

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3-mü		<b>21/001/03</b>		13.04.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Betzingen	14.04.2021	Anhörung	nichtöffentlich	
FiWA	11.05.2021	Anhörung	nichtöffentlich	
GR	20.05.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Veräußerung von Teilflächen der Grundstücke Flst. 2844, 2845, 2846, 2847, Ersbergweg in Betzingen				
<b>Bezugsdrucksache</b>				

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadt Reutlingen veräußert die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Teilflächen der Grundstücke Flst. 2844, 2845, 2846, 2847, Ersbergweg in Betzingen an die GWG Wohnungsbaugesellschaft Reutlingen mbH zu folgenden Konditionen:
  - a. Der Kaufpreis beträgt 1.702.000.- €.
  - b. Im Verkaufspreis ist der Erschließungsbeitrag im Sinne § 127 Abs. 2 BauGB und der Abwasserbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg und der entsprechenden Abwassersatzung nach dem heutigen Rechtsstand enthalten.
  - c. Die mit dem Abschluss und Vollzug des Grundstücksgeschäfts zusammenhängenden Kosten und Steuern trägt der Erwerber.
  - d. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung zur bezugsfertigen Erstellung innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbart.
  - e. Im Kaufvertrag wird die Verpflichtung zur Umsetzung des Wohnungsmix im preisgebundenen Wohnraum nach dem Gemeinderatsbeschluss zur Wohnbauoffensive 2017 aufgenommen.
  - f. Im Kaufvertrag wird die Verpflichtung aufgenommen, dass die GWG vor Einreichung des Baugesuchs zur Vorlage eines Vorentwurfs nach Leistungsphase 3 der HOAI verpflichtet ist. Ebenfalls wird die GWG die Grünflächengestaltung des Projekts zeichnerisch darstellen. Diese Entwürfe werden im Bezirksgemeinderat Betzingen sowie ggf. im BVUA diskutiert.
  - g. Ansonsten gelten die üblichen Bestimmungen.

## Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2021	7.1133.923.00	1.702.000,00			Grundstückserlöse für Grundstücke Flst. 2844, 2845, 2846, 2847, Ersbergweg in Betzingen

## Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

## Kurzfassung

Die Stadt Reutlingen veräußert die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Teilflächen der Grundstücke Flst. 2844, 2845, 2846, 2847, Ersbergweg in Betzingen an die GWG Wohnungsbaugesellschaft Reutlingen mbH zu den genannten Konditionen. Die Stadt Reutlingen nutzt damit ein wirksames Instrument im Rahmen der Wohnungspolitik in Reutlingen in der Maßnahme 1 „Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken“ in Form der Projektentwicklung durch die städtische Tochter GWG.

## Begründung

Die Veräußerung der oben genannten Grundstücke ist Teil der Wohnungspolitik in Reutlingen und findet sich in der Maßnahme 1 „Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken“ des Maßnahmenpakets zur Wohnbauflächenoffensive 2025 wieder.

Die Stadt Reutlingen nutzt hierbei ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik zum Erreichen des vom Gemeinderat gesetzten zentralen Ziels: Schaffung von breitgefächertem, attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen.

Die städtische Tochter GWG Wohnungsbaugesellschaft Reutlingen mbH wird bei dem Neubauprogramm des vom Aufsichtsrat beschlossenen Strategiepapiers (1.400 Wohnungen innerhalb von 10 Jahren) unterstützt.

Die GWG ist ein wichtiger Akteur auf dem Reutlinger Wohnungsmarkt bei der Schaffung eines breitgefächertem Wohnraumangebots, allen voran im Segment des sozialen Wohnungsbaus bzw. dem niedrigen Preissegment. Laut dem Geschäftsbericht 2019 vermietet die GWG aktuell über 7.000 Wohneinheiten und rund 300 Plätze in Studierendenwohnheimen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,60 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie liegt damit weit unter der durchschnittlichen Miete des Reutlinger Mietspiegels, der durchschnittlichen Reutlinger Miete laut aktueller IVD-Studie sowie den Durchschnittsmieten vergleichbarer Städte. Weiter hält die GWG zum Stand 31.12.2019 insgesamt 1.854 öffentlich geförderte Sozialwohnungen (einschl. freiwilliger

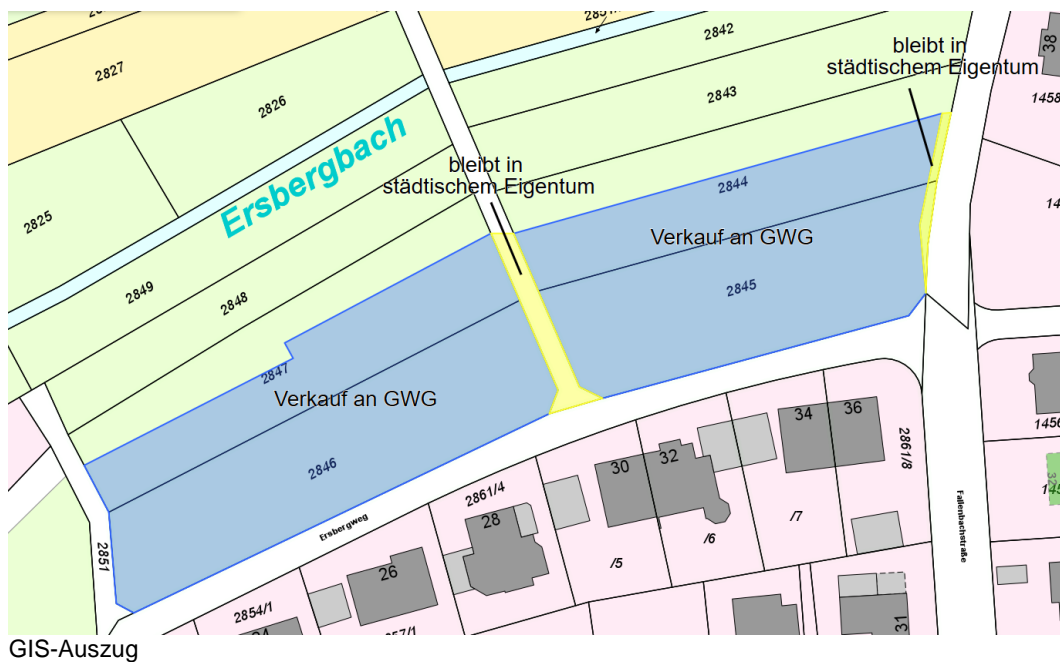
Selbstverpflichtung). Rund 6.000 Wohnungen vermietet die GWG unter den festgelegten Mieten für öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen.

Folgende Grundstücke sind für die Veräußerung vorgesehen:

### Grundstücke Flst. 2844, 2845, 2846, 2847, Ersbergweg in Betzingen

Gesamtgröße: 4.255 m<sup>2</sup>  
Gesamtwert: 1.702.000.- €

Eine Bebauung erfolgt nach den Vorgaben der Ortsbausatzung, des Baulinienplans i.V.m. §34 BauGB.



Schrägluftbild

Es werden folgende Rahmenbedingungen im Kaufvertrag abgesichert:

Städtebauliche Gestaltung:

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH erarbeitet einen städtebaulichen Entwurf mit dem Charakter eines Vorentwurfs nach Leistungsphase 3 der HOAI inklusive Darstellung der Grünflächengestaltung und verpflichtet sich, diese vor Einreichung des Baugesuchs rechtzeitig zur Vorlage an die Stadt zu übermitteln, dass sich der Bezirksgemeinderat Betzingen sowie gegebenenfalls der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in städtebaulicher Hinsicht mit dem Entwurf vor Einreichung des Baugesuchs befassen kann.

Bebauungspflicht:

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH verpflichtet sich bis spätestens 5 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags auf dem Verkaufsgrundstück die Gebäude entsprechend der Baugenehmigung bezugsfertig zu erstellen.

Wohnungsmix:

Der Wohnungsmix muss sich am Gemeinderatsbeschluss zur Wohnbauoffensive aus 2017 ("Mix im preisgebundenen Wohnraum") orientieren:

- 25% der Wohneinheiten dürfen ohne Preis- und/oder Belegungsbindungen erstellt werden
- aus den verbleibenden 75% müssen mindestens 30% der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen mit der höchstmöglichen Bindungsdauer realisiert werden (30% entsprechen 22,5% der Gesamtzahl)  
die verbleibenden Wohneinheiten müssen aus einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen, den der Investor wählen darf, realisiert werden (entsprechen 52,5% der Gesamtzahl).

gez. Peter Wilke