

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Meier	5300	29.12.2011

Betreff:

Veräußerung von Streubesitz, Übersicht der Streubesitzobjekte und Darstellung des vorgesehenen Verfahrens sowie Instandsetzung bei der Stadt verbleibender Wohnungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	18.01.2012		X	X	
2. SO	25.01.2012		X	X	
3. HA	06.02.2012		X	X	
4. GR	14.02.2012	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in:
 Ebnet am 18.01.2012
 Hochdorf am 16.01.2012
 Kappel am 17.01.2012
 Lehen am 19.01.2012
 Munzingen am 11.01.2012
 Tiengen am 16.01.2012
 Waltershofen 17.01.2012

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - mit FSB GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat beschließt die Veräußerung der in der Drucksache G-12/020, unter Punkt 4.1, 4.4 und 4.5b) genannten Einzelobjekte der Stadt Freiburg nach Maßgabe der dort genannten Festlegungen.**
- Über den Verkauf der Einzelobjekte wird nach den Zuständigkeitsregelungen der Hauptsatzung der Stadt Freiburg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des jeweiligen Einzelverkaufs entschieden.**

3. Der Gemeinderat beschließt die Verwendung der Mittel aus der Rücklage für den geförderten Wohnungsbau zur Sanierung geeigneter künftig frei werdender Wohnungen in Einfachststandard und Belegung dieser Wohnungen mit Personen aus sozialen Randgruppen sowie Flüchtlingen mit positiver Prognose bezüglich ihrer Mietfähigkeit.
 4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Überprüfung der in Anlage 2 benannten Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen im Streubesitzbestand.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Liste der Streubesitzobjekte der Stadt Freiburg

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2011 im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2011/2012 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, zur Haushaltskonsolidierung und zur Erwirtschaftung zweckgebundener Mittel für die Instandhaltung und Instandsetzung städtischer Infrastruktur die Veräußerung von Streubesitz nach Maßgabe der Darstellung in Ziffer 3 der Drucksache G-11/134 wieder aufzunehmen. Zugleich hat die Verwaltung zugesagt, eine Liste der vorhandenen Streubesitzobjekte in die gemeinderätlichen Gremien einzubringen.

2. Übersicht zu den Streubesitzobjekten**Darstellung und Kategorisierung**

Die *Anlage 2* zu dieser Drucksache gibt eine aktualisierte Übersicht zu den Streubesitzobjekten. Hierbei wurde im Vergleich zur Darstellung in der Drucksache G-11/134 eine fortgeschriebene Aufteilung in folgende Kategorien vorgenommen:

- Wohnobjekte in der Kernstadt
- Wohnobjekte in den Ortschaften
- Mischobjekte Wohnungen und Gewerbe
- Gewerbeobjekte

Innerhalb dieser Kategorien erfolgte jeweils eine Einteilung der Objekte nach der Bewertung

- Kategorie 1 - Objekte für zeitnahe Vermarktung (grün markiert)
- Kategorie 2 - keine Vermarktung (rot markiert)
- Kategorie 3 - Von der Bauverwaltung/Dez. V auf Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial zu überprüfen (beige markiert)

Die Grundstücke und Flächen der Kategorie 3 werden von der Bauverwaltung auf ihre städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten hin überprüft. Um die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in den Händen der Stadt zu behalten, sollen diese Flächen nicht veräußert werden.

3. Zielsetzung

Wie in der Drucksache G-11/134 dargestellt, sollte mit der Veräußerung von Objekten aus dem Streubesitz aufgrund der angespannten Haushaltslage die Zielsetzung verfolgt werden, 50 % der erzielten Erlöse für die Instandhaltung und Instandsetzung städtischer Infrastruktur zu verwenden, die anderen 50 % sollten zur Konsolidierung des Haushaltes eingesetzt werden. Diese Zielsetzung wird auch weiterhin im Grundsatz verfolgt. Zur Instandhaltung und Instandsetzung städtischer Infrastruktur gehört insbesondere die energetische Sanierung der städtischen Immobilien. Nach detaillierter Prüfung des Streubesitzbestandes müssten im Rahmen dieser Zielsetzung aber auch die Wahrnehmung der Aufgaben der Unterbringung sowie soziale und kulturelle Funktionen einzelner Streubesitzobjekte (vgl. hierzu Ziffer 4.2 und 4.3 dieser Vorlage) Berücksichtigung finden.

