

Stuttgart, 12.11.04

## Bürgerzentrum West

### Beschlussvorlage

| Vorlage an                          | zur              | Sitzungsart     | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung      | nichtöffentlich | 19.11.2004     |
| Verwaltungsausschuss                | Vorberatung      | nichtöffentlich | 01.12.2004     |
| Gemeinderat                         | Beschlussfassung | öffentlich      | 02.12.2004     |

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, einen Vertrag zum Rückwerb von Realeigentum an einer Teilfläche des Flurstücks 7270 von ca. 3.563 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von 4.085.555 EUR zu schließen.
2. Der Gemeinderat nimmt von der entgeltfreien Einräumung einer Dienstbarkeit an der Teilfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> zugunsten der Stadt für ein Café durch die Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, zustimmend Kenntnis.
3. Der Kaufpreis von 4.085.555 EUR wird im Vermögenshaushalt aus dem vorhandenen Projektgesamtbudget unter der Finanzposition 2.7690.9400.000-0100 Bürgerhaus Stuttgart-West –Bau- gedeckt.

### Kurzfassung der Begründung

Die Verwaltung wurde lt. Beschluss des Gemeinderats zur Drucksache 462/2003 v. 18.06.2003 ermächtigt, mit dem 1. Preisträger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Moltke-Areal Stuttgart-West, der Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH (IBB), einen Kaufvertrag zur Veräußerung einer Teilfläche des Flurstücks 7270 von ca. 6.505 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von 6.619.500 EUR (1.017 EUR/m<sup>2</sup>) in Stuttgart-West sowie über den Rückwerb von Miteigentumsanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zum Kaufpreis von 4.085.555 EUR zu schließen.

Am 10.10.2003 wurde von der Verwaltung mit der Fa. Züblin bzw. der IBB ein notarieller Kaufvertrag gemäß des o.g. Gemeinderatsbeschlusses geschlossen. Zwischenzeitlich hat die Fa. Züblin der Verwaltung angeboten, den Rückerwerb nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentumseinheiten durchzuführen, sondern dies in Form von Realeigentum vorzunehmen. Diese Lösung wäre zum Vorteil sowohl für die Stadt als auch für die Fa. Züblin und begründet für beide Seiten grundsätzlich keine Mehrkosten. Die Kosten, die durch den neuerlichen Vertrag zwischen der Fa. Züblin bzw. IBB und der Stadt anfallen, übernimmt die Fa. Züblin allein. Gleiches gilt auch für eine evtl. anfallende Grunderwerbssteuer. Diese Beschlussvorlage dient der Abänderung der bisher geltenden Beschlussvorlage vom 18.06.2003 (s.o.).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Kaufpreis von 4.085.555 EUR ist durch das im Vermögenshaushalt bereits vorhandene Projektgesamtbudget von brutto 21.115.500 EUR unter der Finanzposition 2.7690.9400.000-0100 Bürgerhaus Stuttgart-West –Bau- gedeckt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate St und WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Grundstücksplan

**Ausführliche Begründung:****I. Sachstand:**

Die Verwaltung wurde lt. Beschluss des Gemeinderats zur Drucksache 462/2003 v. 18.06.2003 ermächtigt, mit der Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH (IBB), einen Kaufvertrag zur Veräußerung einer Teilfläche des Flurstücks 7270 von ca. 6.505 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von 6.619.500 EUR (1.017 EUR/m<sup>2</sup>) in Stuttgart-West sowie über den Rückerwerb von Miteigentumsanteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zum Kaufpreis von 4.085.555 EUR zu schließen.

Am 10.10.2003 wurde von der Verwaltung mit der Fa. Züblin bzw. der IBB ein notarieller Kaufvertrag gemäß des o.g. Gemeinderatsbeschlusses geschlossen. Der Kaufvertrag enthält gemäß der Beschlussziffer 2 u. a. eine Bauverpflichtung für die notwendigen Abbrüche bestehender städtischer Gebäude, die Herstellung eines Bürgerzentrums inkl. Tiefgaragenanteil, einer Kindertagesstätte inkl. Provisorium, eines Abenteuerspielhauses inkl. Provisorium und die Herstellung der städtischen Außenanlagen und Spielflächen.

Mittlerweile konnte im Rahmen der zügig vorankommenden Rohbauarbeiten an den städtischen Gebäuden am 4. Oktober 2004 das Richtfest gefeiert werden. Die Fertigstellung der Gebäude ist für Juni 2005, die der Freianlage für September 2005 vorgesehen. Die Arbeiten liegen im Zeit- und Kostenplan.

Dem Rückkaufswert von rd. 4.085.555 EUR liegen Miteigentumsanteile von 5.478/10.000 zugrunde.

Zwischenzeitlich hat die Fa. Züblin der Verwaltung angeboten, den Rückerwerb nicht in der Form von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), sondern in der Form von Realeigentum vorzunehmen. Diese Lösung ist nach Meinung der Verwaltung und der Fa. Züblin zum Vorteil für beide Vertragspartner, da die nach dem WEG bestehenden Abhängigkeiten wegfallen. Sämtliche Kosten, die durch den neuerlichen Vertrag zwischen der Fa. Züblin bzw. IBB und der Stadt anfallen, trägt die Fa. Züblin allein, einschließlich einer evtl. anfallenden Grunderwerbssteuer.

Die realen Grundstücksflächen werden nach Maßgabe der 10.000-stel Berechnung wie folgt ermittelt:

|   |     |                            |
|---|-----|----------------------------|
| Vertragsgrundstück                            | ca. | 6.505 m <sup>2</sup>       |
| Züblin/IBB Anteil Flst. 7270/3 (4.522/10.000) | ca. | 2.942 m <sup>2</sup>       |
| <u>Städtischer Anteil (5.478/10.000)</u>      | ca. | <u>3.563 m<sup>2</sup></u> |
| Summe   | ca. | 6.505 m <sup>2</sup>       |

Der städtische Anteil von ca. 3.563 m<sup>2</sup> setzt sich aus der Teilfläche Bürgerzentrum (2.048 m<sup>2</sup>) und Kindertagesstätte (1.515 m<sup>2</sup>) zusammen.

Aufgrund der Realteilung des Grundstückes gemäß vorliegendem Teilungsplan (siehe Anlage 2) ergeben sich nach Berechnung des Büro Hils für die Vertragsparteien folgende Überbaurechte:

Überbaurechte Züblin / IBB auf städtischem Grundstück:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ebene Tiefgarage –2: | - 20 PKW Stellplätze ca. 281 m <sup>2</sup> |
| Ebene Tiefgarage –1: | - 5 PKW Stellplätze ca. 82 m <sup>2</sup>   |
|                      | - Lebensmittelmarkt ca. 336 m <sup>2</sup>  |
|                      | - Müllraum ca. 25 m <sup>2</sup>            |

Überbaurechte der Stadt auf Grundstück Züblin / IBB:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ebene Tiefgarage –2: | - Technikraum ca. 4 m <sup>2</sup>                      |
| Ebene Erdgeschoss 0: | - Gartenfläche Kindertagesstätte ca. 129 m <sup>2</sup> |
|                      | - Café ca. 90 m <sup>2</sup>                            |

Die Verwaltung hat sich vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates mit der Fa. Züblin darauf geeinigt, dass Überbaurechte entgeltfrei gegen eine Grunddienstbarkeit an einer Erdgeschossfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> für ein mögliches Café ausgeglichen werden. Dies soll vor dem Hintergrund der Beschlusslage zur Vorlage GRDRs 164/2004 v. 09.03.2004 eine spätere privat finanzierte Lösung für ein Café ermöglichen, dem der Bezirksbeirat West weiterhin einen großen Stellenwert beimisst. Die Dienstbarkeit für ca. 90 m<sup>2</sup> entspricht dabei der Architektenplanung nach Variante 3 (Anlage 3) der GRDRs 164/2004. Für dieses Café gibt es verschiedene Interessenten, mit denen die Verwaltung nach entsprechender Beschlussfassung Gespräche führen wird.

Die Stadt wird aber weder den Bau eines späteren privat finanzierten Cafés subventionieren noch für die daraus entstehenden Folgekosten Finanzmittel bereitstellen.

## **II. Weiteres Vorgehen:**

Sofern der Gemeinderat dieser Realteilungslösung zustimmt, wird die Fa. Züblin die Teilung des Grundstückes neu beantragen, mit der Verwaltung einen neuen Vertrag schließen und alle anfallenden Kosten übernehmen.