

Beschlussvorlage**Nr. 216/2021**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Bast-Schöning, Yvonne
--------------	---

AZ./Datum:	III/61/YBS/14.10.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	18.11.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfas- sung	öffentlich	30.11.2021

**Entwicklungsgrundstück Eppingerstraße 5-7
- weiteres Vorgehen zur Vermarktung der Grundstücke****Bezug:**

BVKA vom	11.07.2019	(101/2019)
GR vom	23.07.2019	(101/2019)
VA vom	13.04.2021	(073/2021)
BVKA vom	15.04.2021	(073/2021)
GR vom	27.04.2021	(073/2021)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die in der Vorlage beschriebene Vorgehensweise zur Vermarktung des Grundstücks Eppingerstraße 5 – 7 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Vergabeverfahrens (zweistufiges Investorenauswahlverfahren mit Konzeptvergabe zum Festpreis und anschließendem Architektenwettbewerb).
- die Leistung der rechtlichen Betreuung des Verfahrens einschließlich der Leistung des Verfahrensbetreuers an MenoldBezler Partnerschaft mbB zu einem Preis von 130.000,- Euro (davon ca. 55.000,- Euro für die Verfahrensbetreuung) zuzüglich Nebenkosten (5%) und Mehrwertsteuer zu vergeben (Bruttosumme 162.435 Euro). Zu dieser Auftragssumme kommen dann noch weitere Ausgaben für die Durchführung der Verhandlungen, Endverhandlungen und den Verfahrensabschluss hinzu, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden können und nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden.
- die Auslobung mit den Varianten „Verkauf des Grundstücks zum Bodenrichtwert sowie alternativ mit einer ganzen oder teilweisen Vergabe der Grundstücke im Erbbau-

recht“.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Grundlagen

Grundstück

Die Fläche Eppingerstraße 5-7 umfasst die Flurstücke 3523/3, 3524/1 und 3524 und ist insgesamt 2.125 m² groß. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Fellbach. Der Abbruch der vormals vorhandenen Wohn-, Geschäfts- und Fabrikgebäude erfolgte im Rahmen der Bund-Länder-Sanierungsmaßnahme „Eisenbahnstraße“.

Planungen

Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Erneuerungsmaßnahmen Eisenbahnstraße, Fellbach“ brachte 2010 für das Grundstück erste Idee für eine Bebauung mit Reihenhäusern.

Die Machbarkeitsstudie Eppingerstraße im Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße von Mai 2017 zeigte unterschiedlich dichte Bebauungsvarianten z.B. mit Stadthäusern, Geschosswohnungsbau oder eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Doppelhaus. Es wurde nachgewiesen, dass bei reiner Wohnnutzung eine Realisierung von 25–35 Wohneinheiten möglich wäre.

2020 zeigt die Case Study von MT Architekten, dass das Grundstück unter Berücksichtigung des Ziels einer verdichteten Bauweise vielfältige Bebauungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Typologien eröffnet, z.B. Zeilenbau, Blockbauweise oder Hofhäuser. Diese Studie zur Bebauung Eppingerstraße war auch Bestandteil der Bewerbung der Stadt für die IBA'27.

Besondere Rahmenbedingungen des Grundstücks

- Lärmsituation: Lärmimmissionen sind aufgrund des angrenzenden geräuschintensiven Gewerbebetriebs eine besondere Herausforderung für eine zukünftige bauliche Nutzung des Grundstücks. Weitere Lärmuntersuchungen sind notwendig und bereits in die Wege geleitet.
- Luftschuttkeller/ Deckungsgräben: Auf dem Grundstück befinden sich nach wie vor unterirdische Luftschuttkeller / Deckungsgräben. Erhoben ist deren Lage aktuell auf dem Flurstück 3523/3 im Bereich angrenzend an die Esslinger Straße. Da hier die Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage angeordnet werden soll, ist dieser Bereich weiter zu untersuchen. Die Beauftragung des Gutachterbüros ist erfolgt.

