

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3mü		21/001/04		14.04.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Sickenhausen	29.04.2021	Anhörung	öffentlich	
FiWA	11.05.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.05.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Veräußerung der Grundstücke Flst. 1385/1 und 1387/1, im Hau in Sickenhausen				
Bezugsdrucksache				

Beschlussvorschlag

Die Stadt Reutlingen veräußert die Grundstücke Flst. 1385/1, 1387/1, Im Hau in Sickenhausen an die GWG Wohnungsbaugesellschaft Reutlingen mbH zu folgenden Konditionen:

- a. Der Kaufpreis beträgt 2.616.000.- €.
- 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 50% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei zu errichten sind
- g. Im Kaufvertrag wird die Verpflichtung aufgenommen, dass die GWG vor Einreichung des Baugesuchs zur Vorlage eines Entwurfs nach Leistungsphase 3 der HOAI verpflichtet ist. Dieser wird im Bezirksgemeinderat Sickenhausen sowie ggf. im BVUA diskutiert.
- h. Ansonsten gelten die üblichen Bestimmungen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2021	7.1133.923.00	2.616.000,00			Grundstückserlöse für Grundstücke Flst. 1385/1, 1387/1, Im Hau in Sickenhausen

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Die Stadt Reutlingen veräußert die Grundstücke Flst. 1385/1, 1387/1, Im Hau in Sickenhausen 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.

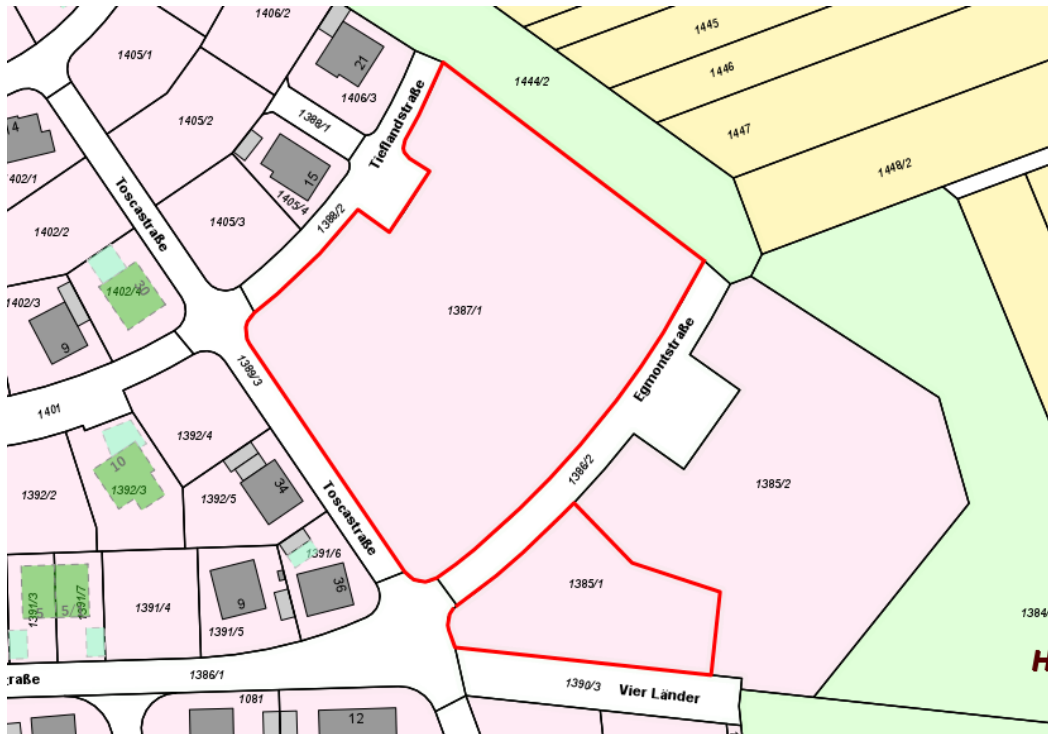
Die GWG ist ein wichtiger Akteur auf dem Reutlinger Wohnungsmarkt bei der Schaffung eines breitgefächertem Wohnraumangebots, allen voran im Segment des sozialen Wohnungsbaus bzw. dem niedrigen Preissegment. Laut dem Geschäftsbericht 2019 vermietet die GWG aktuell über 7.000 Wohneinheiten und rund 300 Plätze in Studierendenwohnheimen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,60 € pro m² 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:

