

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0714/2011 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 02.11.2011	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	I, II + III	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	62 - Grundstücksverkehr	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Herr Gerber	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Soziales, Jugend und Frauen Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

### **Verkauf eines städtischen Baugrundstückes im Stadtgebiet**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadt Marburg verkauft
 

das an der Weintrautstraße gelegene Baugrundstück (ehemaliger Germanensportplatz) in Größe von 7.910 qm,

Gemarkung Marburg, Flur 11, Flurstücke 49/27, 50/19, 50/21, 79/15 und 79/17  
- eingetragen im Grundbuch von Marburg, Blatt 12.011 –

an die UBG, Unternehmensberatung und Betreuung GmbH Marburg, zu einem Verkaufspreis von insgesamt 1.995.000,-- €.
2. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass eine komplette Erdgeschosselage (ca. 300 qm) für ein Pflegeprojekt verkauft bzw. dauerhaft vermietet wird.
3. Die Kosten der kaufvertraglichen Abwicklung und grundbuchmäßigen Durchführung gehen zu Lasten des Erwerbers.
4. Vom Gesamtkaufpreis erstattet wird ein Teilbetrag von 521.545,90 € an Frau Brigitte Klein-Liening, Carl-Strehl-Straße 9, 35039 Marburg als Inhaberin eines dinglich gesicherten Rückkaufsrechtes an einer Teilfläche von 2.481 qm des Gesamtgrundstücks aufgrund bestehender Vereinbarung und Voraussetzung eines lastenfreien Verkaufes.

### **Begründung:**

Zur Schaffung weiterer Wohnraumangebote in zentraler Stadtlage mit optimaler Nahverkehrsanbindung hat sich die Stadt zu einem Verkauf des vorgenannten Baugrundstückes entschlossen. Die Umwandlung des ehemaligen Germanensportplatzes an der Weintrautstraße in ein Wohngebiet wurde möglich, nachdem den Ballsportfreunden Richtsberg e.V. im Areal des Georg-Gassmann-Stadions ein neues Vereinsdomizil und Spielfeld zur Verfügung gestellt werden konnte.

Um eine Bebauung der Sportplatzfläche baurechtlich zu ermöglichen, war eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Oktober 2010 wurde der Verkauf des Baugrundstückes am 30. 10. 2010 in der Oberhessischen Presse ausgeschrieben und seit Mitte November 2010 im Internet auf der Internetseite der Stadt Marburg sowie auch unter immonet.de. bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist (15. 1. 2011) angeboten. In der jeweiligen Ausschreibung wurden die Anforderungen, welche die Stadt an einen Verkauf knüpft, aufgeführt.

Für das Baugebiet Weintrautstraße sollte das erbetene Nutzungskonzept Angebote für barrierefreies, alters- und familiengerechtes Wohnen enthalten und darüber hinaus die dauerhafte Nutzung einer Geschossebene in einem der 5 Gebäude durch eine Wohn- und Pflegegemeinschaft für Demenzkranke vorsehen.

Auf unsere Verkaufsausschreibungen hin sind uns die nachfolgend aufgeführten Bewerbungen zugegangen:

- UBG Unternehmensberatung und Betreuung GmbH, Marburg (Anlage 2)
- Firma Scheld Objektbau GmbH, Biedenkopf (Anlage 3)
- IPEM Wohnen GmbH, Wetzlar (Anlage 4)
- Privatinvestor Karl-Ulrich Saure, Köln (Anlage 5).

In einer Sondersitzung des Gestaltungsbeirates, die am 12. 4. 2011 stattgefunden hat, wurde den Bewerbern Gelegenheit geboten, ihre Projektplanung ausführlich vorzustellen und zu erörtern. Der Gestaltungsbeirat hat im Anschluss an die Präsentation die vorliegenden Baukonzepte noch einmal intensiv und kritisch überprüft und empfohlen, das Konzept von Artec Architekten von der UBG Unternehmensberatung und Betreuung GmbH Marburg zu verfolgen (s. Anlage 2). Dieses sieht die Errichtung von 5 Gebäuden in 2-geschossiger Bauweise nebst Staffelgeschoss innerhalb der vorgegebenen Bauzone vor. Die unterschiedlichen Grundrisse und Wohnungsgrößen gewährleisten eine flexible Nutzung, die durch barrierefreie Zugänge über Rampen und Aufzüge sichergestellt werden. Die Freiflächenplanung mit Aufenthaltsqualitäten entspricht den Anforderungen unserer Ausschreibung. Die fußläufige Erschließung des Wohngebietes zur Weintrautstraße hin erfolgt über eine behindertengerechte Rampe und mit Podesten versehene Treppenanlage. Über die geplante Tiefgarage lassen sich sämtliche Gebäude der Wohnanlage andienen. Nach der vorgelegten Baubeschreibung ist die Nutzung einer Geschossebene durch eine Wohn-/Pflegegemeinschaft möglich. Die Kaufbewerberin beabsichtigt, die gesamte Wohnanlage nach deren Fertigstellung als Vermietungsobjekt zu betreiben. Ein Verkauf der Wohnungen ist nicht vorgesehen. Der Käufer ist bereit, eine Etage langfristig (20 - 25 Jahre) an eine Wohn-/Pflege-gemeinschaft zu vermieten (gerne auch an eine Genossenschaft ggf. unter Beteiligung der Stadt).

Das von der Initiative „Leben im Alter (LiA)“ entworfene Konzept und die notwendige Mitfinanzierung seitens der Stadt Marburg ist in der Anlage 6 dargestellt.

Auszüge aus den eingereichten Bewerbungsunterlagen mit der vorgenommenen Beurteilung und Prüfung durch den Fachdienst Stadtplanung sowie der Bewertung durch den Gestaltungsbeirat sind dieser Vorlage als Anhang beigefügt (Anlagen 2 – 5).

Die Bewerber hatten unterschiedliche Kaufpreisangebote gemacht. Das mit 212,50 €/qm abgegebene Erwerbsangebot der UBG entsprach nicht dem Höchstgebot. Daher forderte die Stadt Marburg einen Kaufpreis von 252,21 €/qm (Höchstgebot), um die gestalterische Präferenz des Gestaltungsbeirates zur Umsetzung zu bringen. Dieser Forderung hat die UBG entsprochen.

Gegenstand des Grundstücksverkaufes sind auch die überplanten Flurstücke 49/27, 50/19 und 50/21 in Größe von insgesamt 2.481 qm, welche die Stadt mit Kaufvertrag vom 13. 11. 2000 zu einem Preis von umgerechnet 30,93 €/qm erworben hat. Der vorgenannte Kaufvertrag räumt der Verkäuferin, Frau Brigitte Klein-Liening, ein auf 15 Jahre befristetes grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht an diesen Grundstücken ein, für den Fall, dass sich die ursprüngliche Nutzung als Sportplatz in eine Baulandnutzung ändern sollte. Die Bindungsfrist läuft erst zum 13. 11. 2015 ab. Ihren Rückübertragungsanspruch hat die damalige Verkäuferin schon frühzeitig geltend gemacht, nachdem die beabsichtigte Umnutzung offenkundig geworden ist. Um die weitergehenden Planungen der Stadt nicht zu beeinträchtigen, wurde anstelle der Ausübung des Rückkaufrechtes zwischen Stadt und damaliger Verkäuferin schuldrechtlich eine Wertabschöpfung dahingehend vereinbart, den Unterschiedsbetrag zwischen dem damals von der Stadt gezahlten Kaufpreis in Höhe von 30,93 €/qm und dem bei Verkauf erzielten Verkaufspreis (252,21 €/qm) abzüglich einer 5 %-igen Verwaltungskostenpauschale an die Verkäuferin abzuführen unter gleichzeitiger Verpflichtung der Rechtsinhaberin, das grundbuchlich gesicherte Rückkaufsrecht zu löschen. Der sich daraus ergebende Erstattungsbetrag beläuft sich auf 521.545,90 €, so dass bei einem erzielbaren Verkaufspreis von 1.995.000,- € noch ein Reinerlös i. H. von 1.473.454,10 € verbleibt.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Egon Vaupel  
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Dr. Kerstin Weinbach  
Stadträtin

Anlage 1: Planausschnitt

Anlage 2: Bebauungskonzept der UBG Unternehmensberatung und Betreuung GmbH, Marburg

Anlage 3: Bebauungskonzept der Fa. Scheld Objektbau GmbH, Biedenkopf

Anlage 4: Bebauungskonzept der IPEM Wohnen GmbH, Wetzlar

Anlage 5: Bebauungskonzept Saure/Fisseler

Anlage 6: Sozialpolitische Darlegung

Kenntnis genommen und einverstanden:

6	61	62	Stabstelle Altenplanung
B	B	B	B

**A:** Anhörung; **B:** Beteiligung; **K:** Kenntnisnahme; **S:** Stellungnahme

## Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

### 1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

Es bestehen keine Einmalkosten

<b>Einnahmen Finanzhaushalt</b>	<b>in Euro</b>
<b>Zuweisungen/Zuschüsse</b>	
<b>Bereinigter Kaufpreis</b>	1473.454,10
<b>Summe Einnahmen Finanzhaushalt</b>	<b>1.473.454,10</b>

### 3. Weitere Auswirkungen

Es bestehen keine weiteren Auswirkungen

Es bestehen folgende weitere Auswirkungen  
(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming,  
Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt Marburg)

Bereicherung des Wohnraumangebotes in zentraler Innenstadtlage.

Förderung des ambulanten betreuten Wohnens in einer privat organisierten Demenz-PflegeWG.

Beitrag zur Umsetzung der Leitlinien zur Zukunft von Wohnen und Pflege im Alter.