

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/033

Datum der Freigabe:

Amt:	Büroleitender Beamter	Datum:	07.02.2020
Bearb.:	Jörg Exner	Wiedervorl.	
Berichterst.	Heiko Traulsen	Bürgermeister	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	09.03.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	25.03.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Kauf der BiMA-Fläche Ellenberg

Sach- und Rechtslage:

Mit dem wichtigen Thema sozialer Wohnungsbau in Kappeln beschäftigt sich die Stadt im Allgemeinen und zuletzt der Hauptausschuss in der Sitzung vom 19.11.2018 im Besonderen. Bislang war es nicht eindeutig, ob und wie die Fragestellung des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Beantwortung finden kann.

Potentialflächen waren – bis auf eine Ausnahme – nicht vorhanden; zudem fanden sich bislang keine Partner für den Umsetzungsprozess. Ortsansässige Wohnungsbaugesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften zeigten allein aufgrund der Mietzinsbindung (Regionalstufe I, 5,20€ netto/kalt) kein sonderliches Interesse.

Im Laufe des letzten Jahres zeichnete sich insbesondere durch die Änderung der Förderkulisse ein anderes Bild ab:

Nicht mehr die Kommune, sondern auch Dritte dürfen und können, sofern eine sogenannte DAWI-Erklärung weiter gereicht würde, sozialen Wohnungsbau mit Erhalt der Förderkulisse umsetzen.

Nach diesem Erkenntnisgewinn wurde mit dem Genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Eckernförde e.G. sowie den Kappeler Werkstätten die Sachlage erörtert.

Sowohl die Kappeler Werkstätten als auch das GWU erklärten sich -vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Bedingungen- bereit, auf der gemäß Anlage näher dargestellte Fläche sozialen Wohnungsbau umzusetzen.

Die Kappeler Werkstätten beabsichtigen, Wohnstätten gem. Bundesteilhabegesetz zu erreichen, das GWU beabsichtigt in einem ersten Entwurf, ca. diverse kleinteilige Wohnungen (30-55qm) im Geschosswohnungsbau herzustellen, sechzehn davon mit der Sozialbindung.

Bei dem in Rede stehenden Grundstück handelt es sich um eine Konversionsfläche – Verkäuferin ist die BundesimmobilienAnstalt (BlmA).

Gemäß Eintragung beim AG Schleswig im Grundbuch von Kappeln handelt es sich hierbei um die Flurstücke 199/5, sowie Flurstück 214, jeweils Flur 006, Gemarkung Loitmark. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 33.868 qm.

Das Flurstück 199/5, Flur 6, Gemarkung Loitmark mit einer Fläche von 14.037qm ist gemäß

Bericht der Unteren Naturschutzbehörde Schleswig im Laufe der Jahrzehnte durch die Nichtnutzung als Sukzessionsfläche zu bewerten – eine Bebauung an der Stelle scheidet daher zunächst grundsätzlich aus.

Bebaubar und in der jetzigen Planung steht das Grundstück Flurstück 214 (...) mit einer Fläche von 19.831qm zur Verfügung.

Weiteres Verfahren:

Um die Erstzugriffsoption zu erhalten, ist von der Stadt Kappeln das Kaufinteresse mittels Beschluss zu bekunden.

Das soll vorliegend erwirkt werden.

Das GWU und die Kappeler Werkstätten werden ein Bebauungskonzept weiter erarbeiten und dies mit der Verkäuferin und dem Fördermittelgeber näher abstimmen.

Hierzu bedarf es u.U. einer Änderung des B-Plan 28 der Stadt Kappeln (im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren).

Die Stadt Kappeln tritt als Käuferin auf.

Der avisierte Kaufpreis wird (verhandelt und angepasst) ca. 750.000,-- € betragen.

Die BImA wird den genauen Grundstückswert der Flurstücke mittels Gutachten feststellen (lassen)

Der Kaufpreis ist zunächst in Gänze mittels Haushaltsnachtrag zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der von der Stadt Kappeln zu fertigender DAWI-Erklärung bzw. der verbindlichen Weitergabe der Nutzungs- und Verbilligungsregeln an Dritte erfolgt eine Refinanzierung über die Herstellung von Wohnungen mit Sozialbindung.

Die Förderung beträgt 25.000,-- je Wohnung (s. auch Verbilligungsrichtlinie).

Die Kappeler Werkstätten werden einen angemessenen Restkaufpreis für das von ihnen benötigte Grundstück entrichten.

Als Besonderheit darf derzeit die Diskussion um den Neubau der Kindertagesstätte in Kappeln-Ellenberg betrachtet werden.

Die Stadt beabsichtigt derzeit, den Neubau dieser Kita auch auf diesem Grundstück unterzubringen. Die Förderung könnte hierfür bis zu 375.000,--€ betragen.

Da die Kirche bisher von einer Planung auf ihrem Grundstück (Holtenauer Straße) ausgegangen ist, und gewisse Planungs- und Vergabefragen noch nicht abschließend geklärt sind, bleibt hier das Ergebnis noch offen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ JA ☐ NEIN

Betroffenes Produktkonto:

Ergebnisplan ☐ Finanzplan ☐

Produktverantwortung: Abschreibungsdauer:

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr:

Noch zur Verfügung stehende Mittel:

Deckungsvorschlag:

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung:

Besonderheiten:

Umweltauswirkungen:

☐ JA ☐ NEIN

Kurzbeschreibung der erwarteten Umweltauswirkungen:

Vorschläge für die Minimierung der Umweltauswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der HA empfiehlt / die StV beschließt den Kauf der Grundstücke Grundbuch Kappeln, Gemarkung Loitmark, Flur 006, Flurstück 199/5 (14.037qm) sowie (...) Flurstück 214, (19.831qm).

Der Grundstückserwerb wird mit 800.000,--€ einschl. der Nebenkosten veranschlagt. Die Finanzmittel aus der Vorlage 2018/211 werden übertragen.

Der Bürgermeister wird mit der Fortsetzung des Verfahrens w. o. beauftragt.

Anlage(n)

Exposé

Lageplan

S. 1 Exposé BlmA

Entwurf GWU

Entwurf KW