



Sitzungsvorlage 230/368/2019

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 29.04.2019	Aktenzeichen: 23.20.04		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.04.2019	Vorberatung N	
Hauptausschuss	07.05.2019	Vorberatung Ö	
Werksausschuss GML	09.05.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	21.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtischer Grundbesitz;

Übertragung einer Teilfläche von ca. 5.450 qm des Grundstücks Fl.St.Nr. 5036/29 Gemarkung Landau (früher Fl.St.Nr. 5036/24 Gemarkung Landau), süd-östliche Teilfläche des Grundstücks an der Haardtstraße, sog. 3. Bauabschnitt, an den Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Landau in der Pfalz überträgt, in Abänderung der Beschlussfassung vom 21. Mai 2013 (Sitzungsvorlage 230/173/2013, vom 13. Mai 2013), eine Teilfläche von ca. 5.450 qm des städtischen Grundstücks Fl.St.Nr. 5036/29 (Gemarkung Landau) an den Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau in der Pfalz (GML), zum Bau von Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, zu mindestens 80 %, hiervon 1/3 im sog. ersten Förderweg, 2/3 im sog. zweiten Förderweg.
2. Der Eigenbetrieb GML erstattet einen Betrag von 1.120.000 Mio. EURO an den städtischen Haushalt. Fälligkeitstermin ist der 15.01.2020.
3. Die zu übertragende Teilfläche ist zu vermessen. Die Kosten der Vermessung und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten trägt der Eigenbetrieb GML. Der ggf. erforderliche Ausgleich für eine Mehr- oder Minderfläche erfolgt auf der Basis von 205,50 €/qm.
4. Der Eigenbetrieb GML trägt die Kosten der Hausanschlüsse von der Erlenbachstraße ab und errichtet die erforderliche Zufahrt. Diese Kosten wurden bei der Ermittlung des Erstattungsbetrages berücksichtigt.
5. Der Eigenbetrieb GML wird beauftragt, sofort mit den Planungsleistungen für dieses Neubauvorhaben zu beginnen.
6. Der Eigenbetrieb GML wird beauftragt, den an den städtischen Haushalt zu leistenden Erstattungsbetrag und die Nebenkosten im nächsten aufzustellenden Wirtschaftsplan einzuplanen.

Begründung:

Die Stadt Landau in der Pfalz ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.St.Nr. 5036/29 (Gemarkung Landau). Das Grundstück ist insgesamt 8.268 qm groß. Teil dieses

Grundstücks ist der sog. „3. Bauabschnitt des Masterplanes für das städtische Gelände an der Haardtstraße“. Die Teilfläche dieses 3. Bauabschnittes umfasst eine Fläche von ca. 5.450 qm. Sie ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Für das gesamte städtische Gelände an der Haardtstraße wurde ein Masterplan erarbeitet. Gemäß diesem Masterplan wurde die Gesamtfläche in 3 Bauabschnitte aufgeteilt, die für generationenübergreifendes Wohnen bereitgestellt werden sollten. Auf der Fläche des 1. Bauabschnittes wurde in 2 Entwicklungsabschnitten der Generationen LaWoGe errichtet, die Fläche des 2. Bauabschnittes wird zurzeit durch die Genossenschaft GeWoLD bebaut.

Im Zuge der Vermarktung der Flächen des 2. und 3. Bauabschnittes wurde der Abriss der bis dato aufstehenden Hallen am 24. Juni 2014 ausgeschrieben und am 21. August 2014 beauftragt.

In Folge der Rückbaumaßnahmen wurde eine Belastung des Bodens und des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Im Rahmen von Bodensanierungen im Frühjahr 2015 und Winter 2017/2018 wurden die Bodenbelastungen weitgehend durch Aushub entfernt. Der Abschlussbericht datiert vom 4. Mai 2018.

Nach Abschluss der Bodensanierungsarbeiten wurde dem privaten Investor die Möglichkeit gegeben, konkrete Planungen für die Bebauung der Fläche auszuarbeiten und mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Dies war trotz mehrerer Fristverlängerungen nicht möglich. Aus diesem Grund sollte in Abänderung des Beschlusses vom 21. Mai 2013 die Fläche dem Eigenbetrieb GML übertragen werden, zumal sich in den vergangenen Jahren die Wohnraumsituation in Landau sehr verändert hat und der Bedarf an sozialem Wohnraum gestiegen ist. Aus diesem Grund hat der Stadtrat in den Jahren 2017 / 2018 dem Eigenbetrieb GML den Auftrag erteilt, Sozialwohnungen zu bauen.

Die Fläche des 3. Bauabschnittes des Geländes an der Haardtstraße zählt zu den letzten größeren stadteigenen Flächen in der Innenstadt, die für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Flächen, auf denen der Eigenbetrieb GML Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichten kann, sind begrenzt. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtvorstand den Eigenbetrieb GML beauftragt zu prüfen, ob die Fläche für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus geeignet ist und sozialer Wohnraum wirtschaftlich darstellbar errichtet werden kann.

Im Hinblick auf die erwähnten Bodensanierungsarbeiten ist zu beachten, dass die Baumaßnahme altlastentechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten ist. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme weiterer Sanierungsbedarf zeigen, trägt die Untersuchungs- und Sanierungskosten, einschließlich ggf. erforderlicher Deponiekosten und übersteigende Transportkosten, ab einer Zuordnungsklasse größer Z 1.2 nach LAGA M20 (Stand 2004) Boden die Stadt (Kernhaushalt). Die hierbei anfallenden „Sowieso-Kosten“ trägt der Eigenbetrieb GML.

Der Eigenbetrieb GML hat ist nach einer ersten Einschätzung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Fläche für sozialen Wohnraum nutzbar ist. Der Eigenbetrieb GML hat das Ziel, zu 100 % Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten, davon 1/3 im sog. ersten und 2/3 im sog. zweiten Förderweg. Sollte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Zielwert von 100 % sozialer Wohnungsbau nicht oder nur sehr schwierig darstellbar sein, sollte dem Eigenbetrieb GML die Möglichkeit

eingerräumt werden, auf eine Quote von bis zu 80 % sozialer Wohnungsbau zuruckzugehen. Der Eigenbetrieb GML bietet, als Eigenbetrieb der Stadt, die Gewahr, dass diese Planungen umgesetzt und die gebauten Wohnungen dauerhaft sozialgebunden vermietet werden.

Die Ermittlung des Erstattungsbetrages erfolgte durch Beratung eines Wertgutachters. Hierbei wurde die sehr eingeschränkte Nutzung des östlichen Teils der Fläche, das Erfordernis des aufwändigen Anschlusses an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Erlenbachstraße sowie die Errichtung der Zuwegung, die als Erschließungsstraße gewertet wurde, berücksichtigt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wurde mit 205,50 € ermittelt.

Die Abführung eines KAB-Anteils an den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) entfällt, da es sich um eine in der Vergangenheit bereits bebaute Fläche handelt.

Die zu übertragende Teilfläche ist zu vermessen. Der Vermessungsauftrag ist nach abschließender Zustimmung der Gremien zu erteilen. Die Kosten der Vermessung trägt der Eigenbetrieb GML. Ein ggf. erforderlicher Kaufpreisausgleich erfolgt auf der Basis des durchschnittlichen Quadratmeterpreises von 205,50 €.

Die Voraussetzungen für die Übertragung der Grundstücksteilfläche und die Kostentragung sind durch den Eigenbetrieb im nächsten Wirtschaftsplan darzustellen.

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Stadtrat vorgeschlagen, der Übertragung der Fläche des 3. Bauabschnitts des Geländes an der Haardtstraße zum Zwecke der Errichtung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau an den Eigenbetrieb GML zuzustimmen.

Die Verwaltung und der Eigenbetrieb GML werden beauftragt, die weiteren Bedingungen der Grundstücksübertragung zu vereinbaren.

Auswirkungen:

Produktkonto: a) 1142.452900
b) 1142.46112
Haushaltsjahr: 2020
Betrag: a) 1142.452900 339.597,59 EURO
b) 1142.46112 780.402,41 EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Anlagen:

Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

