

Vorlage Nr. 115/24

Betreff: Eckpunkte der Kaufverträge „Europa-Viertel am Waldhügel“, – 1. Vermarktungsabschnitt

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	19.03.2024	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel
----------------------	------------	--------------------------	-------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Projekt	Grundstücksmanagement Konversion
-----------------------------	-------------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgenden Beschluss:

Für die Grundstückskaufverträge für den Verkauf der 3 Grundstücke (Baufelder) bzw. mit Teilungsvorschlägen 6 Grundstücke im I. Vermarktungsabschnitt des „Europa-Viertels am Waldhügel“ gelten folgende Eckpunkte:

Allgemein

- Alle Kosten, die bei einem Abschluss des Kaufvertrages entstehen (Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) gehen zu Lasten der Erwerbenden.
- Den Erwerbenden ist es nicht gestattet, das unbebaute Grundstück ganz oder auch nur teilweise ohne Zustimmung der Stadt Rheine weiter zu veräußern.
- Wenn die Erwerbenden das Kaufgrundstück innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung veräußern, sind sie verpflichtet, an die Stadt Rheine eine weitere Vergütung für das Kaufgrundstück zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis, mindestens den Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs zu zahlen.
- Im Rahmen des Kaufvertrages wird eine Unterlassungsdienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine ins Grundbuch eingetragen, mit dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer untersagt ist, auf dem Grundstück Vergnügungsstätten zu errichten oder zu betreiben.
- Die Erwerbenden nehmen davon Kenntnis, dass trotz der erfolgten Sondierungen nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich der hier verkauften Grundstücke noch Kampfmittel (z.B. Blindgänger, Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg) befinden. Bei dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ handelt es sich um eine ehemalige Bundesliegenschaft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und kostenpflichtig. Diese Kosten sind von den Erwerbenden zu tragen. Mehrkosten, die den Erwerbenden aus der Bebauung und Kampfmittelräumung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Rheine nicht geltend gemacht werden.
- Die vertraglichen Regelungen, die die Stadt im Kaufvertrag Stadt Rheine/BlmA eingegangen ist und die an Rechtsnachfolger weiterzugeben sind, werden identisch in die Kaufverträge Stadt Rheine/Investor aufgenommen.

Bauverpflichtung/Vertragsstrafen

- Die Erwerbenden verpflichten sich, das Kaufgrundstück mit dem Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages entsprechend der in der Konzeptvergabe genannten Gestaltungen und Nutzungen und gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen.
- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 20 % des lagertypischen unbebauten Baulandwertes entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte im Zeitpunkt des Verzugs je Quadratmeter Verkaufsfläche. Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Bebauungsverpflichtung durch die Erwerbenden nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafe beträgt 5 % des Bodenrichtwertes je Quadratmeter Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in der in Satz 4 genannten Höhe fällig.
- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung nicht fristgerecht oder nur unvollkommen nach, weichen von den vereinbarten Gestaltungen und Nutzungen ab oder haben den Erwerb des Kaufgrundstücks durch falsche Angaben erreicht, hat die Stadt Rheine einen dinglichen Anspruch auf Rückübertragung des Kaufgrundstücks. Die Stadt Rheine macht von diesem Anspruch keinen Gebrauch, wenn das Kaufgrundstück bebaut ist. Bebauung meint in diesem Fall die Fertigstellung des Rohbaus. Anstelle der Rückübertragung kann die Stadt Rheine wahlweise einen Betrag in Höhe von bis zu 10% des erschließungsbeitragsfreien Verkehrswertes des fiktiv unbebauten Kaufgrundstücks nachfordern. Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes durch die Stadt Rheine verbindlich festgesetzt.
- Die Erwerbenden sind verpflichtet, die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 nach dem Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auszuführen. Die Erwerbenden sind hingegen nicht verpflichtet, bei der KfW einen Antrag auf Förderung oder Kredit zu stellen und entsprechend zusätzliche Anforderungen zu erfüllen. Bei einem Verstoß gegen die Vorgabe, die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 nach Standard der KfW zu bauen bzw. die Nachweise entsprechend einzureichen, ist die Stadt Rheine berechtigt, einen Betrag in Höhe der durch die vertragswidrige Bebauung eingesparten Baukosten nachzufordern.
- Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

Sozialer Wohnungsbau, Verbilligung

- Die Stadt Rheine wird die ihr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gewährte Verbilligung für die Schaffung von Sozialwohnungen weitergeben. Die Höhe des Verbilligungsabschlages beträgt 25.000 EUR pro neu geschaffener Wohneinheit im sozialen Wohnungsbau und ist auf den Kaufpreis begrenzt.
- Die Stadt Rheine bedient sich der Erwerbenden mit dem Kaufvertrag sowie einem Be-
trauungsakt zur Erfüllung des Verbilligungszwecks insoweit, dass die Erwerbenden
das Kaufgrundstück für die Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau
(Geschosswohnungsbau) zu nutzen haben. Zur rechtmäßigen Weitergabe der Verbil-
ligung wird der Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und der Bundesanstalt für Im-
mobilienaufgaben als Bezugsurkunde zum Kaufvertrag genommen.
- Die Erwerbenden verpflichten sich, die von ihnen zu errichtenden Wohnungen im so-
zialen Wohnungsbau (Anzahl entsprechend des in der Bewerbung vorgegebenen Nut-
zungskonzeptes) bis zum 30.06.2027 bezugsfertig zu errichten (Errichtungsfrist) und
das Kaufgrundstück für die Dauer eines Mindestnutzungszeitraums von 10 Jahren ab
Bezugsfertigkeit gemäß § 13 WoBindG entsprechend zu nutzen. Sie haben die Be-
zugsfertigkeit gegenüber der Stadt Rheine und auf Anforderung gegenüber der BImA
schriftlich anzuzeigen und den Förderbescheid vorzulegen. Darüber hinaus haben die
Erwerbenden alle zwei Jahre eine Erklärung abzugeben, dass die Wohnungen als
Wohnungen im sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Die Stadt Rheine ist berech-
tigt, diese Erklärungen an die BImA weiterzugeben.
- Sollten die Erwerbenden bis zum 30.06.2027 tatsächlich mehr als die angegebene An-
zahl Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichten, kann der Verbilligungsabschlag
nachträglich erhöht werden und an die Erwerbenden erstattet werden, sofern alle Vo-
raussetzungen für die Gewährung der Verbilligung durch die BImA vorliegen und die
Erwerbenden bereit sind, die mit der Vergünstigung verbundenen Auflagen zu erfüllen.
- Sollten die Erwerbenden bis zum 30.06.2027 keine oder weniger Wohnungen im sozi-
alen Wohnungsbau als vereinbart errichten, ist der gewährte Verbilligungsabschlag
ganz oder anteilig nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz nach § 247 BGB ab Fälligkeit des Kaufpreises an die Stadt Rheine oder
die BImA nachzuzahlen.
- Die Erwerbenden sind auch zur Nachzahlung des Verbilligungsabschlags ganz oder
anteilig nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von fünf Prozentpunkten über
dem Basiszinssatz nach § 247 BGB) verpflichtet, wenn sie das Kaufgrundstück oder
Teile zweckwidrig nutzen. Eine zweckwidrige Nutzung liegt jedoch nicht vor, wenn die
Erwerbenden das Kaufgrundstück ganz oder in Teilen an einen Dritten bei Fort-
bestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen weiter-
veräußern, soweit sich die Stadt Rheine und die Erwerbenden des Dritten zur Erfüllung
des Verbilligungszwecks bedienen.

- Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Rheine und der BImA, zur Prüfung der Nachzahlungsvoraussetzungen umfassend schriftlich Auskunft zu erteilen und eine verbindliche Erklärung über die Nutzung als Wohnungen im sozialen Wohnungsbau während des Mindestnutzungszeitraums abzugeben. Die Stadt Rheine, die BImA oder ein von ihnen beauftragter Dritter sind zur Einsicht in die Akten und sonstigen Unterlagen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden berechtigt.
- Die Erwerbenden verpflichten sich zu einer Nachzahlung auf den Kaufpreis, wenn es durch die verbilligte Abgabe des Kaufgrundstücks zu einer Überkompensation der Gemeinwohlverpflichtung gekommen ist und vorrangig rückforderungsberechtigte Stellen nicht vorhanden sind, diese auf die Rückforderung verzichten oder auch nach deren Rückforderung eine Überkompensation vorhanden ist. Eine Überkompensation liegt vor, wenn die Verbilligung über das hinausgeht, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Netto-Kosten abzudecken. Die zu berücksichtigenden Einnahmen und Kosten ergeben sich aus dem Beschluss der Europäischen Kommission vom 20.12.2011, K (2011) 9380, 2021/21/EU. Die Erwerbenden sind verpflichtet, die Höhe des Gewinns nach Maßgabe dieses vorstehend genannten Beschlusses zu ermitteln und zu prüfen, ob ggf. eine Überkompensation vorliegt. Das Ergebnis teilen sie unaufgefordert der Stadt Rheine mit. Diese ist berechtigt, dieses Ergebnis der BImA mitzuteilen.
- Zum Nachweis der Nachzahlungsvoraussetzung dienen insbesondere die Jahresabschlüsse oder die das Bauprojekt betreffenden Auszüge aus diesen Jahresabschlüssen der Erwerbenden des Förderzeitraums. Die Stadt Rheine und die BImA können verlangen, dass die Jahresabschlüsse auf Kosten der Erwerbenden von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einem Testat versehen werden, wobei zu prüfen ist, ob die Höhe der geleisteten Aufwendungen angemessen war.
- Nur die Erwerbenden werden sämtliche mit dem verbilligten Erwerb des Kaufgrundstücks sowie weitere Förderungen einhergehender Pflichten wahrnehmen, insbesondere die Vermeidung einer Überkompensation nachhalten.
- Sollte die Stadt Rheine wegen des Nachzahlungsbetrags durch die BImA in Anspruch genommen werden, verpflichten sich die Erwerbenden, die Stadt Rheine intern freizustellen, sofern diese die jeweilige Nachzahlungsverpflichtung zu vertreten haben.
- Die Erwerbenden verpflichten sich auch gegenüber der Stadt Rheine, die in der Bewerbung angegebene Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb der Errichtungsfrist (30.06.2027) zu errichten. Kommen die Erwerbenden dieser Verpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 10.000 EUR pro nicht geschaffener Wohnung. Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Verpflichtung nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von

5.000 EUR fällig. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Verpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 EUR fällig.

Mobilitätskonzept

- Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Stellplatz, da der Stellplatzschlüssel bei kleiner 1 liegt.
- Die Erwerbenden räumen der Stadt Rheine und dem von der Stadt beauftragten Betreiber der Mobilitätshubs das Recht ein, die Lage- und Grundrisspläne der Baukörper bei der Bauordnung der Stadt Rheine einzusehen und diese für die Zwecke des Betriebs der Mobilitätshubs zu nutzen (Zuordnung der Wohneinheiten, da diese lt. Betriebskonzept der Bezugsmaßstab sind).
- Der Mobilitätsbeitrag ist ein fester Betrag pro Baugrundstück. Sofern der Mobilitätsbeitrag umsatzsteuerpflichtig ist, versteht sich der festgelegte Mobilitätsbeitrag als Netto-Betrag, also zzgl. ggfs. anfallender Umsatzsteuer.

Begründung:

Auf die Vorlage Nr. 459/23 zu den Verkaufspreisen und Vergabekriterien „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. Vermarktungsabschnitt wird verwiesen.

Bei den jetzigen Eckpunkten handelt es sich zum Teil um übliche Vertragsinhalte, die in vielen städtischen Kaufverträgen enthalten sind.

