

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3-ms		23/001/06		28.06.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Betzingen	11.07.2023	Anhörung	öffentlich	
FiWA	13.07.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.07.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Änderung der Verkaufsbedingungen betreffend der GR-Drs 22/001/04: Veräußerung von Teilflächen der Grundstücke "Egelhaaf Areal" Flst. 1110, 1118, 1120, 1125/1, 1244/2 und 1125/4 in Betzingen				
Bezugsdrucksache 22/001/04				

Beschlussvorschlag

Der Beschluss der GR-Drs 22/001/04 wird beim Buchstaben d. folgendermaßen geändert:

Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung zur bezugsfertigen Erstellung des im Investorenauswahlverfahren siegreichen und weiterentwickelten Projekts innerhalb von höchstens 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbart. Die Weiterentwicklung des Projekts beinhaltet eine Abweichung von den wohnungspolitischen Vorgaben. Es gilt die in der Begründung beschriebene Quote.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2023	7.1133.923.00	3.875.000,00		Einzahlung aus der Veräußerung von Sachvermögen	Grundstückserlöse
einmalig 2023	Bildung Rückstellung	2.300.000,00 €			Entsorgungskosten aufgrund Altlasten
zu einem späteren Zeitpunkt	7.1133.923.00	ca. 2,3 Mio. €		Auszahlung für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	Altlasten

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
Zu einem späteren Zeitpunkt		ca. 2,3 Mio. €		Auflösung Rückstellung für Entsorgungskosten Altlasten

Kurzfassung

Nach Beschlussfassung der GR-Drs. 22/001/04 im Juli 2022 verschlechterten sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen derart, dass das Gesamtprojekt nur mit einer Anpassung einiger wirtschaftlicher Parameter umsetzbar ist.

Begründung

Es wird auf die Bezugsdrucksache GR-Drs 22/001/04 verwiesen. Der damalige Beschluss lautete wie folgt:

- a. Der Kaufpreis beträgt 3.875.000.- €.
- 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. Die mit der Vermessung zusammenhängenden Kosten trägt die Stadt Reutlingen.
- d. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung zur bezugsfertigen Erstellung des im Investorenauswahlverfahren siegreichen und weiterentwickelten Projekts innerhalb von höchstens 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbart.
- e. Die Stadt Reutlingen trägt die Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und etwaiger Altlastensanierungen im Rahmen des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes. Im Kaufvertrag wird eine Regelung zur Kostentragung bzgl. der Altlasten vereinbart. Eine Rückstellung der Altlasten ist zu bilden.
- f. Für private Verkehrsflächen werden Geh- und Fahrrechte im Kaufvertrag vereinbart.
- g. Ansonsten gelten die üblichen Bestimmungen.

Mit Ausnahme des Buchstaben d. behält dieser Beschluss seine Gültigkeit. Die Änderung des Buchstaben d. wird folgendermaßen begründet:

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH gewann im Jahre 2019 das Investorenauswahlverfahren und wird das Projekt „Egelhaaf Areal“ als Bauträger und Projektentwickler umsetzen.

Seit der Auswahl des Projektträgers im Jahre 2019 und insbesondere nach der Beschlussfassung im Juli 2022 führten Auswirkungen unterschiedlicher, weder von der Stadt Reutlingen noch von der BPD Immobilienentwicklung GmbH zu kontrollierenden Rahmenbedingungen, zu einer realistisch erscheinenden Einstellung des Projekts. Da dieses

Szenario im Sinne der Wohnraumversorgung, der Schaffung von attraktivem Lebensraum und der Verknüpfung dieses Projekts mit anderen Projekten (u.a. Hochwasserschutz Betzungen, Umzug VHS, ...) verhindert werden muss, sollen gewisse wirtschaftliche Parameter angepasst werden.

Die ohnehin hohen Baukosten, die bisher durch ein niedriges Zinsniveau zumindest teilweise aufgefangen werden konnten und somit die Nachfrage nach Wohneigentum aufrechterhalten haben, sind aufgrund internationaler Krisen und Konflikte weiter gestiegen. Die mehrfache Erhöhung des Leitzinses und dessen Auswirkungen auf die Finanzierung von Bauvorhaben gepaart mit der aktuell unklaren Förderlandschaft haben zur Folge, dass sich die Nachfragesituation stark verändert hat. Gerade im Bereich der Eigentumswohnungen ist die Nachfrage stark rückläufig. Der bisher hohe Nachfragedruck im Mietsegment ist weiter gestiegen, da aufgrund der Kombination aus hohen Baukosten und hohem Zinsniveau weniger Angebot geschaffen wird.

Diese veränderten Rahmenbedingungen betreffen nicht nur das Bauprojekt „Egelhaaf Areal“, sondern werden derzeit von vielen Marktteilnehmern der Baubranche und des Wohnungsbaus bestätigt. Dies zeigte auch ein aktuelles Markterkundungsverfahren für ein anderes Projekt der Stadt Reutlingen.

Aus diesen Gründen soll vom bisher gefassten Beschluss abgewichen werden, der die Umsetzung der wohnungspolitischen Vorgaben aus dem Investorenauswahlverfahren vorsah. Der Wohnungsmix sieht nun folgendes Verhältnis vor:

- Auf dem Areal entstehen insgesamt ca. 84 Wohneinheiten
- ca. 45 davon dürfen ohne Preis- und/oder Belegungsbindungen erstellt und vermarktet werden. Dies entspricht ca. 54 %
- ca. 39 der Wohneinheiten werden als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert. Dies entspricht ca. 46 %

Aus heutiger Sicht und vor allem unter den aktuell herrschenden Marktbedingungen ist diese Quote weiterhin ein hervorragendes Ergebnis. Auch nach der Streichung der preiswerten Eigentumswohnungen erreicht dieses Projekt im Vergleich zu den anderen beteiligten Projekten beim Investorenauswahlverfahren im Kriterium „Nutzungskonzept (preiswerter Wohnraum)“ die höchste Punktzahl und wäre weiterhin Erstplatzierte.

gez. Peter Wilke