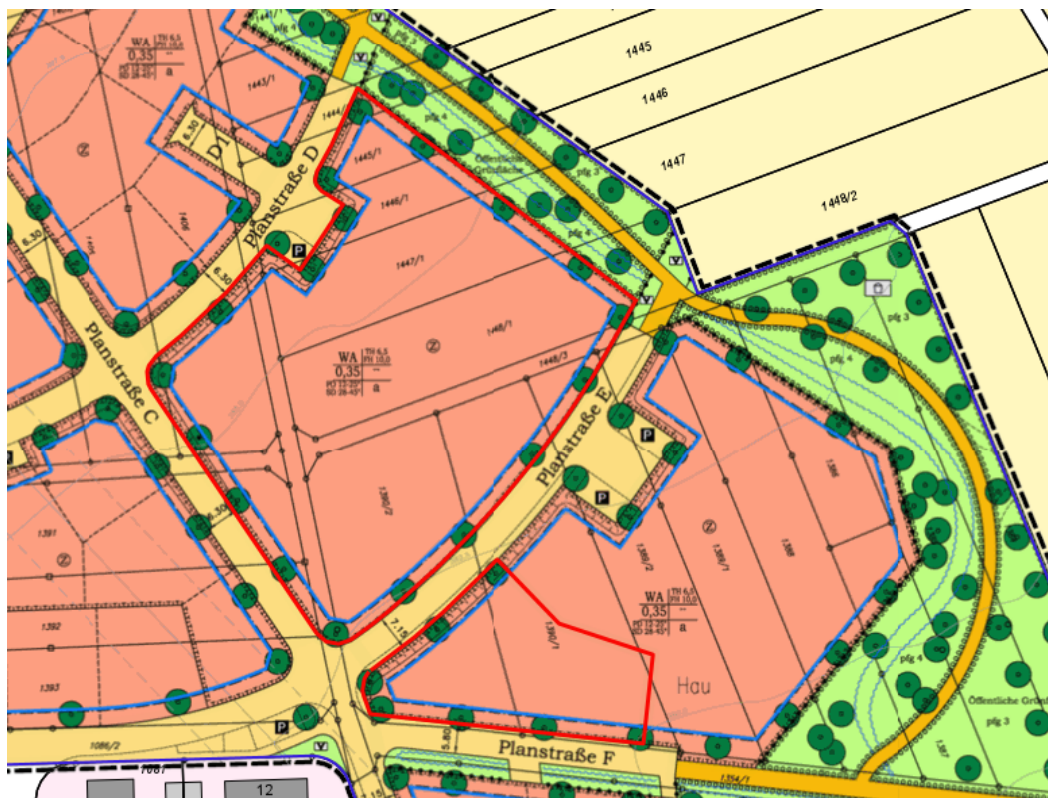
Grundstücke Flst. 1385/1, 1387/1, Im Hau in Sickenhausen

Gesamtgröße: 6.540 m²
Gesamtwert: 2.616.000.- €

Die Grundstücke liegen im Bebauungsplan Hau I in Sickenhausen.



GIS Auszug



B-Plan Hau I, Sickenhausen

Es werden folgende Rahmenbedingungen im Kaufvertrag abgesichert:

Städtebauliche Gestaltung:

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH verpflichtet sich zur Einhaltung des geltenden Bebauungsplans und der diesbezüglichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH erarbeitet einen städtebaulichen Entwurf mit dem Charakter eines Vorentwurfs nach Leistungsphase 3 der HOAI und verpflichtet sich, diesen vor Einreichung des Baugesuchs rechtzeitig zur Vorlage an die Stadt zu übermitteln, damit sich der Bezirksgemeinderat Sickenhausen sowie gegebenenfalls der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss im Rahmen seiner Beschlussfassung 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 dem Bebauungsplan und 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).

50% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind barrierefrei zu errichten.

gez. Peter Wilke