

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Übergabe der Grundstücke Pfrondorfer Straße 1 und Spelterweg 9 und 11 an die GWG im Wege des Erbbaurechts**

Bezug:

Anlagen: Lageplan Pfrondorfer Straße 1
Lageplan Spelterweg 9 und 11

Beschlussantrag:

Die Stadt schließt mit der GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, einen Erbbaurechtsvertrag

- a) über das Grundstück Flst. 2666/23 der Gemarkung Lustnau, Pfrondorfer Straße 1
- b) und über das Grundstück Flst. 743 der Gemarkung Derendingen, Spelterweg 9 und 11

mit den unter Ziffer 2 genannten Eckpunkten.

Ziel:

Ziel ist es, eine liegenschaftliche Regelung zu schaffen, die die Realisierung von neun Wohn- und einer Gewerbeeinheit in der Pfrondorfer Straße 1, sowie je elf Ein-Zimmer-Appartements im Spelterweg 9 und 11 für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf ermöglicht.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2023
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
1133-7 Grundstücksmanagement		6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	773.910
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>13.863</i>

Die Erträge aus dem jährlichen Erbbauzins werden auf dem Produkt 1133-7 „Grundstücksmanagement“ vereinnahmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

1.1 Neubau Pfrondorfer Straße

Im Zuge des Grundstückstauschs mit der Essinger Wohnbau GmbH wird das Areal des ehemaligen Feuerwehrhauses zwischen Harpprechtstraße und Pfrondorfer Straße neu bebaut. Westlich angrenzend plant die GWG auf dem bisher als Parkplatz genutzten Grundstück Flst. 2666/23 den Neubau eines Gebäudes mit neun Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

1.2 Neubau Spelterweg 9 und 11

Die künftige Neubebauung der GWG-Siedlung in der Sieben-Höfe-Straße in Derendingen sieht ein mit dem Ortsteil vernetztes Wohnquartier vor, in dem neben Wohnraum für die heutigen Bewohnenden mit besonderem Unterstützungsbedarf auch zukünftig ein sehr hoher Anteil an sozialem Wohnungsbau realisiert werden wird. Für diese Neubauentwicklung gilt es erste Vorbereitungen für den erforderlichen Ersatzwohnraum zu treffen. Die städtische Sozialplanung hat zum Ziel, über eine gute räumliche Verteilung mit kleinen Standorten in einem vertrauten Umfeld die Integration gelingen zu lassen. Die GWG plant hierfür das ehemalige Kleingartengrundstück Flst. 743 mit zwei für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden zu überbauen, in welchem 11 Ein-Zimmer-Appartements entstehen sollen.

Zur Bereitstellung der beiden Flächen soll nun jeweils ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden.

2. Sachstand

2.1 Neubau Pfrondorfer Straße

Die Essinger Wohnbau hat mit dem Bau ihrer Wohnungen auf dem benachbarten Grundstück bereits begonnen. Um ein kostengünstigeres und effektiveres Bauen zu ermöglichen, hat die GWG einen Vertrag mit der Essinger Wohnbau über die Planung und

Bauleitung zur Errichtung ihres Gebäudes abgeschlossen. In dem geplanten dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach, einer ca. 514 qm großen Wohn- und einer ca. 75 qm großen Gewerbefläche sollen neun überwiegend kleinere Wohnungen errichtet werden. Mit Ausnahme einer Wohnung, welche aus baurechtlichen Gründen den vorgegebenen Größenrahmen der Förderrichtlinien überschreitet, sollen die Wohnungen als geförderte Mietwohnungen nach dem Landesraumförderungsgesetz vermietet werden. Die Mietabsenkung beläuft sich auf 40 % über einen Zeitraum von 40 Jahren. Die Gewerbeeinheit wird frei finanziert. Mit dem Bau soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Die aktuelle Kostenschätzung geht von Gesamtkosten in Höhe von 3,6 Mio. Euro aus. Die Verwaltung hat in Absprache mit der GWG folgende Konditionen ausgehandelt:

- Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 60 Jahren.
- Der Inhalt des Erbbaurechts umfasst das Recht zum Bau und Erhalt eines Gebäudes zur Wohnnutzung mit einer Gewerbeeinheit.
- Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf fällt das Gebäude zu 2/3 des geschätzten Verkehrswerts an die Stadt zurück.
- Die GWG zahlt an die Stadt einen jährlichen Erbbauzins von 2,5 % aus einem Grundstückswert von 377.982,- Euro (9.449,- Euro p.a.).
- Anpassung der Höhe des Erbbauzinses auf Basis der Wertveränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Wertsicherungsklausel).

Der Wert des Grundstückes wurde von der Verwaltung auf 377.982,- Euro (759,- €/m²) ermittelt. Der Aufsichtsrat der GWG hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 den Konditionen bereits zugestimmt.

2.2 Neubau Spelterweg 9 und 11

Die beiden geplanten zweigeschossigen Gebäude sehen jeweils eine Wohnfläche von 145 qm vor, so dass dadurch 11 Ein-Zimmer-Appartements realisiert werden können. Die geschätzten Kosten der Neubauvorhaben liegen bei insgesamt 1.215.000 Mio. Euro. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Erste Vorkehrungen für einen zeitnahen Baubeginn wurden bereits getroffen.

Bei der Berechnung des Erbbauzins wurde insbesondere berücksichtigt, dass es sich ausschließlich um Wohnraum für Bewohnende mit besonderem Unterstützungsbedarf handelt, und damit eine Unterbringungsform für besondere Menschen und kein übliches Wohnen darstellt. Die GWG konnte sich mit der Stadt damit auf folgende Eckpunkte einigen:

- Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 60 Jahren.
- Der Inhalt des Erbbaurechts umfasst das Recht zum Bau und Erhalt eines Gebäudes zur ausschließlichen Wohnnutzung
- Die GWG übernimmt das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück. Die Kosten des Abbruchs liegen bei der GWG.
- Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf fällt das Gebäude zu 2/3 des geschätzten Verkehrswerts an die Stadt zurück.
- Die GWG zahlt an die Stadt einen jährlichen Erbbauzins von 1,5 % aus einem Grundstückswert von 294.300,- Euro (4.414,- Euro p.a.).

- Anpassung der Höhe des Erbbauzinses auf Basis der Wertveränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Wertsicherungsklausel).

Die Verwaltung hat den Bodenwert auf 294.300,- Euro (675,- €/m²) ermittelt. Der Aufsichtsrat der GWG hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 den Konditionen bereits zugestimmt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hält es in Absprache mit der GWG für sinnvoll, die Grundstücke nicht zu verkaufen, sondern im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Gleichzeitig kann die GWG liquide Mittel einsparen, wenn sie den Erwerb der Grundstücke nicht finanzieren muss und diese an anderer Stelle für den Bau von Wohnraum einsetzen. Die Verwaltung schlägt daher den Abschluss von zwei Erbbaurechtsverträgen zu den o. g. Konditionen vor.

4. Lösungsvarianten

Die Grundstücke werden an die GWG veräußert.