



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 03.01.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/1/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	13.02.2024	
Bauausschuss	21.02.2024	
Stadtverordnetenversammlung	07.03.2024	

Weitere Vorgehensweise zum Projekt auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 13, Neu Anspach

Sachdarstellung:

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.04.2023 wurden dem Investor alle im Protokoll vermerkten Punkte zur Prüfung übermittelt (siehe hierzu in der Anlage Vorlage XIII/68/2023 sowie Auszug des Beschlusses vom 26.04.2023).

Auf Grundlage des Gesprächs mit dem Investor vom 11.07.2023 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 beschlossen, konkrete Forderungen für das Grundstück zu formulieren und an den Investor zu übersenden (siehe hierzu Vorlage XIII/249/2023).

Folgende Punkte wurden in diesem Zuge übermittelt.

Es wird beschlossen, folgende zusammengetragene Argumente an den Investor (Raiffeisen-Leasing Österreich) zu übersenden und um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten zu bitten:

1. *Altenwohnheim/Pflegeheim: Festlegung auf 100 bezahlbare Pflegeplätze (Pflegegrad 1 bis 5)*
2. *Betreutes Wohnen im zweiten Gebäude*
3. *Es ist intern zu prüfen, die Kita separat bestehen zu lassen. Des Weiteren ist dieses Grundstück nicht zu beplanen*
4. *Integration von Dienstleistern im Erdgeschoss des Gebäudes (möglicherweise Gesundheitscampus, Sanitätshaus, Ärztehaus)*
5. *Zweckgebundene Wohnungen für die Mitarbeiter des Pflegeheims*
6. *Freie Wohnungen*
7. *Baureihenfolge: Erst das Pflegeheim, dann die Wohnbebauung*
8. *Anregung: Mietkauf von Wohnungen*

Die o.g. Punkte wurden am 27.10.2023 durch den Investor wie folgt beantwortet:

1. Altenwohnheim/Pflegeheim: Festlegung auf 100 bezahlbare Pflegeplätze (Pflegegrad 1 bis 5)

Es ist davon auszugehen, dass sich ein zukünftiger Betreiber für einen wirtschaftlichen Betrieb an den zulässigen und üblichen (Pflege-)Sätzen orientieren können muss. Die 100 Pflegeplätze sind und bleiben der erklärte Zielwert in der Planung.

2. Betreutes Wohnen im zweiten Gebäude

Dies ist Teil der Planung.

3. Es ist intern zu prüfen, die Kita separat bestehen zu lassen.

Im Zuge der Planung wurden 2 Varianten dargestellt: Planung mit und Planung ohne Kita-Grundstück. Letztlich wurde mitgeteilt, dass das Interesse an einer Neubebauung der Kita besteht und dieses Grundstück daher mitberücksichtigt werden sollte, was städtebaulich und wirtschaftlich Sinn macht. Für eine Abwicklung wäre beispielsweise ein Verkauf der Liegenschaft und späterer Rückkauf des Kindergartens als Wohnungseigentumsobjekt oder alternativ eine Anmietung möglich. Ein allfälliges Ersatzquartier an diesem oder an einem anderen Standort wäre zu organisieren.

Hierzu stehen folgende Optionen zur Auswahl:

1. Option: Verkauf des Grundstücks der Kita, Flur 14, Flur Stück 24/7, einschließlich Abschluss eines Pachtvertrages, Laufzeit 99 Jahre, inkl. Bauunterhaltung, abzüglich des Verkaufswerts des Grundstücks.

D. h. die Pachtkosten werden auf den Verkaufswert hochgerechnet und erst dann, wenn sie aufgebraucht sind, von der Stadt Neu-Anspach an den Vermieter gezahlt.

Z. Bsp. wäre dies bei einer Grundstücksgröße von 1375 m² x Bodenrichtwert 450 €/m² = 618.750 € Verkaufswert / angenommen Pacht von 5200 € = gerundet 120 / 12 = somit würde dann die KITA rd. 10 Jahre pachtfrei der Stadt Neu-Anspach zur Verfügung stehen.

2. Option: Verkauf des Grundstücks der Kita, Flur 14, Flur Stück 24/7, einschließlich Abschluss eines Pachtvertrages, Laufzeit 99 Jahre, inkl. Bauunterhaltung ohne Anrechnung auf die anschließende Pacht und den Betrag aus dem Grundstücksverkauf zu vereinnahmen.

