

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. BASW/2024/001**

**Eigenbetrieb Städtischer
Wohnbau Kirchheim unter Teck**

Federführung: Roth, Sandra Daniela
Telefon: +49 7021 502-419

AZ:
Datum: 13.02.2024

**Erwerb der Flurstücke 307, 307/1 und 307/2, Alleenstraße 108 und
108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 - Gemarkung Kirchheim**

| GREMIUM | BERATUNGSZWECK | STATUS | DATUM |
|---|-----------------------|------------------|--------------|
| Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW) | Kenntnisnahme | nicht öffentlich | 06.03.2024 |
| Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW) | Beschlussfassung | öffentlich | 06.03.2024 |

ANLAGEN

Anlage 1 - Grunderwerbsplan (ö)
Anlage 2 - Ansichten (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 310, 330, EBM, RPA

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 Wohnraum in ausreichendem Umfang und Anzahl.

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

Durch die geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen resultieren grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Klima. Das genaue Ausmaß ist von verschiedenen Faktoren abhängig und kann noch nicht abgeschätzt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch die Sanierung eines bestehenden Gebäudes grundsätzlich geringere Auswirkungen auf das Klima resultieren, als dies bei einem Neubau der Fall ist.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

| | |
|--|--------------------|
| Einmalig: voraussichtlich 2.732.500 Euro | In der Folge: Euro |
|--|--------------------|

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

| | |
|----------------------------------|----------|
| Teilhaushalt | |
| Produktgruppe | 1124 |
| Kostenstelle/Investitionsauftrag | 11240061 |
| Sachkonto | 78710000 |

| | |
|----------------------------------|----------|
| Teilhaushalt | |
| Produktgruppe | 1124 |
| Kostenstelle/Investitionsauftrag | 11240061 |
| Sachkonto | 42110001 |

Ergänzende Ausführungen:

1. Investive Kosten

Mittel für den Ankauf und die notwendige Sanierung sind im Wirtschaftsplan für 2024 mit einem Gesamtbetrag von 3.391.000 Euro im Investitionsplan eingeplant. Beim Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen wurde der Betrag in dieser Höhe bereits berücksichtigt. Der Erwerb der oben genannten Flurstücke sowie eine gegebenenfalls erforderliche Kreditaufnahme stehen daher unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2024 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Für den Erwerb fallen bei einem Kaufpreis von 1.750.000 Euro Erwerbsnebenkosten (ca. 7 %) in Höhe von ca. 122.500 Euro an. Das Objekt (Alleenstraße 108, Schlierbacher Straße 3) ist teilweise noch bewohnt. Beim Objekt Alleenstraße 108/1 sind alle fünf Wohnungen vermietet. Zu weiteren finanziellen Auswirkungen, insbesondere zu den notwendigen Sanierungs- bzw. Umbaukosten der Objekte kann derzeit lediglich im Rahmen einer Grobkostenanalyse beim ehemaligen Hotel „Schwarzer Adler“ eine Gesamtsumme von 860.000 Euro (davon voraussichtlich 205.000 Euro investiv) ermittelt werden.

Damit belaufen sich die investiven Kosten auf voraussichtlich 2.077.500 Euro, und die Gesamtmaßnahme mit erfolgswirksamen Instandsetzungsarbeiten auf 2.732.500 Euro.

2. Erfolgswirksame Erträge und Aufwendungen in Folge

a) Einmalige finanzielle Auswirkungen

Von den notwendigen Sanierungs- und Umbaukosten gemäß der Grobkostenschätzung sind voraussichtlich 655.000 Euro erfolgswirksam.

Sofern bei der Haustechnik umfangreichere Arbeiten erforderlich werden, wären diese ggf. investiv anstatt erfolgswirksam.

