken sowie an einen Verein vermietet. Zu weiteren finanziellen Auswirkungen, insbesondere Sanierungs- oder Umbaukosten kann derzeit keine Aussage gemacht werden.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Erwerb des Flurstücks 1168/11 (Gemarkung Ötlingen) zu einem Preis von 1.415.000 Euro zuzüglich der Erwerbsnebenkosten mit circa 132.000 Euro.
2. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 81.000 Euro für den Investitionsauftrag 702113330001 (Erwerb von Grundstücken), Sachkonto 78210000. Die Deckung erfolgt mit 35.000 Euro aus den übrigen Mitteln für den Erwerb des Postplatz 8+9, Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000, mit 20.000 Euro aus den übrigen Mitteln für den Erwerb der Stuttgarter Straße 159, Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000 und mit 26.000 Euro aus den übrigen Mitteln für den Grunderwerb Bohnau Süd, Investitionsauftrag 702113330001, Sachkonto 78210000.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Ötlinger Bahnhof (Flurstück 1168/11, Gemarkung Ötlingen) steht aktuell zum Verkauf. Das Grundstück ist in die Konzeption des geplanten Neubaugebiets „Güterbahnhof Ötlingen“ eingebunden, dabei wird die Freifläche des Grundstücks für ein Mobility-Hub benötigt. Nach mehreren Verhandlungsrunden mit dem Eigentümer konnte sich auf einen Preis von 1.415.000 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten geeinigt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Vor zwei Jahren fand ein städtebaulicher Wettbewerb für die Nachnutzung des Güterbahnhofsgrundstückes im Stadtteil Ötlingen statt. Das Ergebnis wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 10.02.2021 (siehe Sitzungsvorlage GR/2021/014) dargestellt.

Der Planentwurf sieht die westliche Freifläche des Grundstücks als Teil eines Mobility-Hubs vor. In einer ganzheitlichen Sichtweise ist für die Stadt ein Erwerb des gesamten Grundstücks sinnvoll. Das Gebäude stellt einen Auftakt zum Neubauquartier dar und ist ein Bindeglied zu der umgebenen Bestandsbebauung. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Gebäude mit einer grundsätzlichen öffentlichen Wirkung, auch wenn es nichtmehr offiziell als Bahnhof dient. Darüber hinaus benötigt die Deutsche Bahn weiterhin die Fläche und mietet dort Räumlichkeiten für Bahnbetriebszwecke an. Diese Mietmöglichkeit sollte langfristig sichergestellt werden. Ein weiterer Grund für den Erwerb ist, dass es hier die Möglichkeit gibt, auch lärmintensivere Nutzungen wie beispielsweise ein Jugendhaus zu positionieren, welche nicht direkt in das Neubaugebiet platziert werden können.

Die Stadt hat ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen, welches den Grundstückswert mit 1.280.000 Euro bezifferte. Es konnte sich mit dem Eigentümer auf einen Preis von 1.415.000 Euro geeinigt werden. Zusätzlich fallen Erwerbsnebenkosten in Höhe von circa 132.000 Euro an.

Eine Finanzierung des Erwerbs ist größtenteils aus dem Sockelbetrag für Grunderwerbe vom Sachgebiet 122 Strategisches Grundstücksmanagement mit einem Gesamtvolumen von 1.500.000 Euro möglich. Die restliche Deckung erfolgt aus den übrigen Mitteln für die Grunderwerbe Bohnau Süd, Postplatz 8+9 und Stuttgarter Straße 159.

Ein freihändiger Erwerb über dem Verkehrswert ist möglich, wenn dieser mit den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit vereinbar ist. Da der Erwerb zur Umsetzung des Planentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb notwendig ist, hat die Stadt auch eine Vorkaufsrechtssatzung für das gesamte Grundstück gemäß § 25 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Kirchheim unter Teck ist per Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt definiert, siehe § 1 AngWoMBestV BW. Der Gesamtnutzen des Projekts „Güterbahnhof Ötlingen“ ist somit nicht abzustreiten, es besteht ein hohes kommunales Interesse.