

Antrag der Landrätin

Sozialer Wohnungsbau in Lich: Veräußerung des Grundstückes Jahnstraße 12 in Lich, ehemalige Selma-Lagerlöf-Schule

Beschluss-Antrag:

1. Der Kreistag nimmt von dem Ergebnis des durchgeführten Investorenwettbewerbs zur Veräußerung des Grundstückes Jahnstraße 12 in Lich (ehemalige Selma-Lagerlöf-Schule) zum Zwecke der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues Kenntnis.
2. Der Kreistag beschließt, das vorgenannte Grundstück an die
Projektgesellschaft Jahnstraße bR
zum Kaufpreis von 1.770.000 € zu verkaufen.
3. Der in dem Kaufpreis von 1.770.000 € enthaltene Teilbetrag von 276.900 €, der sich auf eine von der Stadt Lich eingebrachte Grundstücksfläche bezieht, ist an die Stadt Lich für weitere Projekte des sozialen Wohnungsbaues in Lich auszukehren.
4. Der über dem im Haushalt 2018 eingeplante Verkaufserlös von 1.000.000 € liegende Mehrerlös von 493.100 € wird im Haushaltsjahr 2019 zusätzlich für Investitionszuschüsse im Rahmen der Strukturförderung eingesetzt.
Der Haushaltsentwurf im Produkt 52.2.01 (Wohnbauförderung) vorgesehene Haushaltsansatz für die Revitalisierung dörflicher Ortskerne wird von 200.000 € auf 693.100 € erhöht.

Begründung:

Mit Beschluss des Kreistages vom 6. März 2017 wurde das Schulgrundstück der Selma-Lagerlöf-Schule in Lich, Flur 1 Flurstück Nr. 850/26, Jahnstraße 12 entwidmet. Das Staatliche Schulamt hat aufgrund des Antrages des Landkreises Gießen der Entwidmung zugestimmt. Der Landkreis Gießen und die Stadt Lich haben daraufhin am 05.10.2017 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen, wonach eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt Lich gemeinsam vorangetrieben werden soll. Als gemeinsames Ziel ist die Schaffung von barrierefreien Wohnflächen für Personen mit niedrigem Einkommen

formuliert worden. Diese Vereinbarung wurde mit Beschluss des Kreisausschusses vom 6. August 2018 um die zukünftige Regelung zur Aufteilung des Kaufpreises und der Kosten des Investorenwettbewerbs zwischen dem LK Gießen und der Stadt Lich ergänzt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat dieser Änderung am 19. September 2018 zugestimmt. Die Aufteilung des Kaufpreises oberhalb der festgelegten Buchwerte der Grundstücke erfolgt flächenanteilig. Die entstandenen Kosten für die fachliche und juristische Begleitung des Investorenwettbewerbs durch das Fachanwaltsbüro für Vergaberecht MBK in Frankfurt/Main werden ebenfalls flächenanteilig aufgeteilt.

Die Buchwerte der betroffenen Grundstücke betragen zum 31. Dezember 2017 insgesamt 787.045 € und teilen sich wie folgt auf:

Grundstück der Stadt Lich:	253.431 €
Grundstück des Landkreis Gießen	533.614 € .

Die notwendige Förderung für Sozialen Mietwohnungsbau im Rahmen der Hessischen Förderkulisse wird von der Stadt Lich durch eine kostenfreie Zurverfügungstellung des Flurstückes 792/1 gewährleistet. Die Zurverfügungstellung des Flurstückes 792/1 erfolgt insoweit kostenfrei, als durch den Verkauf der beiden Flurstücke 792/1 und 850/26 ein Gesamtkaufpreis von bis zu 787.045 € erzielt wird. In diesem Fall steht der Stadt Lich kein Anspruch auf anteilige Auskehr des erzielten Kaufpreises zu. Wird durch den Verkauf der beiden Flurstücke 792/1 und 850/26 allerdings ein höherer Gesamtkaufpreis als 787.045 € erzielt, wird der übersteigende Kaufpreis zwischen dem Landkreis Gießen und der Stadt Lich anteilig entsprechend dem Verhältnis der Grundstücksgröße des Flurstückes 792/1 zu dem Flurstück 850/26 aufgeteilt. In diesem Fall wird der Anspruch der Stadt Lich auf Auskehr des anteiligen Kaufpreises fällig, sobald der Investor den Gesamtkaufpreis gezahlt hat. Die Stadt Lich verpflichtet sich auszukehrende Beträge für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Stadtgebiet zu verwenden. Der Landkreis Gießen verpflichtet sich, auszukehrende Beträge für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen zu verwenden. Es wird daher vorgeschlagen, den Netto-Mehrerlös in Höhe von 493.100 € gegenüber dem geplanten Haushaltsansatz 2018 von 1.000.000 € für dieses Grundstücksgeschäft für Zwecke der Strukturförderung zu verwenden. Der im Haushaltsentwurf 2019 für das Förderprogramm zur Revitalisierung dörflicher Ortskerne im Produkt 52.2.01 (Maßnahme 201) vorgesehene Ansatz von 200.000 € soll damit auf 693.100 € erhöht werden.

Die Stadt Lich bekommt den flächenanteiligen Kaufpreis über den Buchwerten von 787.045 € mit 28,16 % ausgekehrt ($1.770.000 € - 787.045 € = 982.955 €$ * 28,17 % = 276.900 €). Der Betrag von 276.900 € steht der Stadt Lich zur Verfügung und soll in weitere Projekte des sozialen Wohnungsbaus in Lich fließen.

Das Gelände der Selma-Lagerlöf-Schule (Grundstücksparzelle 850/26 mit 9.720 m², Eigentum des Landkreises Gießen) in der Jahnstraße 12 wurde gemeinsam

mit dem Gelände des Kleinsportfeldes (Grundstücksparzelle 792/1 mit 3.812 m², Eigentum der Stadt Lich) in einem Investorenwettbewerb zur Siedlungsentwicklung angeboten.

Feststehende Kriterien für die zukünftige Wohnnutzung sind die Einfügung in die umliegende Bebauung, der Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Gießen und die Auflage, 25 % der Wohnflächen barrierefrei und für Personen mit niedrigem Einkommen zu errichten. Die Wohnungen müssen 20 Jahre gebunden bleiben, mit einer Einstiegsrente von 20 % unter der ortsüblichen Miete.

Die Grundstücke werden einem Investor im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens verkauft. Zuschlagskriterium ist neben dem Preis (70 %) auch das Planungskonzept (30 %).

Die SWS GmbH ist im Projekt steuernd und beratend tätig. Der Bedarf in der Stadt Lich an bezahlbaren Wohnungen ist durch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises dokumentiert worden. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Beanspruchung von Landesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Der Teilnahmewettbewerb wurde am 16. April 2018 veröffentlicht und die Vergabeunterlagen wurden entsprechend vollständig und kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die wertungsfähigen Angebote wurden durch den Bauausschuss der Stadt Lich ohne Kenntnis des Kaufpreises nach qualitativen Zuschlagskriterien für das Nutzungskonzept, die Architektur und Städtebauliches Konzept, Fassadendarstellung und das Zuwegungskonzept gewertet.

Die Ergebnisse wurden sodann mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt.

Die nach der Wertung beiden besten Bieter wurden zum Verhandlungstermin nach Lich eingeladen. Am 27. September 2018 fanden die Verhandlungsgespräche statt. Es wurden Hinweise zur möglichen Optimierung gegeben. Am 4. Oktober 2018 wurden die Bieter zur Abgabe der finalen Angebote bis zum 31. Oktober 2018 aufgefordert.

Die beiden abgegebenen finalen Angebote waren wertungsfähig und wurden durch den Bauausschuss der Stadt Lich am 15. November 2018 nach gleichen Kriterien qualitativ gewertet und anschließend mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt.

Aus Gründen des Wettbewerbsrechts, des Datenschutzes und der Rechtssicherheit befinden sich die Auswertungen der Erstangebote und der finalen Angebote in einer gesonderten vertraulichen Vorlage, aus der nicht in öffentlicher Sitzung zitiert werden darf. Besteht jedoch das Bedürfnis, aus diesem vertraulichem Papier zu zitieren, ist dies zuvor dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen, indem die Vorlage beraten wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Nettoerlös des Grundstücksverkaufes in Höhe von 1.493.100 € liegt mit 493.100 € über dem Planansatz im Haushaltsjahr 2018. In der Ergebnisrechnung entsteht ein außerordentlicher Ertrag in Höhe der Differenz zwischen Nettoverkaufserlös und dem Restbuchwert.

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Dezernat I

Organisationseinheit

Roth / Schmitt

Leiter der
Organisationseinheit

S c h n e i d e r
Landrätin

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des _____
vom:

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung