

Az: --

FB II BO/Lau

Datum 04.11.2024

Drucksachenummer 228/2024

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		11.11.2024
HuFa		14.11.2024
StVerVers		21.11.2024

Betreff:

Ankauf Bischof-Kaller-Str. 12 (Haus Georg) in Königstein

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Königstein kauft die Liegenschaft Bischof-Kaller-Str. 12, Flur 8, Flurstück: 11/62, Grundstücksgröße:1.293 m², bebaut mit einem 1959 errichteten Mehrfamilienhaus mit ca. 591 m² WFL, verteilt auf 6 Wohnungen, von der katholischen Pfarrei St. Margareta in Frankfurt am Main zum Kaufpreis von 1.140.000,00 EUR.

Der Kauf kann durch eine sog. Manuelle Mittelverschiebung innerhalb des Teilhaushaltes finanziert werden. Zur Deckung wird das Budget I11003 Altenwohnheim, Georg-Pingler-Straße 29 herangezogen.

Begründung:

Seit ca. einem Jahr ist die Stadt Königstein bemüht, den Verkauf der o.g. Liegenschaft an die Lilo Heuckeroth Stiftung zu vermitteln. Mit Beschluss der Stadtverordneten vom 11.07.2024 wurde die Bezuschussung des Bauvorhabens „Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum für geringe Einkommen auf dem Grundstück Bischof Kaller Str. 12“ in Höhe von bis zu maximal 250.000,00 EUR (je nach Anzahl der zu errichtenden Wohnungen) frei gegeben. Dies unter der Voraussetzung, dass der Stadt Belegungs- oder Benennungsrechte für eine noch zu verhandelnde Anzahl von Wohnungen gewährt werden.

Da in der o.g. Liegenschaft je eine 5-köpfige und eine 4-köpfige Familie wohnt, die bis dato, trotz diverser seitens der Stadt und der Lilio Heuckeroth Stiftung gemachter Angebote nicht ausziehen möchten, droht das Projekt zu scheitern.

Um die lange geplante und stadtseitig gewünschte Realisierung von neuem, öffentlich gefördertem Wohnraum für bis zu 25 Familien trotzdem zu ermöglichen, kann Haus Georg von der Stadt Königstein gekauft werden. Das Projekt der Lilo Heuckeroth Stiftung wird sodann auf dem im gleichen Zuge an die Stiftung zu verkaufenden Gelände des benachbarten, derzeit der Stadt gehörenden Hauses Michael, Bischof-Kaller-Str. 10, errichtet.

Die Bewohner des Hauses Michael können in die freien Kapazitäten des Hauses Georg und anderer zur Verfügung stehender städtischer Wohnungen umgesiedelt werden.

Die Stadt Königstein unterhält Mietverträge für 4 der 6 im Haus Georg vorhandenen Wohnungen. Diese Flächen stehen momentan frei zur Verfügung.

Der Bodenrichtwert liegt, gemäß aktueller Bodenrichtwertkarte, bei 1.000,00 EUR/m². Der Bodenrichtwert für das Gesamtgrundstück beläuft sich demnach auf 1.293.000,00 EUR.

Der Verkäufer hat einen Auszug aus einem im Dezember 2022 erstellten Verkehrswertgutachten (siehe Anlage) vorgelegt. Dieses Gutachten beziffert den Verkehrswert per November 2022 auf 1.400.000,00 EUR. Das Haus leidet, ebenso wie das Schwestergebäude „Haus Michael“ unter diversen Mängeln. So sind z.B. die Wasserleitungen sanierungsbedürftig und es gibt in einzelnen Wohnungen Schimmelschäden. Die vom Kaufpreis gemachten Abschläge sind daher gerechtfertigt. Der Ankauf des Hauses Georg und der Verkauf des Hauses Michael würden der Stadt Königstein letztlich erlauben, die Errichtung des dringend benötigten „bezahlbaren Wohnraums“ zu ermöglichen.

Finanzierungsbedarf:

Kaufpreis Grundstücke und Gebäude:	1.140.000,00 EUR
Kaufnebenkosten rd. 10% des KP:	115.000,00 EUR
<hr/>	
Kaufsumme	1.255.000,00 EUR

Der Kauf übersteigt das Budget bei der Investitionsnummer I09054 Erwerb von Grundstücken, da hier kein Geld in ausreichender Höhe budgetiert wurde. Der Ansatz hier beträgt 40.000,00 EUR, bisher ausgegeben: 0,00 EUR.

Im Rahmen der Deckungsfähigkeit innerhalb des Teilhaushaltes kann das geplante Budget zum Ankauf der Georg-Pingler-Straße 29 (Altenwohnheim – I11003) herangezogen werden. Damit steht das Budget jedoch nicht mehr zum Ankauf der Georg-Pingler-Straße zur Verfügung und muss bei Bedarf erneut in den Haushaltsplan / Nachtrag 2025 eingebracht werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin