

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Südstadtausschuss**

**Betreff: Alexanderpark und Stuttgarter Straße
Veräußerung Grundstücke und Sachstand Vermarktung**

Bezug: Vorlagen 32/07, 385/07, 341/08

Anlagen: Bezeichnung:

1. Übersichtsplan Alexanderpark
 2. Übersichtsplan Stuttgarter Straße
 3. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *marimba*
 4. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *Park Avenue*
 5. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *Bullerbü*
-

Beschlussantrag:

1. Die Stadt veräußert das Grundstück Flst. 6002/8+10 mit insg. 972 m² zum Preis von 416.730 € an die Baugemeinschaft *marimba*.
2. Die Stadt veräußert das Grundstück Flst. 6002/11 mit 820 m² zum Preis von 395.700 € an die Baugemeinschaft *Park Avenue*.
3. Die Stadt veräußert das Grundstück Flst. 6045/8 mit 736 m² zum Preis von 235.060 € an die Baugemeinschaft *Bullerbü*.

Die Kaufangebote sind befristet bis zum 31.7.2009 Für den Abschluss der Kaufverträge sollen die im Rahmenplan von 1993 und die in Vorlage 341/08 beschriebenen Eckpunkte maßgeblich sein.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Einnahme Treuhandkonto:	€ 1.047.490.-	2009	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Alexanderpark und Stuttgarter Straße.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Südstadtausschuss hat mit der Vorlage 385/07 die Ankernutzeroption an die Baugemeinschaft *marimba* vergeben. Die Optionskommission hat am 6.3.2008 den Baugruppen *Park Avenue* und *Bullerbü* Grundstücksoptionen im Alexanderpark vergeben. Die Baugruppen haben Ihre Baugesuche eingereicht und möchten ihre Grundstücke baldmöglichst erwerben.

2. Sachstand

a) Verkäufe

Baugruppe *marimba*:

Ziel der Baugruppe ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Die Planung für die generationenübergreifende Hausgemeinschaft ist in Anlage 3 dargestellt. Alle Wohnungen werden einschließlich der Gemeinschaftsräume und der Tiefgarage barrierefrei erschlossen, um ältere Menschen und Menschen mit Behinderung optimal integrieren zu können. Die Baugruppe ist zu ca. 75% gefüllt und will im Frühjahr 09 mit dem Bau beginnen.

Das Grundstück hat eine Größe von 972 m² und soll zu dem vom Gutachterausschuss festgelegten Preis von 416.730,- € verkauft werden.

Baugruppe *Park Avenue*

Die Baugruppe *Park Avenue* verfolgt ebenfalls das Ziel, ein Wohngebäude für eine generationenübergreifende Hausgemeinschaft zu errichten. Die Planung ist in Anlage 4 dargestellt. Durch eine kostenbewusste Bauweise und unterschiedliche Wohnungsgrößen der 11 geplanten Wohnungen werden auch Bauherren mit begrenztem finanziellem Spielraum erreicht. Die Baugruppe ist mit knapp 90% nahezu komplett. Als Baubeginn ist Frühjahr 2009 geplant. Das Grundstück hat eine Größe von 820 m² und soll zum Preis von 395.700,- € verkauft werden.

Baugruppe *Bullerbü*

Die Baugruppe *Bullerbü* besteht aus drei jungen Familien, die sich entschlossen haben, drei unterschiedliche Reihenhäuser gemeinsam als Baugruppe zu errichten. Die Pläne sind in Anlage 5 dargestellt. Die Baugruppe ist komplett und der Baubeginn ist im Frühjahr 2009 geplant. Das Grundstück hat eine Größe von 736 m² und soll zum Preis von 235.060,- € verkauft werden.

b) Verkauf der weiteren Grundstücke im Bereich Alexanderpark und Stuttgarter Straße
Neben den vorgenannten Baugemeinschaften und der Baugemeinschaft *Bewegte Bilder*, die ihr Grundstück bereits erworben hat, sind vier Baugruppen im Alexanderpark (siehe Anl.1) und zwei Baugemeinschaften in der Stuttgarter Straße (siehe Anl.2) noch auf der Suche nach weiteren Bauherren und haben aus diesem Grund eine Verlängerung ihrer Option beantragt.

Die Verwaltung hat sich in Einzelgesprächen mit den Baugemeinschaften über die Gründe informiert. Als wesentliche Gründe für den längeren Zeitaufwand bei der Vermarktung der restlichen Wohnungen wurden vor allem die innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegenen Gesamtkosten durch gestiegene Baupreise und höhere Grundstückskostenanteile bei gleichzeitigem Wegfall staatlicher Förderung genannt. Aktuell wird die Vermarktung der Projekte durch die internationale Finanzkrise zusätzlich belastet - die Baugruppen berichten, dass

auch Interessenten, die bereits einer Planungsgemeinschaft beigetreten sind, aktuell verunsichert sind. Die längeren Vermarktungszeiträume bedeuten für die beteiligten Architekten und Projektsteuerer längere Vorleistungsphasen und einen höheren zeitlichen und finanziellen Gesamtaufwand. Gleichzeitig besteht auch bei den Baugemeinschaften, die aktuell noch nicht kaufen können, weiterhin Nachfrage. Alle Baubetreuer und Projektverantwortlichen sind überzeugt, auf der Grundlage einer Optionsverlängerung Ihre Baugemeinschaften erfolgreich füllen zu können.