2. Vermarktungsstrategie

Das Areal wird im ersten Schritt in einem einheitlichen Verfahren der Grundstücksaus-schreibung (zweistufiges Auswahlverfahren als Konzeptvergabe zum Festpreis) an einen Vorhabenträger/Investor vermarktet. Die Bildung von Losen bzw. die Zulassung von Konsortien wird im Rahmen der Erarbeitung der Vergabeunterlagen diskutiert.

Diese mehrstufige Vorgehensweise dient der Steuerung des Verfahrens und der Reduktion des Aufwands für die Vorprüfung.

Der Investor führt in einem zweiten Schritt einen (internationalen) beschränkten Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit voraussichtlich bis zu 10 Architekturbüros durch. Grundlage dieses Wettbewerbs sind die Vorgaben der Stadt aus dem Konzeptvergabeverfahren und das Konzept des ausgewählten Investors.

2.1 Konzeptverfahren (1. Schritt)

Vergabeziele

Die Vermarktung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Grundlagenvereinbarung für die IBA'27 Stadtregion Stuttgart und deren projektspezifischer Ziele sowie der Zielsetzungen der Wohnbauoffensive 2020. Insbesondere soll die Realisierung zukunftsfähiger und innovativer Wohnmodelle und die Umsetzung hoher architektonischer, gestalterischer und freiräumlicher Qualitäten gewährleistet werden. Darüber hinaus steht die Sicherung preisgünstigen Wohnraums im Fokus der Vergabe.

Dabei wird das Grundstück für Bauträger/Investoren/Baugemeinschaften mit einem zweistufigen Auswahlverfahren mit der Verpflichtung zu einem (internationalen) beschränkten Architektenwettbewerb zum Bodenrichtwert (als Festpreis, der ggfs. nach Dichte gestaffelt wird – abhängig vom Ergebnis des Wettbewerbs) vergeben.

Das Vergabeverfahren schließt verschiedene Rechts- und Trägerformen auf Seiten der Bewerber ein. Ziel ist es, einen preisgünstigen, sozial orientierten, individuellen und ggf. gemeinschaftlichen Eigentums- und/oder Mietwohnungsbau (z.B. durch Baugenossenschaften) zu ermöglichen.

Die Teilnehmer im Vergabeverfahren haben neben der Abgabe von Verpflichtungserklärungen bestimmte Zulassungsvoraussetzungen zu erfüllen.

- Verpflichtungen:
 - o Durchführung eines (internationalen) Architektenwettbewerbs unter Zuhilfenahme eines entsprechenden Wettbewerbsbetreuers
 - o Realisierung von gefördertem Wohnungsbau mit einer Förderquote von mind. 30 % der Wohnfläche (höhere Quoten werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt).
- Zulassungsvoraussetzungen:
 - o Realisierbarkeit des Projekts (tragfähige Konzeption, Finanzierbarkeit des Vorhabens, Finanzierungsnachweise)
 - o Bindungsdauer zur Sicherung der Preisgünstigkeit:
Selbstnutzung auf mindestens 15 Jahre bei Eigentumsprojekten bzw. Mietpreis- und Belegungsbindung auf 30 Jahre bei gefördertem Mietwohnungsbau (vorbehaltlich reglementierter / konzeptionell gebundener Vermietungsoptionen z.B. bei Genossenschaften)

In einem vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) werden die Teilnehmer für die eigentliche Konzeptvergabe ausgewählt. Die Kriterien der Eignungsprüfung sollen möglichst niederschwellig sein, um eine große Vielfalt der Konzepte und Trägerformen zu ermöglichen.

Die von den zugelassenen Teilnehmern vorzulegenden Konzepte (Stufe 2) müssen den städtischen Vorgaben bezüglich des Städtebaus und den Qualitätsanforderungen (Energie, Mobilität, etc.) entsprechen. Die konkreten Vorgaben werden derzeit erarbeitet. Die Bewertungskriterien sind nachfolgend schlagwortartig dargestellt. Die Gewichtung und die konkrete Ausgestaltung der Kriterien werden im Rahmen der Vorbereitung des Vergabeverfahrens in der Diskussion mit der IBA GmbH und dem Auswahlgremium festgelegt.

Bewertungskriterien:

- Neues Wohnen
- Preisgünstigkeit (Dauer und Umfang)
- Flexibilität (z.B. durch Gemeinschaftsräume oder -freiflächen, Urban Gardening, Nutzung der Erdgeschosse und der Dachterrassen)
- Dichte (Zielkorridor, Verträglichkeit)
- Bautechnik und Ökologie
- Nachhaltiger Betrieb
- Mobilität

Die Vorprüfung der Konzepte und die Rangbewertung der Bewerbungen werden entsprechend der Vergabeziele anhand des Kriterienkatalogs durchgeführt. Als besondere Zielstellungen sollen hervorgehoben werden:

- Konzeptvielfalt in Verbindung mit einem flächeneffizienten Wohnungsbau (z.B. an veränderte Haushaltsformen anpassbare Grundrisse, modulare Baukonzepte) und neuen Wohntypologien
- Beiträge zur dauerhaften Sicherung der Preisgünstigkeit des Wohnraums (z.B. durch städtebauliche Verträge, Trägerformen)
- Über die Mindestförderquote (entspricht 30 % der Wohnfläche) hinausgehende Angebote für preisreduzierten Wohnraum werden bei den Konzeptkriterien positiv bewertet.
- Beiträge zu einem nachbarschaftlichen Mobilitäts-, Energie-, Freiraum- und Begrünungskonzept
- Hohe bautechnische und ökologische Ziele

Das Auswahlgremium, das mit bis zu fünf Experten aus dem Bereich Wohnungsbau / Konzeptverfahren besetzt und durch Vertreter der Gemeinderatsfraktionen ergänzt wird (insgesamt ca. 10 bis 11 Personen), empfiehlt eine Rangfolge der Bewerber, sodass eine Nachrückerliste gebildet werden kann.

Zur Vergabe des Grundstücks wird das Auswahlgremium eine Empfehlung abgeben, die dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird. Das ausgewählte Konzept wird Bestandteil der Ausschreibung des Architekten-Wettbewerbs und die Umsetzung des Konzepts sowie das Ergebnis des Architekten-Wettbewerbs werden im späteren Grundstücksvertrag gesichert.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Grundstücksvergabeverfahren werden auf Basis der Inhalte dieser Beschlussvorlage erarbeitet. Der Gemeinderat wird regelmäßig über den Stand des Verfahrens informiert.

Zielgruppen für das Konzeptverfahren

Das vorgesehene Konzeptverfahren richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen mit differenzierten Rechts- und Trägerformen:

- Baugemeinschaften
 - o Bau(herrn)gemeinschaft für eigenschaftsbildende Projekte für Selbstnutzer, ggfs. konzeptabhängig auch unter Einbeziehung von Kapitalanlegern für den geförderten Mietwohnungsbau
 - o Mietwohngemeinschaften zur Realisierung eines Projekts zur Gemeinschaftsbildung mit solidarischen Zielen in Zusammenarbeit mit Privatunternehmen (s.o.)

- Privatunternehmen
Z.B. Bauträger (zur Realisierung von Wohnungseigentümergeinschaften mit Einzeleigentümern), Wohnungsunternehmen (Bestandhalter), Baugenossenschaften
- Institutionelle Investoren
Z.B. Versicherungen oder Pensionskassen
- Sowie Mischformen der oben genannten Trägerformen.

Das Konzeptverfahren richtet sich explizit **nicht** an Projektentwickler, deren Ziel die Vermarktung des Gesamtprojekts an Endinvestoren ist.

2.2 Architektenwettbewerb (2. Schritt)

Im zweiten Schritt führt der ausgewählte Investor einen (internationalen) beschränkten Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit voraussichtlich bis zu 10 Architekturbüros durch. Grundlage dieses Wettbewerbs sind die Vorgaben der Stadt aus dem Konzeptvergabeverfahren und das Konzept dieses ausgewählten Investors. Die Organisation, Durchführung und Kostentragung erfolgen durch den Investor in Abstimmung mit der Stadt Fellbach. Die Stadt unterstützt den Investor und stellt die Einbeziehung und Information der gemeinderätlichen Gremien sicher.