Die Gesamtmaßnahme ist im Wirtschaftsplan für 2024 überwiegend investiv geplant, da die zugrundeliegende Grobkostenschätzung für die Instandsetzungsarbeiten erst nach Beschluss des Wirtschaftsplans vorlag. Daher sind die Sanierungs- und Umbaukosten aus der Grobkostenschätzung mit 655.000 Euro nicht im Erfolgsplan für 2024 berücksichtigt. Grundsätzlich gilt im Erfolgsplan eine gegenseitige Deckungsfähigkeit der einzelnen Positionen im Wirtschaftsplan. Zur Deckung ist gegebenenfalls ein Nachtragswirtschaftsplan für das Jahr 2024 erforderlich.

b) Finanzielle Auswirkungen in Folge

In den beauftragten Wertgutachten der Gebäude Alleenstraße 108 / Schlierbacher Straße 3 sowie Alleenstraße 108/1 wurde jeweils der marktüblich erzielbare Rohertrag sowie die jährlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt. In den Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Abschreibungen sowie das Mietausfallwagnis enthalten.

Abschreibungen sind im Erfolgsplan für das Jahr 2024 mit einem Betrag von 84.775 Euro eingeplant. Für das Jahr 2024 kann zeitanteilig mit einer Abschreibung von 46.352 Euro gerechnet werden, ab 2025 beträgt die lineare Abschreibung 61.803 Euro.

Der marktüblich erzielbare Rohertrag (Nettokaltmiete) beträgt jährlich für alle Gebäude 151.572 Euro. Dem stehen jährliche Bewirtschaftungskosten von insgesamt 97.036 Euro gegenüber. Somit ergibt sich ein voraussichtlicher jährlicher Reinertrag von 54.536 Euro.

Der jährliche Reinertrag ist auch davon abhängig, ob die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Benutzungsgebühr der Gebührensatzung der Stadt Kirchheim herangezogen werden.

Etwaige Zinsaufwendungen für eine mögliche Kreditaufnahme sind hier noch nicht einberechnet.

Das Gebäude Alleenstraße 108/1 ist derzeit vollständig vermietet. Der derzeitige jährliche Mietertrag beträgt 26.400 Euro (Kaltmiete) und liegt damit unter dem marktüblich erzielbaren Rohertrag. Eine Mieterhöhung muss stufenweise geschehen.

ANTRAG

Zustimmung zum Erwerb der Grundstücke Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3 (Flurstücke 307 und 307/1, Gemarkung Kirchheim) ehemaliges Hotel „Schwarzer Adler“ sowie der Alleenstraße 108/1 (Flurstück 307/2, Gemarkung Kirchheim) zum Preis von 1.750.000 Euro zuzüglich Vertragsnebenkosten (Grunderwerbsteuer und Notar) mit ca. 122.500 Euro, vorbehaltlich der Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2024 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Grundstücke Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3 (Flurstücke 307 und 307/1, Gemarkung Kirchheim, Gebäude und Freifläche mit einer Grundstücksgröße von 760 m²) sowie der Alleenstraße 108/1 (Flurstück 307/2, Gemarkung Kirchheim, Gebäude und Freifläche mit einer Grundstücksgröße von 293 m²) sollen veräußert werden.

Die genannten Grundstücke liegen direkt am „Alleenring“ in Innenstadtlage, ca. 250 m Luftlinie östlich vom Rathaus Kirchheim entfernt.

1. Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3

Die Objekte liegen außerhalb eines Bebauungsplangebietes. Die bauliche Nutzung wird nach § 34 Baugesetzbuch - BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung. Der nach Norden hin ausgerichtete Frühstücksraum im EG des Bestandsgebäudes (ehemaliges Hotel „Schwarzer Adler“) ist zum Wertermittlungsstichtag baurechtlich nicht genehmigt. Es wird unterstellt, dass dieser nachgenehmigt werden kann. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind nicht vorhanden.

Das Gebäude steht nach § 2 Denkmalschutzgesetz nicht unter Denkmalschutz. Lediglich der schmiedeeiserne Ausleger an der Fassade ist denkmalgeschützt.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Baulast und Unterhaltungslast einer Mauer. Im Grundbuch ist zudem eine Grundschuld aus dem Jahr 1983 eingetragen. Dieser Grundschuld liegen nach unseren Informationen keine Verbindlichkeiten mehr zu Grunde. Bei Kauf des Grundstücks soll die Löschung der Grundschuld durch den Eigentümer beantragt werden.

Zum Wertermittlungsstichtag sind vereinzelt Zimmer bewohnt.

Die vorhandene Ausstattung ist in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäß. Die für die Umnutzung erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt. Im Gutachten wurden die erforderlichen Maßnahmen hierfür nicht wertmindernd berücksichtigt.

Eine Drittverwendung des Wertermittlungsobjektes wird als schwierig erachtet. Das vorhandene Inventar ist nicht mehr zeitgemäß und wird mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt. Die Marktlage ist mäßig.

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände wurde ein Verkehrswert von 1.230.000 Euro ermittelt.

Ein Brandschutzkonzept mit Stand 05.12.2023 liegt vor. Die Nutzung des Gebäudes wurde dahingehend untersucht, dass zukünftig das Objekt mit Wohnräumen für prekär lebende Menschen geschaffen wird. Hinzukommen Büros für die Verwaltung, Allgemeinräume für Aufenthalt und Sozialbereiche, Lager- und Technikräume sowie Garagen. Die Räume besitzen unterschiedliche Größen. Sie haben jeweils ein eigenes Bad; Küchen sollen in den Allgemeinräumen untergebracht werden. Keine Nutzungseinheit ist größer als 400m².

Laut einer Grobkostenschätzung vom 18.12.2023 wurde eine Summe von ca. 860.000 Euro für die erforderlichen Instandsetzungs- und Umbaukosten errechnet.

Die Summe der Brandschutzmaßnahmen fällt hierbei mit einem Betrag von ca. 205.000 Euro ins Gewicht.

Der Verkehrswert von 1.230.000 Euro bereinigt um den Betrag der Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 205.000 Euro würde sich also auf 1.025.000 Euro belaufen.

Zu beachten ist, dass die Zimmer und Bäder nur grundlegend gereinigt werden; es sind keine baulichen Maßnahmen eingeplant. In gewissem Umfang sind die Modernisierungen der haustechnischen Anlagen enthalten (Flure, Treppenhäuser). Etwaige unvorhersehbare Kosten im Bereich der Zimmer sind nicht enthalten.

Es sind keine grundlegenden Sanierungen im Küchenbereich enthalten. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig weitere Kosten für die Sanierung des Daches sowie gegebenenfalls der Elektrik oder Heizung anfallen werden.

2. Alleenstraße 108/1

Das Gebäude Alleenstraße 108/1 liegt ebenfalls außerhalb eines Bebauungsplangebietes. Die bauliche Nutzung wird auch hier nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung. Es sind keine wirtschaftlichen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Das Grundstück darf hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung – und hinsichtlich des Bauordnungsrechts und Bauplanungsrechts – nur so bebaut werden, wie wenn es mit dem Grundstück Alleenstraße 108 A und der Teilfläche Schlierbacher Straße 7/1 ein einheitliches Grundstück bilden würde.

Eine Denkmaleigenschaft liegt nicht vor, jedoch befindet sich das Grundstück Alleenstraße 108/1 im archäologischen Kulturdenkmal „Mittelalterliche Siedlung und spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Kirchheim unter Teck“. Das Fünf-Familienhaus ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet. Diese Wohnungen stehen daher nicht zur Verfügung.

Die Ausstattung der Wohnungen ist einfach. Der energetische Zustand des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß, das Treppenhaus verfügt über eine steile Treppe. Es sind umfassende Modernisierungen notwendig. Die Marktlage ist mittel. Der Verkehrswert wird, unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände, auf 460.000 Euro ermittelt.

Somit beläuft sich der gutachterlich ermittelte Verkehrswert für die Grundstücke Alleenstraße 108 und 108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 insgesamt auf 1.690.000 EUR. Werden hier die umfassenden Brandschutzmaßnahmen über 205.000 Euro in Abzug gebracht, führt dies zu einem Gesamtbetrag von 1.485.000 Euro.

Die Restnutzungsdauer für die Gebäude wird vom Gutachter auf 20 Jahre geschätzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Freihändiger Erwerb

Der Grundstückseigentümer betreibt derzeit aktiv den Verkauf. Interesse am Objekt ist vonseiten des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau vorhanden. Die Nutzungseinheiten besitzen unterschiedliche Größen und sollen für Menschen, für die die Stadt eine Unterbringungsverpflichtung hat, zur Verfügung gestellt werden. Der allgemein hohe Bedarf nach städtischem Wohnraum soll durch den Erwerb mit bei der Deckung helfen. Es ist davon auszugehen, dass in den Gebäuden etwa 45 Personen untergebracht werden können. Durch die zentrale Lage direkt am „Alleenring“ in Innenstadtlage ist auch das Interesse der Stadt am Erwerb groß.

1. Zusammenfassung der Wertgutachten

Im Auftrag des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim wurde ein Sachverständigengutachten zur Wertermittlung für das Hotel „Schwarzer Adler“ sowie die Alleenstraße 108/1 erstellt. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert liegt für das Hotel „Schwarzer Adler“ bei 1.230.000 Euro und bei der Alleenstraße 108/1 bei 460.000 Euro. Die Objekte Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3 sowie Alleenstraße 108/1 sind in besonderem Maße geeignet, um für Unterbringungsverpflichtungen der Stadt genutzt zu werden. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem mittleren Zustand.

Die Gebäude Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3 (Hotel Schwarzer Adler) beinhalten zusammen zwanzig Einbettzimmer (282 qm), sechs Zweibettzimmer (102 qm) und neun Doppelzimmer (195 qm). Zudem sind zwei Wohnungen im Dachgeschoss vorhanden (je 65 qm und 63 qm).

Das Mehrfamilienhaus Alleenstraße 108/1 beinhaltet zusätzliche fünf Wohnungen zwischen 36 qm und 70 qm (gesamte Wohnfläche 276 qm).

Auf dem Grundstück sind neun Stellplätze im Außenbereich und elf Garagenstellplätze vorhanden.

Ebenso wurde ein Brandschutzgutachten für das Hotel „Schwarzer Adler“ in Auftrag gegeben. Nach Einschätzung des Gutachters steht nach einer Realisation der im Konzept erhobenen Forderungen der Nutzung des betrachteten Objektes für den beabsichtigten Verwendungszweck nichts entgegen. Für die umfangreichen Brandschutzmaßnahmen wird in der Grobkostenermittlung vom 18.12.2023 mit rund 205.000 Euro gerechnet.

Bei der beauftragten Grobkostenermittlung zur Modernisierung/Instandsetzung der Allgemeinbereiche und Brandschutzmaßnahmen wurde eine Gesamtsumme von 860.000 Euro (inkl. der Brandschutzmaßnahmen) ermittelt. Bei einem Ortstermin wurde die Kostenermittlung auf die allgemeinen Bereiche, wie Flure, Treppenhäuser, Küche und Speiseräume beschränkt. Auf eine Modernisierung der Zimmer wurde verzichtet. Bei den Zimmern und Bädern wurde lediglich eine grundlegende Reinigung veranschlagt und keine baulichen Maßnahmen eingeplant.

In einem gewissen Umfang wurde eine Modernisierung der haustechnischen Anlagen einkalkuliert. Die Substanz und Funktionsfähigkeit der Haustechnik (Heizung, Elektrik) konnten bei der Begehung durch den Sachverständigen nicht überprüft werden. Es ist unter anderem eine komplexe Heiztechnik mit Wärmerückgewinnung eingebaut; die Toiletten werden mit aufbereitetem Regenwasser gespült.

