

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0709/19

Titel

Ausschreibung Talstraße 15 und 16, Erfurt

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Beschlussvorschlag der Fraktionen SPD und DIE LINKE wird von Seiten der Verwaltung grundsätzlich mitgetragen.

Die einzelnen Beschlusspunkte sollten jedoch wie folgt gefasst werden:

01

Der Stadtrat beschließt die Bestellung eines Erbbaurechtes an den Grundstücken "Talstraße 15" in der Gemarkung Erfurt - Nord, Flur 11, Flurstücke 11/1 und 12 mit insgesamt 1.504 qm sowie "Talstraße 16" in der Gemarkung Erfurt - Nord, Flur 11, Flurstücke 9 und 10 mit insgesamt 253 qm mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren zu 2,5 % Erbbauzins nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung. Die Veräußerung der aufstehenden Gebäude erfolgt zum Verkehrswert an den Erbbauberechtigten. Der Bodenwert des Grundstückes sowie der Verkehrswert der aufstehenden Gebäude werden in einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen getrennt ermittelt.

02

Die Ausschreibung erfolgt auf die Dauer von 4 Monaten. Bei der anschließenden Vergabe findet das einzureichende Nutzungskonzept alleinige Berücksichtigung. Dieses wird anhand einer mehrstufigen Bewertungsskala beurteilt.

03

Die Ausschreibung enthält insbesondere folgende Mindestanforderungen:

- 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 "Miethäuser-Syndikats" bewerben.*
- 2. Vorlage eines Nutzungskonzeptes, in dem die öffentliche Nutzung der ehem. Gaststätte „Auenschänke“ 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.*
- 4. Vorlage eines Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes u.a. mit der Angabe der voraussichtlichen Grundrisse. Ferner wird einer Mietkalkulation sowie Ausführungen zur Auswahl der Belegung bzw. der Grundzüge der Vermietung*

erwartet.

5. *Ein Finanzierungskonzept ist beizufügen, welches einen Nachweis über die einzusetzenden 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.

05

Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens durch den Erbbaurechtsnehmer werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen verschiedene dingliche Sicherungsinstrumente vereinbart und umgesetzt. Hierzu gehören u.a. Vorkauf- und Rückkaufsrechte, im Erbbaurecht übliche Heimfallregelungen sowie die Verpflichtung der Umsetzung des Nutzungskonzeptes

06

Zur Sicherung der öffentlichen und sozialen Nutzungszwecke wird im Erbbaurechtsvertrag vereinbart, dass die maximal anzusetzende Miete bei Neuvermietung 15% unterhalb des Höchstwertes der jeweiligen dem Ausbauzustand entsprechenden Ausstattungskategorie des jeweils gültigen Mietspiegels der Landeshauptstadt Erfurt liegt. Dies ist der Landeshauptstadt bei Neuvermietung entsprechend nachzuweisen und wird an einen Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers gekoppelt.

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.

In der vorgeschlagenen Form wird das Verfahren beschleunigt und es kann auf die Mehrstufigkeit verzichtet werden. Darüber hinaus werden – ohne einen zweiten Vertrag – der soziale Nutzungszweck sowie die Umsetzung des Konzeptes im Erbbaurechtsvertrag abgesichert und Verstöße sanktioniert.

Anlagen

Dr. Torben Stefani
Unterschrift amt. AL 23

03.05.2019
Datum