Auch ist der Beschluss des Aufsichtsrates der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) vom 19.07.2011 zum Verkauf von Reihenhäusern mit den dort genannten Vergabekriterien der FSB zu beachten. Auf die Drucksache G-12/021, die parallel in den Beratungslauf eingebracht wurde, wird verwiesen.

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Verkauf von Einfamilienhäusern

Die 23 Einfamilienhäuser in der Bauhöferstraße und die acht Einfamilienhäuser in der Johannisbergstraße, darunter ein leerstehendes, (alle aus den Baujahren um 1920) befinden sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Bei einer Neuvermietung müssten die Objekte mit unverhältnismäßig hohen Mitteln für eine einzige Wohneinheit (ca. 90 m² Wohnfläche - je Objekt ca. 60.000,00 bis 100.000,00 €) instandgesetzt werden. In der Bauhöferstraße sind zudem die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten. Diese Aufwendungen sind unwirtschaftlich, wie auch Erfahrungen der FSB belegen. Die zu erzielenden Mieteinnahmen decken weder die Kosten einer Sanierung noch den laufenden Bauunterhalt.

In mehreren Fällen wurden von den Mietparteien erhebliche Eigenleistungen erbracht, weshalb auch immer wieder Anfragen zu einem möglichen Erwerb an die Liegenschaftsverwaltung gestellt wurden. Die Einfamilienhäuser sollen daher den Mietparteien zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zum Kauf angeboten werden. Durch die Mietparteien erbrachte, nachgewiesene Eigenleistungen werden angemessen berücksichtigt.

Beim Verkauf an die Mietparteien wird auf die Dauer von 5 Jahren für den Fall einer Weiterveräußerung eine Nachzahlungsklausel zugunsten der Stadt vereinbart. Als Nachzahlung wird im Fall des Erzielens von Mehrerlösen durch die Mietparteien die Differenz zwischen dem bei einem Verkauf durch die Mietparteien erzielten Kaufpreis und dem ursprünglichen (anteiligen) an die Stadt bezahlten Kaufpreis, abzüglich nachgewiesener wertverbessernder Maßnahmen, festgelegt. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass Objekte spekulativ weiterveräußert werden, da der Verkauf an die Mietparteien zur Eigennutzung erfolgt. Bei

besonderen Umständen (Härtefälle, wie z. B. beruflich bedingter Wohnungswechsel, Scheidung, u. a.) erfolgt eine gesonderte Prüfung. Die Nachzahlungsklausel wird durch eine Rückübertragungsvormerkung zugunsten der Stadt im Grundbuch gesichert.

Falls die Mietparteien nicht erwerben, erfolgt kein Verkauf an Dritte, solange das Mietverhältnis besteht.

Freie bzw. frei werdende Einfamilienhäuser werden entsprechend der bisherigen Verfahrensweise bei der Veräußerung von Streubesitzobjekten gegen die Abgabe eines Gebotes öffentlich ausgeschrieben. Das für die Stadt wirtschaftlichste Gebot erhält den Zuschlag. Durch das Ausschreibungsverfahren wird der am Markt erzielbare Wert des Objekts ermittelt.

Bei dem Gebäude Schauinslandstraße 99 a handelt es sich um das Gesindehaus des sog. Bernshofes. Das Gebäude war bisher als Einfamilienhaus vermietet und steht nach dem Tod der Mieterin leer. Es ist nach Bildung eines eigenständigen Grundstückes zur Vermarktung vorgesehen. Auch hier entstände ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 190.000,00 € für eine Komplettsanierung.

