

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 23/0614/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.01.2020 Verfasser: FB 23/23	
<b>Ausschreibung des Grundstücks Eupener Straße 125, 127 nach dem Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
04.02.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Grundstück Eupener Straße 125, 127 zur Vergabe eines Erbbaurechts nach dem Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung zu den in der Vorlage genannten Bedingungen auszuschreiben.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

### **Erläuterungen:**

Mit Kaufvertrag vom 29.01.2019 hat die Stadt Aachen das mit einem Bürogebäude und einer Doppelgarage bebaute 1.082 m<sup>2</sup> große Grundstück Gemarkung Burtscheid, Flur 3, Nr. 1689

von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Bei der Bemessung des Kaufpreises wurde die Nutzfläche des Bestandsgebäudes von 580 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Sofern sich innerhalb von 20 Jahren ab Vertragsabschluss die zugrunde gelegte Nutzfläche erhöht, zahlt die Stadt Aachen für die Differenz zwischen neuer und zugrunde gelegter Nutzfläche 570,00 €/m<sup>2</sup> nach. Nachgewiesene Aufwendungen der Stadt Aachen, die zu einer Eröffnung der höherwertigen Nutzungsmöglichkeit geführt haben, werden bei der Berechnung der Nachzahlung in Abzug gebracht. Gegenstand des Kaufvertrags ist eine von der Stadt Aachen abgegebene Zweckerklärung, nach der der Ankauf der Immobilie der Bekämpfung der Wohnungsnot im Stadtgebiet und der Ausweitung des eigenen Wohnungsbestands dient. Demnach sollen Wohnungen nach erforderlichen Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen sozialverträglich vermietet werden.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Bestandsgebäudes als Bürogebäude ist ein Umbau zu Wohnzwecken wirtschaftlich nicht darstellbar. Deshalb sollen das Bestandsgebäude und die Doppelgarage abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden. Die Abbruchkosten werden voraussichtlich 80.000,00 € betragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 918 - Eupener Straße / Salierallee -. Demnach müssen Grundstücke mindestens eine Größe von 500 m<sup>2</sup> aufweisen und pro Gebäude sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Außerdem sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig und der bestehende Baumbestand ist zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert beträgt 650,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei.

Das Grundstück soll zur Vergabe eines Erbbaurechtes nach dem Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung ausgeschrieben werden. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 45 Jahre. Der Bodenwert von 650,00 €/m<sup>2</sup> wird mit drei Prozent pro Jahr verzinst. Der Erbbauzins wird während der Vertragslaufzeit erstmalig nach zehn Jahren angepasst. Danach zweimal nach jeweils fünf Jahren und ab dem 20. Jahr alle drei Jahre. Die nachzuweisenden Abbruchkosten werden dem Erbbaurechtsnehmer bis zu einer Höhe von 80.000,00 € von der Stadt Aachen erstattet.

Zur Beurteilung der Angebote sollen die Interessenten angeben, wie viele Wohneinheiten und welche Gesamtwohnfläche sie beabsichtigen zu realisieren. Außerdem ist eine Konzeptstudie einzureichen, aus der u. a. ersichtlich ist, ob bzw. wie das Grundstück geteilt werden soll und wie mit dem geschützten Baumbestand umgegangen wird.

Nach der Zuschlagserteilung durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss wird ein Erbbaurechtsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Bewilligung der öffentlichen und der kommunalen Wohnraumförderung beurkundet.

### **Anlage:**

Lageplan.