Durch die Vertragsstrafen soll sichergestellt werden, dass alle Bewerbenden das Grundstück auf faire Weise erwerben, sich an die in der Bewerbung angegebenen Konzepte halten und die Gebäude innerhalb einer angemessenen Frist errichten.

Die Stadt Rheine hat das ehemalige Kasernengelände der Damloup-Kaserne im Wege der sog. Erstzugriffsoption auf Grundlage der Verbilligungsrichtlinie der BImA vom 29.08.2018 erworben. Die Stadt hat das Kaufgrundstück unter anderem zur Schaffung von Geschosswohnungen für Zwecke des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erworben. (Die BImA verwendet im Kaufvertrag in Zusammenhang mit der gewährten Verbilligung den Begriff „Sozialwohnungen“. Da die Stadt diese Regelungen identisch weitergeben muss, wird in dieser Vorlage bewusst auch von Sozialwohnungen und nicht wie üblich von öffentlich geförderten Wohnungen gesprochen.) Wegen dieser beabsichtigten Nutzung wurde der Stadt ein Verbilligungsabschlag auf den Kaufpreis gewährt. Die Stadt hat sich gegenüber der BImA verpflichtet, die Sozialwohnungen bis zum 30.06.2027 bezugsfertig zu errichten und für die Dauer eines Mindestnutzungszeitraums von 10 Jahren ab Bezugsfähigkeit gemäß § 13 WoBindG dem Zweck entsprechend zu nutzen. Der Stadt Rheine ist es möglich, das Grundstück vollständig oder teilweise an Dritte weiter zu veräußern, sofern die Verbilligung zu gleichen Bedingungen fortbesteht und weitergegeben wird und soweit sich die Stadt des Dritten

zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedient. Dieses führt dazu, dass in den Kaufverträgen mit den Investierenden umfangreiche Regelungen bezüglich der Verbilligung aufgenommen werden müssen.

In dem Kaufvertrag Stadt Rheine/BlmA ist darüber hinaus die Pflicht vorgesehen, beim Weiterverkauf einen Großteil der vertraglichen Regelungen an die Erwerbenden (Rechtsnachfolger) aufzuerlegen. Die dort genannten Regelungen müssen sich daher auch in dem Vertrag Stadt Rheine/Investierende wiederfinden. Neben den Regelungen bezüglich der Verbilligung sind dieses vor allem Regelungen zur Gewährleistung.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 aus dem Bebauungsplan sind für die WA 1- WA 4, Gemeinbedarfsflächen und im MU keine notwendigen Stellplätze im Sinne des § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine nachzuweisen. Dies schließt nicht die Fahrradstellplätze ein. Demzufolge erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für PKWs in den Mobilitätshubs. Somit ist keine Eintragung von Dienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich.

Bei dem als Anlage 1 angefügten Exposé handelt es sich um einen Entwurf mit Stand vom 05.03.2024. Bis zur Veröffentlichung können sich noch kleinere Änderungen oder Ergänzungen ergeben, die die Vorlage jedoch nicht im Kern berühren.

Am 17. April findet eine Kick-Off-Veranstaltung zur Vermarktung der Grundstücke im ersten Vermarktungsabschnitt statt. Im Anschluss an diese Veranstaltung soll das Exposé veröffentlicht werden und die Vermarktung beginnen.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung gehört der Verkauf der 3 Grundstücke bzw. mit Teilungsvorschlägen 6 Grundstücke im I. Vermarktungsabschnitt des „Europa-Viertels am Waldhügel“ nach durchgeführter Konzeptvergabe zu den Geschäften der laufenden Verwaltung, sofern die in dieser Vorlage beschlossenen Eckpunkten und die in der Vorlage 459/23 (HDF 21.11.23, Rat 05.12.23) beschlossenen Kaufpreise und Vergabekriterien eingehalten werden.

Anlage:

Vermarktungsexposé