

Sitzungsvorlage DS 2015/070

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Christian Woischwillat
(Stand: 13.02.2015)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 623.28

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 04.03.2015

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 10.03.2015

Gemeinderat

öffentlich am 23.03.2015

Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
- Übernahme Grundstück und Kulturdenkmale Abteistraße 4 (ehemals Fa. Ulmia)
in das Sanierungsvermögen

Beschlussvorschlag:

1. Das im Jahr 2007 erworbene Grundstück und die Kulturdenkmale Abteistraße 4 (Flst. 480/9, Gemarkung Eschach) werden in vollem Umfang in das Sanierungsvermögen des Sanierungsgebiets "Weißenau 2010" übernommen.
2. Die bisher nicht in der Sanierung übernommenen Grunderwerbskosten werden dem UA 2.8830 ersetzt.
3. Im Rahmen der internen Umbuchung ist die überplanmäßige Mehrausgabe bei der Finanzposition 2.6157.9603.000-0001 (Grunderwerb Sanierungsgebiet Weißenau, Haushaltsplan Seite 285) durch eine entsprechende Mehreinnahme bei der Finanzposition 2.8830.3400.000 - 0100 (Grundstückserlöse - Allgemeiner Grundstücksumsatzfonds) gedeckt.
Die Grundstücksübernahme ist zum Nachtragsplan 2015 anzumelden.

1. Sachverhalt:

Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme "Weißenau 2010" wurden mit Kaufvertrag vom 21.03.2007 von der Ulmia Stoffe GmbH das Grundstück und historische Gebäude-Ensemble Abteistraße 4 (Flst. 480/9, Gemarkung Eschach) zu einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt 1.315.000,-- € erworben. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte zu Lasten der im Haushalt eingestellten Mittel bei der Fipo 2.8830.9320.000 – 0100 (Grundstückskäufe – Allgemeiner Grundstücksumsatzfonds).

Mit der Aufnahme des Sanierungsgebiets "Weißenau 2010" in das Bund-/Länder-Förderprogramm "Stadtumbau West" (Bewilligungsbescheid vom 12.06.2008) wurden die voraussichtlich öffentlich bleibenden Flächen in das Sanierungsvermögen übernommen.

Seit Programmbeginn konnten erste Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Infrastruktur umgesetzt werden, beispielsweise die Umgestaltung des Kirchenvorplatzes Weißenau (1. Bauabschnitt), der verkehrsberuhigte Rückbau der Mariataler Allee sowie die Grundstücksfreiräumung Abteistraße 4 (ehem. Fabrikhallen Fa. Ulmia) und die Umnutzung/ Modernisierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes zu einem selbstgenutzten Familienhaus.

Auf Grundlage der Testentwürfe für mögliche künftige Nutzungen erfolgt jetzt, vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats, die Vermarktung und der Verkauf der Flächen und Kulturdenkmale Abteistraße 4. Die Umsetzung der weiteren Bauabschnitte im Sanierungsgebiet (2. BA Kirchenvorplatz, Garten westlich der denkmalgeschützten Gebäude, Endausbau Erschließungsstraße von Westen usw.) soll mit dem Investor abgestimmt und in Einklang mit der künftigen Nutzung gebracht werden. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind auch erst nach Aufstockung der Fördermittel ab 2016 ff möglich.

Im o. g. Kaufvertrag sind Grundstücksflächen enthalten, die später sowohl einer privaten als auch öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Durchführung und Bearbeitung der weiteren Maßnahmen/Projekte im Sanierungsgebiet (u.a. weitere Förderungen aus Sanierungsmitteln, Erhebung des Ausgleichsbetrags vom Eigentümer/Investor) ist es sinnvoller, die gesamten Grundstücksflächen /–kosten Abteistraße 4 in das Sanierungsvermögen Weißenau zu übernehmen.

2. Übernahme Grundstück und Kulturdenkmale Abteistraße 4 in das Sanierungsvermögen Weißenau

Im Sanierungsgebiet Weißenau steht derzeit noch ein Förderrahmen in Höhe von 311.728,-- € (=100 %) bei einer restlichen Bundes-/Landesfinanzhilfe von 187.037,-- € (= 60 %) zur Verfügung.

In Abstimmung mit dem Land, das wegen der darin enthaltenen Bundesmittel einen zügigen Abruf dieser restlichen Fördermittel noch im Jahr 2015 erwartet, sollen die Kosten der Grundstücksübernahme Abteistraße 4 in das Sanierungsvermögen zur Förderung beim Bund/Land beantragt werden. Der zügige Mittelabruf ist eine Voraussetzung für die beim Bund/Land bereits beantragte Aufstockung der Fördermittel für die Folgejahre. Wir brauchen für die Finanzierung der Erschließung und Realisierung einer Wiederbelebung der Kulturdenkmale Abteistraße 4 eine weitere Mittelbewilligung vom Land.

Grundstücksübernahme Abteistraße 4:

Gesamtkaufpreis (Grundstück und Gebäude)	1.315.000,00 €
zuzüglich Erschließungsbeitrag	<u>152.880,00 €</u>
Zwischensumme	1.467.880,00 €
zuzüglich Grunderwerbsteuer (lt. Bescheid Finanzamt)	43.062,00 €
zuzüglich Vermessungskosten	<u>7.704,57 €</u>
Grunderwerbskosten einschl. Nebenkosten	1.518.646,57 €
Davon bereits im Sanierungsgebiet mit Städtebauförderungsmitteln gefördert:	
Anteilige Grunderwerbskosten (Jahr 2008) – öffentliche Flächen	630.000,00 €
Entschädigung des Gebäuderestwerts der 2012 abgebrochenen Fabrikhallen Fa. Ulmia (Jahr 2013)	<u>115.000,00 €</u>
Restliche Grunderwerbskosten	773.646,57 €

Es wird vorgeschlagen, die v. g. restlichen Grunderwerbskosten in Höhe von 773.646,57 € zur Förderung im Sanierungsgebiet Weißenau beim Bund/Land zu beantragen, was zu einer Entlastung des städtischen Haushalts führt.

Bei einem Verkauf von Flächen und Gebäude Abteistraße 4 an einen Investor für Zwecke des Umbaus und der Sanierung der Kulturdenkmale fließen die Verkaufserlöse in voller Höhe in die Sanierungsrechnung. Diese Einnahmen sind zweckgebunden für weitere Projekte/Maßnahmen im Sanierungsgebiet Weißenau (Unterabschnitt 2.6157) zu verwenden.

Kosten und Finanzierung:

Vermögenshaushalt:
Interne Umbuchung (innere Verrechnung):
Ausgabe:
Fipo 2.6157.9603.000 – 0001 (Grunderwerbskosten Sanierungsgebiet Weißenau)
Einnahme:
Fipo 2.8830.3400.000 - 0100 (Grundstückserlöse - Allgemeiner Grundstücksumsatzfonds)