Die Verwaltung hält die genannten Gründe für stichhaltig und geht nach den Gesprächen davon aus, dass diese Baugruppen in der Lage sein werden, die noch fehlenden Mitbauenden für Ihre Projekte zu gewinnen. Aus diesem Grund ist die Verwaltung überzeugt, durch eine am Einzelfall orientierte Verlängerung der Optionen bis Mitte 2009 und einer Verschiebung der Zahlung der Optionsgebühr auf den 31.3.09, ihren Teil zur Entlastung der Situation und zur Unterstützung dieser Baugemeinschaften leisten zu können. Aus Sicht der Verwaltung ist die Optionsverlängerung auch als Signal für die Mitbauenden der Baugemeinschaften zu verstehen, dass die Stadt auch in der schwieriger gewordenen Situation grundsätzlich von den Projekten überzeugt ist.

3. Lösungsvarianten

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verkauf der Grundstücke entstehen Einnahmen in Höhe von 1.047.490.- €.

6. Anlagen

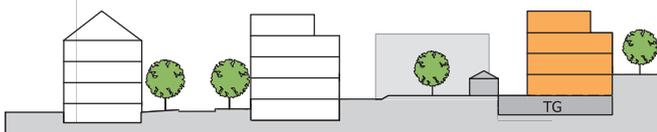
1. Übersichtsplan Alexanderpark
2. Übersichtsplan Stuttgarter Straße
3. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *marimba*
4. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *Park Avenue*
5. Anschreiben + Entwurfsplanung Baugemeinschaft *Bullerbü*

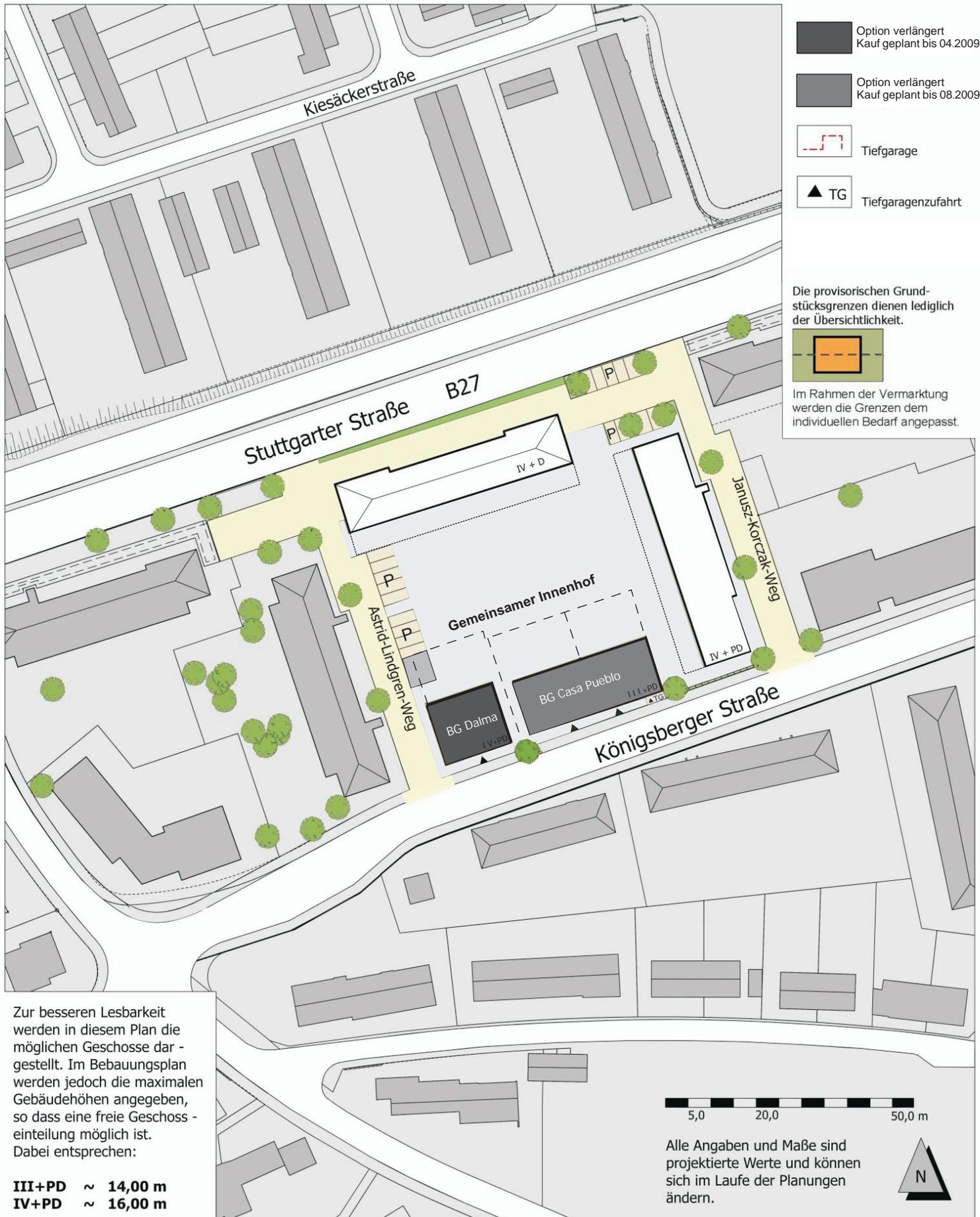


Zur besseren Lesbarkeit werden in diesem Plan die möglichen Geschosse dargestellt. Im Bebauungsplan werden jedoch die maximalen Gebäudehöhen angegeben, so dass eine freie Geschosseinteilung möglich ist. Dabei entsprechen:

II+D ~ 9,50 m

III+D ~ 12,50m





Zur besseren Lesbarkeit werden in diesem Plan die möglichen Geschosse dargestellt. Im Bebauungsplan werden jedoch die maximalen Gebäudehöhen angegeben, so dass eine freie Geschosseinteilung möglich ist. Dabei entsprechen:

III+PD ~ 14,00 m
IV+PD ~ 16,00 m