



Ersterfassungsdatum: 28.08.2020

Aktenzeichen:

Antragsteller: Verwaltung

Ersteller: Frau Korell

Grundstücksverwaltung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: DS-181/2020
-------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	02.09.2020	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	15.09.2020	

Titel:

Verkauf eines Grundstückes, hier: Hauptstraße 113 a

Beschlussvorschlag:

1. Dem Verkauf des in der Gemarkung Bruchköbel liegenden Grundstückes Flur 5, Flurstück 164/64 zur Größe von 820 qm, Hauptstraße 113 a an die Baugenossenschaft Bruchköbel eG, Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel, wird zugestimmt. Der Grundstückskaufpreis beträgt 150.000 Euro. Die Kosten der Durchführung des Kaufvertrages sowie die Abbruch- und Entsorgungskosten trägt der Käufer.
2. Die Baugenossenschaft Bruchköbel eG verpflichtet sich vertraglich zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum im Sinne der Richtlinie des Main-Kinzig-Kreises mit einem Mietpreis von 7,50 €/qm Wohnfläche, der den Anforderungen von Mehrgenerationenwohnen entspricht. Die Hälfte der entstehenden Wohnungen soll für „Betreutes Wohnen“ geeignet sein. Hierzu kann ein separater Vertrag zwischen den Mietern und einem externen Dienstleister geschlossen werden.

Begründung:

Das ehemalige Mietshaus in der Hauptstraße 113 a steht nun schon eine lange Zeit leer, der Verkauf des Grundstückes zum Zwecke der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde bereits mehrfach in der Stadtverordnetenversammlung diskutiert. Der Streitpunkt war dabei, ob auf der Fläche nur für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder auch für den Zweck „betreutes Wohnen“ genutzt werden sollte.

Mit dieser Vorlage wird ein im Sinne der Richtlinie förderfähiger Kompromissvorschlag vorgelegt, der ein Konzept für Mehrgenerationenwohnen vorsieht. So sollen hier 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen in Kombination mit 4 Vier-Zimmer-Wohnungen gebaut werden. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen eignen sich von der Größe und Ausstattung für eine Betreuung im Alter.

Mit der unmittelbar angrenzenden Alten- und Pflegeeinrichtung wurde eine Absprache getroffen, die die Nutzung der Einrichtung für die Mieter möglich machen würde. Mit diesem Angebot können wir ein Angebot von bezahlbarem Wohnraum für Senioren mit möglichem

Betreuungsbedarf genauso schaffen, wie ein Angebot für Familien. Gemeinsam in einer Anlage kann daraus eine gute Kombination im Sinne eines Mehrgenerationenwohnen entstehen.

Dies bedeutet konkret: Den Mietern wird seitens der Alten- und Pflegeeinrichtung der Arbeiterwohlfahrt in der unmittelbaren Nachbarschaft die Teilnahme am täglichen Mittagstisch in der Einrichtung ermöglicht. Ebenfalls steht den Mietern das Café sowie die externen Dienstleister der AWO, wie z.B. Fußpflege und Friseur zur Verfügung.

Das genannte Grundstück hat eine Fläche von 820qm. Als Partner für die Errichtung derartigen Wohnraumes wird die Baugenossenschaft Bruchköbel e.G. befürwortet. Die seit dem Jahre 1952 in Bruchköbel ortsansässige Genossenschaft verwaltet derzeit 480 Wohnungen, wovon 263 im Rahmen einer Mietpreisbindung vergeben sind. Hinzu kommt, dass durch die bereits bestehenden Objekte in unmittelbarer Nachbarschaft, die sich im Eigentum der Baugenossenschaft Bruchköbel befinden, die angrenzende Fläche für Stellplätze mitgenutzt werden kann.

Der geschätzte Bodenrichtwert ist für das Grundstück Hauptstraße 113a mit 250 Euro pro qm angegeben. Bei einer Grundstücksfläche von 820 qm hätte das Grundstück einen Verkehrswert von 205.000 Euro. Es wird beabsichtigt, der Baugenossenschaft eine Minderung in Höhe der geschätzten Abrisskosten zuzugestehen. Die Kosten werden auf 55.000 Euro geschätzt. Somit ergäbe sich ein Kaufpreis von 150.000Euro für das Grundstück.

Alternativen:

Anstelle des Verkaufes an die Baugenossenschaft Bruchköbel stünde die mögliche Vergabe über einen Erbpachtvertrag zur Verfügung. Hiervon wird abgesehen. Gemäß der Richtlinie zur Wohnbauförderung hat der Erbpachtzins maximal 1,4 v.H. des Grundstückswertes zu betragen. Der Erbpachtzins beträgt jährlich 2.870 Euro und über die Dauer der Mietbindung von 20 Jahren 57.400 Euro. Bei einer Vertragslaufzeit von 50 Jahren entstehen Erträge in Höhe von 143.500 Euro. Die Kosten für den Abbruch hätte zudem die Stadt zu tragen.

Fördermittel:

Es ist nicht empfohlen, bei einer Fördermaßnahme verschiedene Programme miteinander zu vermischen, deswegen wird hier lediglich das Förderprogramm des MKK als Grundlage festgelegt. Eine Förderung von weiteren Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau können an anderer Stelle durchgeführt werden, aktuell sind zwei weitere Maßnahmen in der Planung, bzw. Umsetzung.

Fazit:

Bruchköbel braucht dringend weiteren bezahlbaren Wohnraum, für Familien wie für Senioren. Mit dem vorliegenden Vorschlag können wir hier beiden Bedarfen gerecht werden und etwas für generationenübergreifende Initiativen tun. Die Maßnahme wird gemäß der Richtlinie des Main-Kinzig-Kreises durchgeführt und erhält entsprechende Förderungen, die damit auch die Zweckbindung festlegen und so die Sicherheit gibt, dass hier das entsteht, was in unserem Interesse als Kommune ist.