

**"Wohnen am Elsenzbogen";  
hier: Vorstellung der Planung und Festlegung von Rahmenbedingungen für  
den Verkauf der entsprechenden Grundstücksfläche**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 24.04.2012**

**TOP 3                      öffentlich**

**Vorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der in der Sitzung vorgestellten Planung der Investorengruppe Bauer, Michel und Oszter zu und beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Investorengruppe die entsprechenden Vertragsgestaltungen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Eckpunkte, zu erarbeiten, mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen (Vorlagepflicht aufgrund Beteiligung eines Stadtrates) und danach zu vollziehen.
2. Die in Anlage 1 rot dargestellte Gesamtfläche im Messgehalt von rd. 3.480 qm wird im geräumten Zustand zum Kaufpreis von 260,00 €/qm, damit zum Kaufpreis von 904.800 €, an die Investorengruppe veräußert. Mehr- oder Minderflächen werden mit 260,00 €/je qm ausgeglichen. Die mit der Veräußerung verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Vermessungskosten, trägt die IG.
3. Sämtliche für die Bebauung des Areals erforderlichen Erschließungsanlagen werden von den Investoren auf eigene Kosten errichtet und von den Investoren bzw. den späteren Eigentümern übernommen und dauerhaft unterhalten.
4. Auf ein Durchgangsrecht auf der Nord-Südachse wird seitens der Stadt verzichtet. IG verpflichtet sich und die späteren Eigentümer, der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten ein unentgeltliches und uneingeschränktes Mitbenutzungsrecht an den in der Planung dargestellten Wegen und Plätzen innerhalb der rot markierten Verkaufsfläche zur Durchführung von Unterhaltungs- bzw. Pflegearbeiten einzuräumen. Auf dingliche Sicherung dieses Rechtes wird verzichtet.

Vorstehender Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 17.04.2012 vorberaten und dem Gemeinderat einstimmig zur Beschlussvorlage empfohlen.

## **Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:**

Der Stadt Sinsheim ist es im Laufe der Jahre gelungen, nördlich der Stadthalle 5 zusammenhängende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 4.500 qm in zentraler Lage zu erwerben. Der Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt und der Ausschuss für Technik und Umwelt haben sich in mehreren Sitzungen, zuletzt am 17.4. 2012, mit der Vermarktung bzw. dem Investorenmodell „Wohnen am Elsenzbogen“ von der Investorengruppe Bauer, Michel, Oszter befasst und die jetzt vorliegende Planung für gut befunden. Mit der Bebauung soll zügig begonnen und die Realisierung in Bauabschnitten bis Mitte 2015 abgeschlossen werden.

Die Fläche für den vorgesehenen öffentliche Geh- und Radweg entlang der Elsenz (im Plan der Anlage 1 grün gekennzeichnet) sollen im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes an den Zweckverband Hochwasserschutz veräußert und die damit verbundenen Maßnahmen unter Inanspruchnahme von Zuschüssen ausgebaut werden. Die rot markierte Restfläche von ca. 3.480 qm wird unter Berücksichtigung eines ausreichenden Geh- und Radweges in einer Breite von 3,50 m entlang der Friedrichstraße, der bei der Stadt verbleibt, veräußert. IG verpflichtet sich mit den jeweiligen Gebäudekanten zur Friedrichstrasse hin mindestens weitere 2,50 m zurückbleiben, so dass sich für die Optik eine großzügige 6 m breite Fläche entlang der Friedrichstrasse darstellt, die z.B. mit Bäumen aufgewertet werden kann.

Die Entmietung und Beseitigung der vorhandenen Gebäude auf dieser Fläche läuft im Gebäudemanagement. Einzelne Gebäude sind noch vermietet und bewohnt. Der Investorengruppe wurde angeboten, den Abbruch, Entrümpelung und die Entmietung bzgl. der noch vorhandenen Gebäude und Mietparteien selbst durchzuführen und dies beim Kaufpreis durch entsprechenden Abzug zu berücksichtigen. Die Investorengruppe will, dass die Entmietung und Entrümpelung durch die Stadt erfolgt. Es wird allenfalls der Abbruch übernommen. Die Abbruchkosten sind für diesen Fall vom og. Kaufpreis abzusetzen.

Im Bereich Friedrichstraße 15 (ehemals Gärtnerei) wurden die Gebäude vorzeitig abgebrochen, um dort eine Querung der Elsenz durch die AVR zu ermöglichen. Bei den technischen Absprachen zwischen Stadt und AVR wurde versichert, dass die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche des „Elsenzbogens“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Bei der Bauausführung haben sich Verzögerungen und Schwierigkeiten ergeben. Ein Umbau der Fernwärmeleitung der AVR Energie GmbH wird deshalb noch erfolgen. Hierzu fand zwischen der Investorengruppe und der AVR eine direkte Abstimmung statt. Auch nach dem Rückbau wird sich die Trasse auf einem Teil der zu veräußernden Grundstücksfläche befinden. Die Beeinträchtigung des Grundstücks bzw. der geplanten Bebauung durch diese Leitungsführung muss im Ergebnis von der AVR als Wertminderung ausgeglichen und die Trasse rechtlich gesichert werden. Aktuell kam im März hinzu, dass die AVR übergangsweise provisorische Stellplätze errichtet hat. Die endgültige Klärung wird erst nach erfolgtem Rückbau möglich und fließt in die Vertragsgestaltung entsprechend ein.

Nachdem die Einzelgrundstücke vorher bebaut und damit erschlossen waren und im Zuge der Neubebauung neue Anschlüsse erforderlich werden, liegt die Kostenpflicht der neuen Anschlüsse und die Kosten der so genannten „inneren Erschließung“ bei

den Investoren. Die derzeitige Lage der Wasser- und Abwasseranschlüsse in der Friedrichstrasse wird von den technischen Ämtern der Stadt überprüft. Der Kaufpreis liegt nach vollständiger Räumung durch die Stadt und einer Fläche von ca. 3480 qm x 260 €, bei insgesamt 904.800 €. Der Kaufpreis je qm deckt sich mit dem Bodenwert aus der dort geltenden Bodenrichtwertzone. (Anlage 2)

Die Einräumung einer kostenpflichtigen einjährigen Option auf Erwerb des Grundstücks wurde von der Investorengruppe abgelehnt. Die Investorengruppe würde den Gesamtkaufpreis gerne aufteilen und zu unterschiedlichen Fälligkeitszeitpunkten bezahlen. Dies ist nur möglich, wenn die Fälligkeitszeitpunkte entsprechend definiert und die gesamte Kaufpreiszahlung z.B. durch eine entsprechende Bankbürgschaft zugunsten der Stadt abgesichert wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vertraglichen Regelungen mit den Investoren auszuarbeiten, mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen und danach umzusetzen.

Merwarth	Schutz	Keßler	Geinert
Flächenmanagement	Gebäudemanagement	Bürgermeister	Oberbürgermeister

Anlagen: 1 Übersicht über die Verkaufsfläche an die Investorengruppe (rot schraffiert)  
2 Auszug Bodenrichtwertkarte