Die Einfamilien-Reihenhäuser in den Bereichen Drachenweg / Im Ochsenstein / Rasenweg sowie Elefantenweg 1 bis 39 befinden sich im Gegensatz zum übrigen Bestand jeweils auf einer größeren zusammenhängenden, im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücksfläche. Diese Bereiche sind außerdem nicht denkmalgeschützt. Im Hinblick auf das bestehende Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial ist es sinnvoll, diese Flächen entsprechend Ziffer 5 zu behandeln, um die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch die Stadt ermöglichen zu können.

4.2 Wohnungen in Streubesitzobjekten

In der beim Amt für Wohnraumversorgung (AWV) geführten Wohnungssucherdatei waren zuletzt mit Stand 30.06.2011 insgesamt 1.151 Haushalte mit geringem Einkommen als wohnungssuchend gemeldet. Die Tendenz ist steigend. Mit Blick auf den Freiburger Wohnungsmarkt ist es zunehmend schwierig, für diese Haushalte angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen durch den Wegfall von Wohnheimplätzen und durch prognostizierten erhöhten Zuzug ein erheblicher Bedarf besteht, da die Kapazitäten nahezu vollständig ausgeschöpft sind. Daher sollten soziale Randgruppen und Flüchtlinge gezielt gefördert und bei positiver Prognose bezüglich der Mietfähigkeit auf einen Wechsel in Privatwohnungen vorbereitet werden, um freie Kapazitäten in den Wohnheimen zu schaffen. Zur Deckung des Bedarfs wurden bereits Wohnungen auf dem freien Markt angemietet.

Es ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, die hierfür verwendeten Mittel zumindest teilweise in den eigenen Vermögensbestand zu investieren und diesen zu den vorgenannten Zwecken bei Eignung zu nutzen. Aus diesem Grund sollen - mit Ausnahme der nach Maßgabe dieser Vorlage zu veräußernden Objekte - keine weiteren Objekte aus dem Streubesitz veräußert werden. Vielmehr sollen künftig frei werdende Wohnungen mit Mitteln aus der Rücklage für den geförderten

Wohnungsbau (Höhe derzeit rd. 1,4 Mio. €) in Einfachststandard saniert und durch den o. g. Personenkreis belegt werden, um das Angebot für diesen Personenkreis deutlich auszuweiten (siehe hierzu Beschlussziffer 3).

Die Mittel dieser Rücklage stammen entsprechend der vom Gemeinderat verabschiedeten baulandpolitischen Beschlüsse (vgl. hierzu Drucksache G-11/192) aus anteiligen Grundstückserlösen der Stadt sowie aus anteiligen Umlegungserlösen. In der Verwendung dieser Mittel ist die Stadt grundsätzlich frei. Nach den Förderkriterien des Landeswohnraumförderungsprogrammes ist zwar die Sanierung bereits bestehenden kommunalen Wohnraums nicht förderfähig. Aus Sicht der Verwaltung kommt jedoch eine Verwendung der Mittel für den eigenen Bestand zur Belegung durch Personen der Wohnungssucherdateri derselben Zielgruppe zugute wie der geförderte Wohnungsbau des Landes und ist daher sinnvoll.

4.3 Streubesitzobjekte mit sozialen bzw. kulturellen Nutzungen

In einigen Streubesitzobjekten sind soziale und/oder kulturelle Nutzungen untergebracht (Kindergärten bzw. -tagesstätten, Horte, Beratungseinrichtungen, Deutsches Rotes Kreuz, Künstlerateliers, usw.). Diese Einrichtungen erfüllen wichtige soziale und kulturelle Aufgaben im Interesse der Stadt oder erhalten kulturelle Fördermittel. Die Einrichtungen sind größtenteils auf die angemieteten Räumlichkeiten angewiesen und könnten sich auf dem freien Markt nur schwer und/oder nur zu deutlich höheren Kosten einmieten, was ggf. einen erhöhten Förderbedarf durch die Stadt zur Folge hätte. Daher sollen auch die Streubesitzobjekte mit sozialer und/oder kultureller Nutzung nicht oder nur an entsprechende Träger veräußert werden.

4.4 Streubesitzobjekte in Ortschaften

In der Vergangenheit wurde mit den Ortschaften Ebnet und Kappel Einvernehmen erzielt, dass, nachdem dort bereits Streubesitz aufgegeben wurde, zur Deckung des örtlichen Bedarfs keine weiteren Bestände veräußert werden sollen (vgl. u. a. Drucksache G-03/134). Dies wurde auch ausdrücklich durch Schreiben der Verwaltung bestätigt. Die Verwaltung schlägt vor, an dieser Linie festzuhalten. Ein Sonderfall sind die letzten 3 noch der Stadt gehörenden Eigentumswohnungen in dem Anwesen Scheibenbergweg 6 in Ebnet. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 5 Wohnungen, von denen 2 noch vor dem Bürgerentscheid aus dem Jahr 2006 veräußert wurden. Das Gebäude ist nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, dessen Verwaltung und Instandhaltung für die Stadt durch das Mitbestimmungsrecht der Miteigentümer in allen Belangen unwirtschaftlich ist. Es bestand und besteht Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat, dass auch die restlichen 3 Wohnungen (Teileigentumsbesitz) veräußert werden können.

Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten in den Gebäuden Schwarzwaldstraße 262/264 Ende 2011 sind in Ebnet alle Wohnobjekte - auch die zum Blockbestand zählenden Häuser Heinrich-von-Gayling-Weg - energetisch saniert.

Nicht veräußert werden sämtliche Objekte, in denen die Ortsverwaltungen untergebracht sind.

4.5 Sonderfälle

a) Gaststätten

Zu dem Objekt Gaststätte St. Valentin (Valentinstraße 100) weist u. a. die Forstverwaltung darauf hin, dass ein Verkauf zahlreiche Probleme mit sich bringt, die vor einer endgültigen Entscheidung über den Verkauf geklärt werden müssen. Zum einen müsste eine isolierte kleinteilige Parzelle aus einem großen, zusammenhängenden städtischen Eigentumskomplex herausgetrennt werden. Bislang widerspricht das Herauslösen „briefmarkengroßer“ Grundstücke aus einem Gesamtkomplex der städtischen Linie, derartige Grundstückssituationen insgesamt aus der städtischen Interessenslage heraus in der einheitlichen Verfügungsgewalt der Stadt zu halten. Zum anderen wäre die Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zufahrt) zu klären bzw. neu zu regeln. Dazu kommen die nicht unerheblichen Fragen der Verkehrssicherungspflicht für die Zufahrtsstraße, die derzeit als privater Forstweg ausgewiesen ist. Für diese sind der künftige - ggf. zu ändernde - Status, die Kostentragung für Bauunterhaltung und Winterdienst und die Haftungsfrage zu klären. Erst wenn alle Fragen rechtlich und tatsächlich zufriedenstellend gelöst werden können, kann ein Verkauf erfolgen.

Die Gaststätte La Playa liegt in einem Gebäudekomplex, der unter Denkmalschutz steht. Die baurechtlich notwendigen Sanitär- und Aufenthaltsräume für das Personal befinden sich im Strandbadkomplex im angeschlossenen Flügel. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die gemeinsamen Erschließungs- und Versorgungsleitungen mit dem Strandbad sowie angesichts der Tatsache, dass aus einem großen zusammenhängenden Grundstücksareal mit möglichem Entwicklungspotenzial für die Zukunft ein „briefmarken“-artiges Grundstück herausgetrennt werden müsste, ist eine Veräußerung der Gaststätte aus Sicht der Verwaltung nicht angezeigt.

b) Sonstige Objekte

Die rein gewerblich genutzten Objekte Elsässer Straße 7 (ehemals Heidenhof) und Markgrafenstraße 13 (Alte Schule Haslach) werden gegen Gebot bzw. Gebot unter Wertung des Nutzungskonzepts veräußert.

5. Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung

Die in der Streubesitzliste unter Kategorie 3 aufgeführten Objekte werden von der Bauverwaltung auf Innenentwicklungsbzw. Nachverdichtungspotenzial überprüft. Die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen soll jedoch seitens der Stadt gesteuert werden. Daher soll über eine Vermarktung dieser Flächen bzw. Objekte erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und Vorschläge der Bauverwaltung einzelfallbezogen entschieden werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Ursprüngliche Einnahmeansätze

In der Drucksache G-11/134 wurde der zu vermarktende Streubesitz wie folgt dargestellt:

- Wohnungen 21 Objekte mit 115 Wohneinheiten
- Mischobjekte 4 Objekte
- Gewerbeobjekte 12 Objekte (inkl. der beiden Gaststätten St. Valentin und La Playa)

Für die Vermarktung dieser Objekte wurden Einnahmen in Höhe von ca. 11.000.000,00 € kalkuliert.

6.2 Neue Einnahmeansätze

Durch die nun vorgeschlagene Verfahrensweise verringert sich die Zahl der zu veräußernden Objekte gegenüber der in der Drucksache G-11/134 genannten Anzahl erheblich, demzufolge auch die erzielbaren Einnahmen.

Zu den Einfamilienhäusern im Streubesitz zählen:

Bauhöferstraße - geschätzter Verkehrswert: ca. 4.400.000,00 €
(23 Objekte)

Johannisbergstraße - geschätzter Verkehrswert: ca. 1.800.000,00 €
(8 Objekte, darunter ein leerstehendes)

Schauinslandstraße 99 a - geschätzter Verkehrswert: ca. 350.000,00 €

Unter der Annahme, dass 40 % der Mieter in den kommenden 3 bis 4 Jahren das ihnen angebotene Objekt erwerben, lassen sich in diesem Zeitraum hieraus Einnahmen in Höhe von rd. 2,5 Mio. € erzielen. Die leer stehenden Einfamilienhäuser Johannisbergstraße 7 und Schauinslandstraße 99a können sofort vermarktet werden.

Zu den gewerblichen Objekten im Streubesitz, die veräußert werden können, gehören

- Elsässerstraße 7 (ehemals Heidenhof; derzeit noch vom Amt für Wohnraumversorgung genutzt)
 - geschätzter Verkehrswert: ca. 400.000,00 €
- Markgrafenstraße 13 (Alte Schule Haslach, Vermarktung in der Vorbereitung)
 - geschätzter Verkehrswert: ca. 240.000,00 €

Beide Objekte können voraussichtlich im Jahr 2012 vermarktet werden.

Des Weiteren werden die 3 noch der Stadt gehörenden Eigentumswohnungen im Scheibenbergweg veräußert (siehe Ziffer 4.4). Die zu erwartenden Einnahmen betragen insgesamt rd. 200.000,00 €. Die Wohnungen können voraussichtlich im Jahr 2012 komplett veräußert werden.

Daraus ergibt sich für den Doppelhaushalt 2011/2012 folgende neue Einnahmesituation p. a.:

	bisher	neu
- 2011	1.000.000,00 €	0,00 €
- 2012	2.500.000,00 €	1.810.000,00 €

In den folgenden Jahren bis 2015 ist jährlich mit Einnahmen von rd. 620.000,00 € ohne die noch zu entwickelnden Potenziale lt. Kategorie 3 auszugehen.

7. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat das vorgestellte Verfahren zur Zustimmung und Umsetzung vor.

- Bürgermeisteramt -