

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 08.04.2024
Drucksache Nr. 2837/2024/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024

- öffentlich -

Entwicklung Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz Bereich Capitol: Grundstücksverkäufe sowie finanzielle und sanierungsbezogene Auswirkungen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grunddienstbarkeiten lastend auf dem Herzogstraße 27 (Grundstück Platzhaus) gemäß **Anlage 1** neu zu ordnen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grundstücke Herzogstraße 28 (Capitol), Herzogstr. 24 (Wohngebäude), Herzogstraße 27 (Grundstück Platzhaus) und Heidelberger Straße 10 (denkmalgeschützte Scheune) gemäß den beispielhaft in den **Anlagen 2 + 5** beigefügten Kaufverträgen und ggf. Modernisierungsvereinbarung zu veräußern.

Erläuterungen:

Ausgangspunkt:

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Herzogstraße/Schlossplatz basiert auf der vom Gemeinderat bereits am 17.12.2009 beschlossenen förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“.

Der Gemeinderat hat die Sanierungsziele für den Bereich Herzogstraße am 03.03.2016 (Drucksache 1760/2016) präzisiert und der Ausbildung eines öffentlichen Platzes vor dem stadtbildprägenden Capitolgebäude zugestimmt. Einer auf dieser Grundlage entwickelten städtebaulichen Planung hat der Gemeinderat unter erneuter Anpassung des Zielplans in der Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2023 zugestimmt (Drucksache 2706/2023/1). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2023 stimmte der Gemeinderat der konkreten baulichen Umsetzung zu (Drucksache 2763/2023). Aus dieser Beschlussvorlage können die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen für die Stadt entnommen werden.

Nach langen und intensiven Verhandlungen können jetzt die Verträge zur Umsetzung der Sanierungsziele zum Abschluss gebracht werden. Vorab war die Verlängerung der Bereitstellung der Fördermittel durch das Land Baden-Württemberg notwendig. Die Fördermittelzusage wurde durch Bescheid vom 09.11.2023 bis zum 30.04.2026 verlängert.

Die Umsetzung der sanierungsrechtlichen Zielsetzung erfordert eine umfassende

Grundstücksneuordnung im Bereich des Capitols, um den öffentlichen Platz zu ermöglichen. Die Vermessungstätigkeiten sind erfolgt. Damit einher geht das Erfordernis zur Löschung, Änderung und Neubestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bezogen auf das Grundstück Herzogstraße 27 a. Alle dazu erforderlichen Vorarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen.

Die städtebauliche Neuordnung soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Anpassung, Neubegründung von Grunddienstbarkeiten (Stadt/Nachbar)
- Herzogstraße 28 (Capitol), Entfernung nicht bauzeitlicher Einbauten, Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Herzogstr. 27 Platzfläche (Stadt), Errichtung eines neuen Platzhauses (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Herzogstr. 24 Abriss und Neubau (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Heidelberger Straße 10 Umbau denkmalgeschützte Scheune (Privat)

Die Objekte im Einzelnen:

1. Platzfläche, Herzogstraße 27, Flst. Nr. 287

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 287 lasten resultierend aus der ursprünglich gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbargrundstück Herzogstraße 27 a, Flurstück Nr. 287/1 Grunddienstbarkeiten für Pkw-Parkplätze und Pkw-Stellplätze. Auf dem Grundstück Herzogstraße 27 a, nördlich vorgelagert sind aktuell 2 baurechtlich notwendige Stellplätze untergebracht. Die Stellplatzsituation wird neu geordnet. Zukünftig sollen Stellplätze im Platzhaus Flurstück Nr. 287/2 (neu)untergebracht werden und auf der vorgesehenen Garagenfläche auf dem Grundstück Herzogstraße 24, Flurstück Nr. 314 und 315. Dem Grundstück Herzogstraße 27 a, nördlich vorgelagert sollen zukünftig drei notwendige Stellplätze untergebracht werden. Im Übrigen findet ein Parken auf der Platzfläche nicht mehr statt. Soweit zur baurechtlichen Absicherung neben der Bestellung von Grunddienstbarkeiten auch Baulasten erforderlich sind, werden mit der Grunddienstbarkeit deckungsgleiche Baulasten bestellt. Dies betrifft auch das zukünftige Platzgrundstück. Zur näheren Erläuterung der Einzelheiten sämtlicher Rechtsaufhebungen, Rechtsneubegründungen und Rechtsverlagerungen wird auf den **als Anlage 1** beigefügten Begebungsvertrag einschließlich Bewilligungsurkunden verwiesen.

2. Capitol, Herzogstr. 28, Flst. Nr. 319/11

Flst. Fläche: 872 m²

VK-Fläche: 872 m²

VK-Preis: 660.000, - EUR

Das Capitolgrundstück wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf die eine Bauträgergesellschaft übertragen werden. Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, bis zu sechs Wohnungen im Capitol und eine Gewerbefläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu errichten. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 3,5 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung (städtebaulicher Vertragsteil im Kaufvertrag) definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 500.000 EUR. Dieser Zuschuss erfährt eine Teilfinanzierung von 60% (= Bund/Land max. 300.000 EUR) und von 40% (= Stadt max. 200.000 EUR).

Das Grundstück soll in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebot

aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgersgesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgersgesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.
- Der vorgesehene Modernisierungszuschuss von 500.000 EUR wird erst nach Fertigstellung der zugesagten Bauleistungen ausbezahlt.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass das Capitolgebäude nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche den Abriss des Gebäudes grundsätzlich ausschließt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauflassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird. Näheres kann dem als **Anlage 2** beigefügten Kaufvertrag entnommen werden.

Die Modernisierungsvereinbarung verpflichtet als Gegenleistung für die öffentliche Förderung den Grundstückseigentümer zum zeitlich befristeten (10 Jahre) baulichen Erhalt der geförderten Bausubstanz. Andernfalls sind die Fördermittel zurückzuzahlen.

Fördermittel werden nur ausbezahlt, wenn nach Maßgabe des vertraglich vereinbarten Bauprogramms gebaut wird (Sicherung des Sanierungszwecks).

Voraussetzung für die Auszahlung der Städtebaufördermittel ist die vollständige Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Bewilligungszeitraums des Städtebauförderungsprogramms, also bis zum 30.04.2026, wobei etwaige unwesentliche Restarbeiten und Mängel unschädlich sind und den Eintritt der vollständigen Fertigstellung nicht hindern.

Das Bauprogramm kann **Anlage 2.1** entnommen werden.

3. Herzogstraße 24, Flst. 314 u. 315

Flst. Fläche: 483 m²
VK-Preis: 514.400 EUR

VK-Fläche: 483 m²

Das mit einem abgängigen Wohngebäude bebaute Grundstück Herzogstraße 24 wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf eine Bauträgergesellschaft übertragen werden. Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung vier Wohnungen in einem Vorderhaus und einem Hinterhaus zu errichten. Vorab ist der Baubestand abzureißen.

Eine Förderung der Ordnungsmaßnahme findet nicht statt.

Das Grundstück soll in Wohneigentum nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgergesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgergesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass die Bausubstanz nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauflassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird.

Auf Beifügung des mit dem Kaufvertrag für das Capitolgebäude weitgehend inhaltsgleichen Kaufvertragstext wird verzichtet. Das Bauprogramm kann **Anlage 3.1** entnommen werden.

Der Neubau wird mit Städtebaufördermitteln nicht bezuschusst.

4. Herzogstraße 27, Flst. 287/2 (neu)

Flst. Fläche: 1.026 m² VK-Fläche: 438,00 m²
VK-Preis: 493.400 EUR

Das nach Abriß des ehemaligen Hähnchengrills unbebaute Platzgrundstück wird geteilt und die rückwärtig liegende Grundstücksfläche unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf eine Bauträgersgesellschaft übertragen werden. Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, sechs Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu errichten.

Der Neubau wird mit Städtebaufördermitteln nicht bezuschusst.

Das Grundstück soll in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgersgesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgersgesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass die Bausubstanz nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauffassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird.

Auf Beifügung des mit dem Kaufvertrag für das Capitolgebäude weitgehend inhaltsgleichen Kaufvertragstext wird verzichtet.

Das Bauprogramm kann Anlage 4.1 entnommen werden.

5. Denkmalschutzte Scheune, Heidelberger Str. 10, Flst. 287/3 (neu)

Flst. Fläche: 975 m²
VK-Preis: 516.800 EUR

VK-Fläche: 619 m²

Das Scheunengrundstück wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf private Investoren übertragen werden. Die Erwerber verpflichten sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, bis zu 2 Wohnungen im Scheunengebäude zu errichten. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 2,6 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 150.000 EUR. Dieser Zuschuss wird zu 60% = 90.000 EUR durch Bund / Land und zu 40% = 60.000 EUR durch die Stadt getragen.

Das Grundstück kann in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebiet aufgeteilt werden. Vorgesehen ist aktuell eine private Nutzung durch die privaten Investoren/Eigentümer.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Der vorgesehene Modernisierungszuschuss von 150.000 EUR wird erst nach Fertigstellung der zugesagten Bauleistungen ausbezahlt.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass das Scheunengebäude nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche den Abriss des Gebäudes grundsätzlich ausschließt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauflassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird. Näheres kann dem als **Anlage 5** beigefügten Kaufvertrag entnommen werden.

Die Modernisierungsvereinbarung verpflichtet als Gegenleistung für die öffentliche Förderung den Grundstückseigentümer zum zeitlich befristeten (10 Jahre) baulichen Erhalt der geförderten Bausubstanz. Andernfalls sind die Fördermittel zurückzuzahlen.

Fördermittel werden nur ausbezahlt, wenn nach Maßgabe des vertraglich vereinbarten Bauprogramms gebaut wird (Sicherung des Sanierungszweck).

Voraussetzung für die Auszahlung der Städtebaufördermittel ist die vollständige Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Bewilligungszeitraums des Städtebauförderungsprogramms, also bis zum 30.04.2026, wobei etwaige unwesentliche Restarbeiten und Mängel unschädlich sind und den Eintritt der vollständigen Fertigstellung nicht hindern.

Das Bauprogramm kann **Anlage 5.1** entnommen werden.

Die Kosten des Vertragsschlusses und des Vollzugs der Verträge trägt der jeweilige Erwerber. Die Stadt trägt Ihre Beratungskosten selbst und auch die Kosten des Vertrags und des Vollzugs des Vertrags zur Grundstücksneuordnung bzw. der Neuordnung der Dienstbarkeiten.

Finanzielles:

Die Haushaltsmittel des städtischen Anteils in Höhe von 40 % an den Sanierungszuschüssen stehen im Haushalt unter Sanierung Herzogstraße Produkt: 751100202100 zur Verfügung.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: