

Az: --

FB II BO / BB

Datum 02.06.2023

**Drucksachenummer 125/2023**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		10.07.2023
HuFa		13.07.2023
StVerVers		20.07.2023

**Betreff:**

**Ankauf des mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der Stadt Königstein belasteten Grundstücks Georg-Pingler-Straße 29 (vormals Altenwohnheim) in Königstein**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Königstein kauft das mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der Stadt Königstein belastete Grundstück Flur 5, Flurstück: 26/17, Grundstücksgröße 2.262 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem 1974 durch die Stadt Königstein errichteten Mehrfamilienhaus mit ca. 1.436 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 26 Wohnungen und eine Bürofläche, von der katholischen Kirchengemeinde Maria Himmelfahrt im Taunus, Königstein im Taunus, zum Kaufpreis von 1.400.000,00 EUR.

**Begründung:**

Die Stadt Königstein verhandelt bereits seit mehr als 10 Jahren mit der Kirche betreffend einen Ankauf des Grundstücks. In diesem Zeitraum wurde, bedingt durch die Sanierungsbedürftigkeit der Immobilie, auch über Sanierung bzw. Neubau nachgedacht. Aufgrund der bis dato unklaren Planungssituation auf Seiten der Kirche war bisher kein Verhandlungsergebnis zu erzielen. Da die Kirche aber jetzt eine andere Strategie im Hinblick auf ihr Immobilienvermögen in Betracht zieht, kommt auch ein Verkauf des Grundstückes nunmehr in Frage. Ein durch die Stadt Königstein im Jahre 2022 beauftragtes Verkehrswertgutachten führte zu folgendem Ergebnis:

Wert des Erbbaurechtes aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers: 1.030.000,00 EUR.

Die Kirche erklärt sich bereit, sofern der Ankaufszweck „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ und zwar grundbuchlich und im Kaufvertrag verankert wird, das Grundstück vorbehaltlich einer derzeit noch ausstehenden Genehmigung durch das Bischöfliche Ordinariat, zum Preis von 1.400.000,00 EUR, dies entspricht einem Kaufpreis von 619,00 EUR/m<sup>2</sup>, an die Stadt Königstein zu verkaufen.

Der derzeitige Bodenrichtwert, allerdings für ein nicht mit Erbbaurecht belastetes Grundstück, liegt bei 620,00 EUR/m<sup>2</sup>. Dies ergibt einen Richtwert von 1.402.440,00 EUR für

das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück. Der seitens des Verkäufers verlangte Kaufpreis bewegt sich also im Rahmen des Richtwertes für unbelastetes Bauland.

Das per 01.02.2022 im Auftrag der Stadt erstellte Gutachten ging von einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.458 m<sup>2</sup> aus. Es war jedoch insofern fehlerhaft, als das es den im Jahre 1993 erfolgten Übertrag der ursprünglich vom Erbpachtvertrag mit erfassten Wegeparzellen 26/15 (21 m<sup>2</sup>) und 26/16 (162 m<sup>2</sup>) auf die Stadt nicht berücksichtigte. Durch eine per 10.03.2022 seitens der Kirche veranlasste Grundbuchkorrektur ergibt sich eine weitere Grundstücksgrößendiskrepanz von 13 m<sup>2</sup>. Da von diesen Diskrepanzen im Wesentlichen Wegeparzellen mit einem kalkulatorischen Richtwert in Höhe von 50,00 EUR/m<sup>2</sup> (insgesamt also ca. 9.800,00 EUR) betroffen sind, stuft die Verwaltung diese als nicht ausschlaggebend im Hinblick auf den Gesamtkaufpreis ein.

Bis zum Jahre 2045 wird ein per 15.03.2023 mit 43.299,07 EUR valutierendes und aufgrund öffentlicher Förderung mietpreisbindendes Darlehen seitens der Stadt noch abbezahlt.

Da die Stadt Königstein sich zum Ziel gesetzt hat, öffentlich geförderten bzw. „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen und zu erhalten und ein Ankauf des Grundstückes in diesem Zusammenhang Planungssicherheit für einen langfristigen Zeitraum herstellen würde, wird ein Ankauf seitens der Verwaltung empfohlen. Insbesondere ist auch die Unterbringung anerkannter Flüchtlinge die Aufgabe der Stadt, welcher mit der Bereitstellung von Wohnraum im anzukaufenden Gebäude nachgekommen werden kann.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass für den Fall der Beibehaltung der Förderung nach Wohnungsbindungsgesetz, auch künftig lediglich die Kostenmiete auf Basis einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangt werden darf.

Das Grundstück liegt in einem laut Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich. Eine Bebauung mit öffentlich gefördertem Wohnraum wäre demnach auch für den Fall der Neubebauung (ohne Deklaration als Altenwohnheim) möglich.

Finanzierungsbedarf:

Kaufpreis Grundstücke und Gebäude:	1.400.000,00 EUR
Kaufnebenkosten rd. 10% des KP: (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch)	140.000,00 EUR
	1.540.000,00 EUR

Variante A) Abriss und Neubau: ca. 6.000.000,00 EUR (Fortschreibung der Kalkulation Fa. AKS aus 2011 3.095.000,00 EUR)

Variante B) Sanierung des Altbestandes ca. 3.500.000,00 EUR (Fortschreibung der Kalkulation der Fa. AKS aus 2011 1.731.000 EUR)

Die Finanzierung erfolgt über im Haushaltsplan des Jahres 2024 für den Ankaufszweck eingestellte Investitionsmittel. Mit der Verkäuferseite ist eine Kaufpreiszahlung Anfang 2024 abgesprochen.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister