

Titel der Drucksache:

Ausschreibung Talstraße 15 und 16, Erfurt

Drucksache

0709/19

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	08.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	09.05.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung des Grundstückes "Talstraße 15" in der Gemarkung Erfurt - Nord, Flur 11, Flurstücke 11/1 und 12 mit insgesamt 1504 qm sowie "Talstraße 16" in der Gemarkung Erfurt - Nord, Flur 11, Flurstücke 9 und 10 mit insgesamt 253 qm zum Bodenrichtwert und nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung. Die Bodenrichtwerte der Grundstücke sowie der aufstehenden Gebäude werden in einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen getrennt ermittelt. Die Veräußerung soll durch eine Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren zu 2,5 % Erbbaurechtszins auf die Grundstückswerte unter einmaliger Ablösezahlung der Gebäudewerte erfolgen.

02

Die Ausschreibung und die Vergabe erfolgt auf Basis eines Nutzungskonzeptes. Die Ausschreibung wird im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Erfurt veröffentlicht. Die Ausschreibung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe beträgt die Ausschreibungsfrist 12 Wochen. Dabei sind lediglich die Punkte 03.1, 03.02 und 03.3 zu erfüllen. Der dann vom Stadtrat ausgewählte Bewerber erhält eine Frist von maximal weiteren 12 Monaten, um alle geforderten Unterlagen insbesondere die Punkte 03.4. und 03.5. auf eigenen Kosten nachzureichen. Die einzureichenden Unterlagen und weitere Auflagen sind vertraglich zu regeln.

03

Die Ausschreibung enthält insbesondere folgende Mindestanforderungen:

I. In der ersten Ausschreibungsphase:

1. Die Vergabe richtet sich ausschließlich an gemeinschaftliche Wohnprojekte und kooperative Wohnformen, die eine mindestens 75%ige Auslastung der Gebäude mit selbst nutzenden Mitgliedern als Mieter*innen anstreben. Diese können sich in der Rechtsform eines Vereins, einer Genossenschaft oder einer GmbH nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats bewerben. Es ist darzulegen, wie sichergestellt wird, dass keine Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgen kann.
2. Vorlage eines Nutzungskonzeptes, in dem die öffentliche Nutzung der ehem. Gaststätte „Auen-schänke“ als nicht-kommerzieller, sozialer und dauerhafter Treffpunkt für die Nachbarschaft („Kiezanlaufstelle“) eingeplant ist.
3. Das Nutzungskonzept begünstigt eine in ihrer Alters- („Mehrgenerationenhaus“) und Sozialstruktur heterogene Mieterschaft.

II. In der zweiten Ausschreibungsphase:

4. Vorlage eines umfassenden Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes u.a. mit der Angabe der voraussichtlichen Grundrisse und Kaltmiete. Ferner werden Ausführungen zur Auswahl der Belegung bzw. Grundzüge der Vermietung erwartet.
5. Der Bewerbung ist ein Finanzierungskonzept beizufügen, welches einen Nachweis über die ein-zusetzenden Eigen- und Fremdmittel beinhaltet. Dies kann mittels einer verbindlichen Finanzierungszusage einer Bank oder einem gleichwertigen Nachweis der Bonität erfolgen.

04

Die öffentlichen und sozialen Nutzungszwecke unter sozialen Gesichtspunkten begründen ein besonderes öffentliches Interesse im Sinne des § 67 der Thüringer Kommunalordnung. Daher wird der Erbbauzins von 4 % auf 2,5 % reduziert. Der damit verbundene Zinsverzicht der Stadt Erfurt wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben, dessen zwingende Grundlage die verpflichtende Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist. Die Verwaltung kontrolliert selbstständig, in der Regel jährlich, die Umsetzung des Nutzungskonzeptes.

05

Im Falle eines Verkaufes des Erbbaurechts erhält die Stadt dauerhaft ein vertraglich vereinbartes Vorkauf- und Rückkaufsrecht, dieses Recht wird im Grundbuch eingetragen bzw. abgesichert. Der Rückkaufpreis ist der Verkehrswert. Dieser wird per Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die Benennung des Gutachters hat im Einvernehmen zu erfolgen.

06

Die 1. Phase der Vergabe wird bis September 2019 im FLRV und STU vorberaten und dem Stadtrat mit einer Empfehlung zur Entscheidung vorgelegt. Mit dem erfolgreichen Bewerber aus Phase 1 wird ein Vorvertrag geschlossen. Bis zum Ende der 2. Phase hat der Bewerber alle geforderten Unterlagen insbesondere die Punkte 03.4. und 03.5. nachzureichen.

07

Der Stadtrat erklärt außerdem die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen für dieses Grundstück.

08

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die in den Beschlusspunkten 01 bis 07 genannten Festlegungen umzusetzen.

11.04.2019, gez. i. A. 

Datum, Unterschrift