Eine der Optionen zum Verkauf des Grundstücks der Stadt Neu-Anspach und einer Anmietung einer KITA (mit 6 Gruppen) soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Für eine Interim Unterbringung der KITA stehen folgende Optionen bereit:

1. Option: Containerburg z. Bsp. am Festplatz

2. Option: Rückbau der Kita erst nach Fertigstellung der neuen KITA

Information: Die Villa Kunterbunt hat aktuell 4 Gruppen. Davon drei Kita-Gruppen mit 75 Plätzen und eine Kleingruppe mit 12 Plätzen. Perspektivisch sollen 6 Gruppen vorgesehen werden.

4. Integration von Dienstleistern im Erdgeschoss des Gebäudes (möglicherweise Gesundheitscampus, Sanitätshaus, Ärztehaus)

Die Geschäftsflächen würden sich für diese Zwecke eignen und synergetische gewerbliche Nutzungen sind im Sinne der Projektidee widerspiegeln. Sie wollen vor allem langfristig vermieten, oder an externe Investoren (z. Bsp. Gewerbebetreibende) verkaufen.

5. Zweckgebundene Wohnungen für die Mitarbeiter des Pflegeheims

Wie bereits dargestellt, ermöglichen die frei verwertbaren Wohnungen erst die Errichtung eines Pflegeheims. Eine nochmalige Beschränkung würde diesem Zweck entgegenwirken oder ihn verunmöglichen.

6. Freie Wohnungen

Der Investor plant einen Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmerwohnungen in der Anlage. Hierzu wird ein enger Austausch mit der Stadt vorgeschlagen, um den tatsächlichen Bedarf zu berücksichtigen.

7. Baureihenfolge: Erst das Pflegeheim, dann die Wohnbebauung

Bedingt durch die gemeinsame unter den Baukörpern verlaufende Tiefgarage, eine gemeinsame Heizungsanlage, sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie bauablaufbedingte Vorgaben soll das Projekt als Gesamtquartier umgesetzt werden.

8. Anregung: Mietkauf von Wohnungen

Ohne hierzu eine Verpflichtung übernehmen zu können, wird dieser Punkt bei den Überlegungen zu den Vermarktungen mitaufgenommen. Die Stadt wird hierzu eine Absichtserklärung mit dem Investor abschließen.

Information:

Der Investor hat der Stadt Neu-Anspach mitgeteilt, dass sie das Gebäude aus Kostengründen nunmehr heizungstechnisch vollständig stillgelegt haben.

Derzeit kommt das Wasser und Gas für die Kita über eine interimistische Leitung der Stadt Neu-Anspach.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die o.g. Punkte zum Voranbringen des Vorhabens zu befürworten und in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. einen städtebaulichen Vertrag mit der Raiffeisen-Leasing zu schließen.
2. folgende Punkte in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:
 - die Errichtung eines Altenwohnheims/Pflegeheims (Festlegung auf 100 bezahlbare Pflegeplätze; Pflegegrad 1 bis 5)
 - die Errichtung von betreutem Wohnen im zweiten Gebäude
 - die Errichtung der Kita

Weiterhin wird beschlossen,

3. das Grundstück der Kita (Gemarkung Anspach Flur 14 Flurstück 24/7) auf Grundlage der **Option 1** zum dann gültigen Bodenrichtwert zu verkaufen.

Option 1: Verkauf des Grundstücks der Kita, Flur 14, Flur Stück 24/7, einschließlich Abschluss eines Pachtvertrages, Laufzeit 99 Jahre, inkl. Bauunterhaltung, abzüglich des Verkaufswerts des Grundstücks und somit rd. 10 Jahre pachtfrei.

Oder

3. das Grundstück der Kita (Gemarkung Anspach Flur 14 Flurstück 24/7) auf Grundlage der **Option 2** zum dann gültigen Bodenrichtwert zu verkaufen und den Betrag aus dem Grundstücksverkauf zu vereinnahmen.

Option 2: Verkauf des Grundstücks der Kita, Flur 14, Flur Stück 24/7, einschließlich Abschluss eines Pachtvertrages, Laufzeit 99 Jahre, inkl. Bauunterhaltung ohne Anrechnung auf die anschließende Miete.

4. Dienstleister im Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren (möglicherweise Gesundheitscampus, Sanitätshaus, Ärztehaus)
5. zweckgebundene Wohnungen für die Mitarbeiter des Pflegeheims zu errichten
6. freie Wohnungen zu errichten
7. das Pflegeheim und die Wohnbebauung als gesamtheitliches Konzept zu entwickeln
8. dass die Stadt dem Investor nicht zur Vorgabe zwingen kann von einem Mietkauf von Wohnungen abzusehen, es wird jedoch eine Absichtserklärung mit dem Investor abschließend vereinbart.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Vorlage XIII/68/2023
2. Vorlage XII/249/2023
3. Auszug Beschluss 26.04.2023