Gemäß dem Eigentümer ist die Haustechnik voll funktionsfähig. In der Grobkostenschätzung sind unvorhersehbare Kosten bereits mit 111.600 Euro mit einberechnet.

Es sind keine grundlegenden Sanierungen im Küchenbereich enthalten. Ein Umbau für die Nutzung der Küche für mehrere Personen ist notwendig.

Für Entrümpelung und Reinigung des Objektes wurden 36.000 Euro angesetzt.

Ein detaillierter Zeitplan für die notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages erstellt.

In einem weiteren Schritt wird nach dem Erwerb seitens der Stadtverwaltung ein Konzept zum Betrieb für die Unterbringung von Personen in prekärer Situation erarbeitet (gegebenenfalls temporäre Hausleitung bzw. Hausmeister).

2. Kaufpreis

Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert für die Grundstücke Alleenstraße 108 und 108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 beläuft sich insgesamt auf 1.690.000 EUR. Werden hier die umfassenden Brandschutzmaßnahmen über 205.000 Euro in Abzug gebracht, führt dies zu einem Gesamtbetrag von 1.485.000 Euro.

Der Eigentümer ist bereit, das Objekt zum Preis von 1.750.000 Euro an die Stadt Kirchheim zu veräußern. Dies entspricht einem Kaufpreis von 18 % über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert. Die Gesamtinvestition mit Kaufnebenkosten und Sanierung entspricht somit einem Preis von 2.843 Euro pro Quadratmeter.

3. Erwerb über dem Verkehrswert

Bei einem freihändigen Erwerb über dem Verkehrswert ist das europäische Beihilfenrecht und das Kommunalrecht maßgeblich.

Die Bezahlung eines Kaufpreises oberhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswerts stellt keinen beihilferelevanten Vorteil dar, wenn davon auszugehen ist, dass auch ein privater Investor für den Erfolg des Gesamtprojekts einen höheren Kaufpreis zu zahlen bereit wäre. Davon ist auszugehen, wenn dieser keine anderen Möglichkeiten zum Erwerb des Grundstückes hat und der Nutzen der Maßnahme dadurch erhalten bleibt.

Das Kommunalrecht kennt keine Regelung zum Erwerb von Vermögensgegenständen über dem Verkehrswert. Der Erwerb ist daher nach den allgemeinen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beurteilen. Der Erwerb der Grundstücke liegt sowohl im Interesse der Stadt als auch dem Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau. Für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist die Maßnahme erforderlich. Durch die zentrale Lage direkt am „Alleenring“ in Innenstadtlage ist auch das Interesse der Stadt am Erwerb groß.

Ein Erwerb für einen Kaufpreis von 18 % über dem Verkehrswert ist dem Gesamtnutzen des Projekts daher nicht abträglich.

Zu beachten ist zudem, dass der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim ein rechtlich unselbständiges, wohl aber wirtschaftlich selbständiges Unternehmen ist.

Der Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Kirchheim ist somit mit dem Beihilfenrecht und dem Kommunalrecht zu vereinbaren.

4. Kaufempfehlung

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt der Städtische Wohnbau Kirchheim, die Grundstücke Alleenstraße 108 und Schlierbacher Straße 3 (Flurstücke 307 und 307/1, Gemarkung Kirchheim) Hotel „Schwarzer Adler“ sowie Alleenstraße 108/1 (Flurstück 307/2, Gemarkung Kirchheim) zum Preis von 1.750.000 Euro zuzüglich Erwerbsnebenkosten zu erwerben. Der Beschluss kann vorbehaltlich der Genehmigung des Wirtschaftsplans durch das Regierungspräsidium Stuttgart gefasst werden.