

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 251/2019</b>
Federführendes Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 14, 20, 23, 60, 65	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	12.11.2019 nö
Gemeinderat	Beschlussfassung	14.11.2019 ö

**Betreff:**

**Vergabe des städtischen Grundstücks in der Ortsmitte Höfen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das im als Anlage 1 beigefügten Lageplan gestrichelt umrandete städtische Grundstück in der Ortsmitte Höfen mit einer Fläche von ca. 1.421 m<sup>2</sup> wird der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH im Wege des Erbbaurechts zur Bebauung mit Mietwohnungen zu den in der Begründung bzw. in der Anlage 5 näher genannten Konditionen überlassen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag abzuschließen und die Übernahme einer kommunalen Ausfallbürgschaft über 80 % der Investitionssumme in Aussicht zu stellen.

Bereich	Name	Datum	Ergebnis
.	Haas, Jürgen	31.10.2019	Zustimmung
.	Köder, Ralf	30.10.2019	Zustimmung

**Begründung:**

Im Mai 2018 hatte der Gemeinderat beschlossen, das städtische Grundstück in der Ortsmitte Höfen zu damals näher festgelegten Bestimmungen (Anlage 2) zum Verkauf auszuschreiben. Auf die im Juni 2018 erfolgte Ausschreibung ging keine Bewerbung ein.

Im Nachgang zum eigentlichen Bewerbungsverfahren zeigten zu Beginn des Jahres 2019 zwei Firmen Interesse an einer Bebauung des Grundstücks, allerdings nicht zu den von der Stadt in der Ausschreibung geforderten Konditionen. Schließlich hat einer der beiden Interessenten ein Angebot zum Erwerb und zur Bebauung des Grundstücks abgegeben, dessen wesentlicher Inhalt aus der Anlage 3 ersichtlich ist. Der andere Interessent hat auf die Abgabe eines Angebots verzichtet.

Zwischenzeitlich hat auch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (Kreisbau) verstärkt auf ihr eigenes Wohnungsbauprogramm für Kommunen aufmerksam gemacht und sich mit Schreiben vom 14.10.2019 (Anlage 4) konkret um die Überlassung des Grundstücks beworben. Das Modell der Kreisbau sieht allerdings keinen Erwerb des Grundstücks, sondern eine Überlassung im Wege des Erbbaurechts vor.

Als Alternative zum Verkauf oder zur Überlassung im Wege des Erbbaurechts käme auch eine Übertragung des Grundstücks an den Eigenbetrieb Stadtbau und eine Bebauung durch diesen im Modell „Planen und Bauen“ in Betracht.

Alle drei Varianten sind mit den Konditionen sowie den Vor- und Nachteilen in der Anlage 5 näher beschrieben.

Die beiden Varianten „Verkauf zum reduzierten Preis“ und „Vergabe im vergünstigten Erbbaurecht mit Übernahme einer Ausfallbürgschaft“ bedürfen der Vorlage bei der Rechtsaufsichtsbehörde.

Bei allen drei Varianten können die Bauherren Mittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm erhalten. Diese Förderung dient, zumindest zum Teil dazu, die durch die Verminderung der Miete um 1/3 gegenüber der örtlichen Vergleichsmiete entstehenden Einnahmeausfälle des Vermieters zu kompensieren.

Bei den Varianten „Verkauf zum reduzierten Preis“ und „Vergabe im vergünstigten Erbbaurecht mit Übernahme einer Ausfallbürgschaft“ könnte es bei der Inanspruchnahme dieser Mittel zu einer doppelten Förderung, nämlich durch die Landesförderung und durch die Stadt kommen.

Aus der Sicht der Verwaltung überwiegen die Vorteile bei der Vergabe im Erbbaurecht die Vorteile der beiden anderen Varianten bei weitem.

Vor allem

- behält die Stadt die langfristige Verfügungsmöglichkeit über das Grundstück
- werden weder beim Bau noch bei der laufenden Verwaltung, Betreuung und Unterhaltung personelle Kapazitäten der Stadt beansprucht.
- kann die Stadt die Wohnungen im Einvernehmen mit dem Bauherrn 30 Jahre lang belegen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Grundstück nach diesem Modell an die Kreisbau zu vergeben und sie zu ermächtigen, einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag abzuschließen und die Übernahme der angesprochenen Ausfallbürgschaft in Aussicht zu stellen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Verkaufskonditionen aus 2018
- Anlage 3 AV vom 29.04.2019 (nur nö)
- Anlage 4 Schreiben der Kreisbau vom 14.10.2019 (nur nö)
- Anlage 5 Gegenüberstellung