3. Eckdaten zum Projekt

3.1 Nutzungen und städtebauliche Rahmenbedingungen

Wohnprojekt

Auf dem Grundstück soll ein Wohnungsbauprojekt mit voraussichtlich 35 - 40 Wohneinheiten bzw. bis zu 2.800 m² Wohnfläche, davon mindestens 30 % im geförderten / preisreduzierten (Miet-)Wohnungsbau, entstehen.

Ziel ist es,

- ein zukunftsorientiertes innovatives Wohnbauvorhaben mit
- zukunftsfähigen Grundrissen (barrierearm/-frei, flexibel anpassbar) und
- unterschiedlichen Wohnformen sowie
- flexible gemeinschaftliche Flächen (Erdgeschosse / Freiflächen)
- für eine breite soziale Mischung der Bewohnerschaft zu errichten.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden von der Stadt vorgegeben. Bei der künftigen Planung des Vorhabens wird besonders Wert daraufgelegt, dass sie Antworten auf folgende Aspekte liefert:

- Das vorgesehene Bebauungskonzept soll insbesondere zwischen der großmaßstäblichen Bebauung nördlich und der kleinteiligeren, südlich angrenzenden Bebauung vermitteln. Die Struktur der Baukörper mit Öffnungen nach Süden hin soll dem Anspruch an urbanes, verdichtetes Wohnen bei gleichzeitig hoher Wohnqualität sowie auch den Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung tragen. Hier könnte sich z.B. eine Kamm-Struktur nach Süden hin der Körnung der Bestandsbebauung annähern.
- Die Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende bauliche Situation einzufügen.
- Mit Blick auf den beengten Straßenraum ist das Erscheinungsbild der Bebauung zur Eppingerstraße hin durch eine entsprechende Gliederung und Ge-

staltung aufzulockern. Vorstellbar ist ein Wechsel der Geschosshöhen, (regelmäßige) Rücksprünge der Bauflucht, aber auch eine zusätzliche Betonung der Gliederung durch ein entsprechendes Farb- und Materialkonzept.

- Besonderer Wert wird auf die Freiraumgestaltung gelegt.
- Aspekte der Ökologie und Nachhaltigkeit sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden Mindest-/Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe/Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben:

Kennwert	Mindestwert	Höchstwert
GRZ	0,45	0,55
Gebäudehöhe/ Anzahl der Vollgeschosse Höhenstaffelung innerhalb des Projekts sind zulässig und gewünscht	II	IV

3.2 Anteil barrierefreier/-armer Wohnraum

Als verbindliche Vorgabe im Projekt Eppingerstraße sollen die Quoten aus dem Beiblatt der Arbeitsgruppe „Barrierefreies Fellbach“ (liegt derzeit nur im Entwurf vor) umgesetzt werden. Dieses sieht vor, dass über die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) hinaus weitere 10 % aller Wohnungen rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 erstellt werden. Für weitere 20 % aller Wohnungen gelten die Vorgaben des Beiblatts, die sich an der Broschüre „Ready kompakt – Planungsgrundlagen für altengerechte Wohnungen“ des Bundesbauministeriums orientieren.

Dies ist auch ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung des Wohnraums, da mit diesem pragmatischen Ansatz ausgewählte, absolut notwendige Maßnahmen, die im Neubau weitgehend effizient realisierbar sind, unter dem Schutzziel der allgemeinen Nutzbarkeit für alle Menschen umgesetzt werden.

3.3 Sozialer Baustein (inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderung)

Die Inklusion von Menschen mit Behinderungen in die Gesellschaft ist nach wie vor eine Herausforderung. Das gilt auch und besonders für den Wohnungsmarkt. Dafür müssen entsprechende Angebote geschaffen werden. Barrierearmer, -freier und/oder rollstuhlgerechter Wohnraum ist dafür vielfach die Voraussetzung.

Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention garantiert Menschen mit Behinderungen, mit gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben: „Die Vertragsstaaten treffen wirksame und geeignete Maßnahmen, um Menschen mit Behinderungen den vollen Genuss dieses Rechts und ihre volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft zu erleichtern.“ Menschen mit Behinderungen haben die gleichberechtigte Möglichkeit, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Sie sind nicht verpflichtet, in besonderen Wohnformen zu leben.

Aus dieser Vorgabe wurde im Aktionsplan der Landesregierung zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Baden-Württemberg festgeschrieben, dass Menschen mit Behinderungen möglichst gemeindenah in für sie geeigneten Wohnumfeldern gleichberechtigt leben und wohnen können. Menschen mit Behinderungen sollen damit insbesondere die Möglichkeit erhalten, sich selbstbe-

stimmt die für ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen geeignete Wohnform aus einem vielfältigen Angebot auszusuchen. Im Hinblick auf das Wohnen in der Gemeinde soll der Auf- und Ausbau ambulanter Unterstützungsstrukturen vorangebracht werden. Plätze in Komplexeinrichtungen sollen durch gemeindezentrierte, kleinere Wohnmöglichkeiten ersetzt und ergänzt werden. Aus dieser Verpflichtung heraus haben die Landkreise als Kostenträger individuelle Absprachen mit den Trägern der Behindertenhilfe zur Umsetzung getroffen.

Als Beispiel: Für die Diakonie Stetten e.V. bedeutet das nach eigenen Informationen, dass jedes Jahr ca. 30 Plätze in dezentrale Wohnangebote umgewandelt werden sollen. Ein Vielfaches davon ist in den nächsten Jahren noch zu dezentralisieren. Dies kann nur gelingen, wenn die Kommunen den Prozess nach ihren Möglichkeiten unterstützen. Fellbach ist hier bereits auf einem guten Weg und bietet für Menschen mit Behinderung aktuell 57 Plätze in stationären und 21 Plätze in ambulanten Wohnformen.

In die jeweiligen Konzepte soll daher die Realisierung von **2 Wohngemeinschaften für jeweils 4 Menschen mit und ohne Behinderungen** (z.B. Studenten) integriert werden. Diese geplanten inklusiven Wohngemeinschaften würden das Portfolio vielfältiger Wohnformen passgenau ergänzen. Besonders wünschenswert wäre, wenn die Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet würden, da es dann auch Menschen im Rollstuhl ermöglicht werden würde, von den dezentralen Wohnangeboten zu profitieren.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt sind barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen nahezu nie zu bekommen. Die Stadt Fellbach würde mit der Schaffung dieses rollstuhlgerechten Wohnraums und der Umsetzung des Konzepts von inklusiven Wohngemeinschaften einen erheblichen Beitrag zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, des Landesaktionsplans und vor allem auch des eigenen kommunalen Aktionsplans leisten, in dem als Strategisches Ziel ebenfalls formuliert ist, dass Menschen mit Behinderung in Fellbach die Möglichkeit haben sollen, zentral und gleichberechtigt mit allen anderen Menschen in einem für sie geeigneten Wohnumfeld zu leben.

Das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) bildet die gesetzliche Grundlage zu Förderung, Ausbau und Entwicklung innovativer ambulanter wohnortnaher Wohn- und Versorgungsstrukturen seitens der Leistungsbringer.

4. Projektteam / Externe Kosten

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens sollen externe Fachbüros/Kanzleien mit Unterstützungsleistungen zu den folgenden Honoraren beauftragt werden:

Rechtliche Beratung und Verfahrensbetreuung:

MenoldBezler **130.000,- Euro netto**
(zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer
→ 162.435 Euro brutto)

Der Anteil für die immobilienfachliche Verfahrensbetreuung beträgt 55.000,- Euro netto. Die zum Abschluss des Verfahrens in der Verhandlungsphase notwendigen Verhandlungen werden nach Aufwand vergütet und können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden.

Die Leistung wird durch MenoldBezler und seinen Kooperationspartner EY erbracht. Damit wird sichergestellt, dass die Beratungsleistungen untereinander vollumfänglich abgestimmt sind.

Nebenkosten werden pauschal mit 5 % der Honorare vergütet.
Nicht enthalten sind Kosten für die Sitzungen des Auswahlgremiums.

5. Öffentlichkeitsarbeit

Begleitend zum vorgesehenen Verfahren soll die interessierte Öffentlichkeit über das Projekt, das Verfahren und die Möglichkeiten der Beteiligung informiert werden.

Im Sinne einer Kontaktbörse soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Interessierten zu Bau- oder Mietergemeinschaften vernetzen können und darüber hinaus Möglichkeiten aufgezeigt werden, Kontakt mit potenziellen lokalen Investoren aufzunehmen.

Wesentliche Eckpunkte dabei sind:

- Auftaktveranstaltung
 - o Vorstellung des Projekts und des Vergabeverfahrens
 - o Aufruf zur Beteiligung am Verfahren
 - o Kontaktbörse für Baugemeinschaften und Mietergemeinschaften
- Berichterstattung über das Ergebnis des Verfahrens
- Berichterstattung über den Architektenwettbewerb (Ausschreibung / Ergebnis)

6. Zeitrahmen für die Vermarktung, Planung und Entwicklung des Areals

Verfahrensschritte	Dauer (ca.)	Termine
Konzeptverfahren durch Stadt	8 Monate	12/2021 – 7/2022
Architekten-Wettbewerb durch Bauträger/Stadt	8 Monate	09/2022 – 04/2023
Grundstücks-Kauf-/Erbbaurechtsvertrag	3 Monate	05/2023 – 07/2023
Bebauungsplan	18 Monate	05/2023 – 11/2024
Baubeginn		11/2024

7. Eckpunkte Grundstücksvertrag

7.1 Grundstückskaufpreis und Erbbaurecht

Das Grundstück soll zu dem zum Zeitpunkt der Ausschreibung aktuellen Bodenrichtwert veräußert werden. Der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone (Theodor-Heuss-/Esslinger Straße, W 110430) beträgt aktuell (Stichtag 31.12.2018) **780,- Euro/m²** Grundstücksfläche für ein Bodenrichtwertgrundstück mit der Eigenschaft „Baureifes Land“, Nutzungsart „Wohnen“, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf). Der Beschluss über die fortgeschriebenen Bodenrichtwerte (Stand 31.12.2020) ist für Ende Oktober 2021 geplant. Aktuell wird von einer Erhöhung des Bodenrichtwerts von ca. 10 – 20 % ausgegangen.

Im Investorenauswahlverfahren soll den Interessenten als Alternative zum Kauf des Grundstücks die Bestellung eines Erbbaurechts von maximal 99 Jahre angeboten werden. Dabei berechnet sich die Höhe des jährlichen Erbbauzinses aus dem Bodenrichtwert und einem Erbbauzins von ca. 3-4 %. Unter Berücksichtigung der möglichen Steigerungen des Bodenrichtwertes ergibt sich ein Erbbauzins von voraussichtlich 60.000 Euro/Jahr. Dies entspricht umgerechnet mindestens 21,40 Euro /m² Wohnfläche/Jahr bzw. 1,80 Euro/m² Wohnfläche/Monat.

Über den ausschließlichen Verkauf oder die vollständige Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht hinaus sind weitere Varianten dankbar, wie z.B. der Erwerb von Teilflächen (z.B. für die Errichtung von Eigentumswohnungen) bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags für die restliche Fläche oder die Möglichkeit zur Gewährung von Untererbbbaurechten. Insgesamt soll bei der grundstücksrechtlichen Vertragsgestaltung diejenige Variante ermöglicht werden, die für das im Verfahren ausgewählte Konzept die beste darstellt.

7.2 Grundstücksvertrag

In den Grundstückskaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag werden grundsätzliche Regelungen

- zur Sicherung des ausgewählten Konzepts und der damit verbundenen Qualitäten,
- zu Kaufpreiszahlung und Besitzübergang,
- zur Bauverpflichtung (in Abhängigkeit von der Rechtskraft des noch zu erarbeitenden Bebauungsplans)
- zur Absicherung der Stadt und zu Vertragsstrafen sowie
- zum Thema Altlasten- und Baugrundrisiko aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- ☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 51100900-78710102, Maßnahme 651 vorhanden.
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---