



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2021/167

Aktenzeichen: 880 61	Anlagen: 2
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland; Bienecker, Martin	Datum: 05.11.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Roßwälden	25.11.2021	nicht öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	30.11.2021	nicht öffentlich	/	/
Gemeinderat	07.12.2021	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Geplanter Neubau eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen im Baugebiet "Unterer Morgen" in Ebersbach-Roßwälden

- Vorstellung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes
- Veräußerung des Grundstücks

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept in der Fassung vom 16.07.2021 wird als Grundlage für die Bebauung des Grundstücks Flst. 1861 im Neubaugebiet „Unterer Morgen“ anerkannt.
2. Die Stadt veräußert das Grundstück Flst. 1861 im Baugebiet „Unterer Morgen“ mit 3.682 m² an die Glöckle GmbH, Wirsingstraße 15, 97424 Schweinfurt. Der Verkaufspreis (inclusive der Erschließungskosten) beträgt 470 €/m², somit insgesamt 1.730.540 €.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Rückblick:

Die Dienste für Menschen gGmbH (DfM) ist mit der Stadt bereits seit 2014 in Kontakt, um einen Standort für eine weitere Einrichtung mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen zu finden. Anlass war die Änderung der Heimbauordnung, die zur Folge hat, dass in der bestehenden Einrichtung in der Büchenbronner Straße nicht mehr die Zahl der Pflegeplätze wie seither zur Verfügung gestellt werden können. Der Gemeinderat hat zusammen mit DfM in seinen Sitzungen am 20.05.2014 und 24.06.2014 (Ortsbesichtigung) den Standort im

Bereich des Gebietes „Unterer Morgen“ ins Auge gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der für das Projekt notwendigen Grundstücke zu eruieren. Einig war man sich damals, dass das Projekt nicht isoliert, sondern vor dem Hintergrund eines künftigen städtebaulichen Kontexts (Wohnbebauung) zu sehen ist.

In der Zwischenzeit sind mehr als sieben Jahre vergangen. Die Grunderwerbsverhandlungen, das Bebauungsplan- und das Umlegungsverfahren konnten nach teilweise langwierigen Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden (Anlage 1: Städtische Bauplätze und Bebauungsplan). Mit der Erschließung des Neubaugebietes im Auftrag der mquadrat Erschließungsträger GmbH wurde begonnen. Der offizielle Spatenstich ist am 03.11.2021 erfolgt.

Bebauungs- und Nutzungskonzept:

In kooperativer Zusammenarbeit wurden der Bebauungsplan und das Bebauungskonzept für eine Pflegeeinrichtung aufeinander abgestimmt und den Gremien vorgestellt. Das Bebauungskonzept wurde im Laufe der Zeit den aktuellen Erfordernissen angepasst. Der nun vorliegende und zur Umsetzung vorgesehene Entwurf stimmt in den Grundzügen mit dem seinerzeit vorgestellten Konzept überein. Er zeigt ein modernes, dreigeschossiges Gebäude, wobei das Dachgeschoss als sog. Staffeldachgeschoss ausgebildet ist (Anlage 2). Der vorliegende Entwurf wird Bestandteil des Kaufvertrages um den Projektträger auf dieses Bebauungs- und Nutzungskonzept festzulegen. Wesentliche Abweichungen davon sind nur im Benehmen mit der Stadtverwaltung zulässig.

Die Verwaltung befürwortet die vorliegende Planung im vollen Umfang. Auf Grundlage dieser Planung kann daher die Veräußerung des Grundstücks Flst. 1861 an den Bauherrn erfolgen.

Vertreter von der Glöckle GmbH werden zusammen mit DfM in den Sitzungen die Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Verkaufspreis:

Die Stadt hat aus der Umlegung (Mehrzuteilung) vier Wohnbauplätze und das Grundstück Flst. 1861 für den Bau des Pflegeheims erhalten. Der Gutachterausschuss hatte mit Bewertungsstichtag vom 24. September 2020 empfohlen, für das Wohngebiet „Unterer Morgen“ einen Betrag von 450 €/m² voll erschlossen anzusetzen. Nachdem seit September 2020 die Verkaufspreise von privaten Bauplatzverkäufern weiter stark angestiegen sind, hat der Gemeinderat am 28.09.2021 den Verkaufspreis für die beiden nördlichen Bauplätze mit 470 €/m² und für die beiden südlichen Bauplätze mit 500 €/m² festgesetzt (BV 2021/136).

In den vergangenen sieben Jahren haben mehrere Gespräche mit DfM stattgefunden. Die Preisvorstellung der Verwaltung für das Grundstück wurde immer wieder nach oben angepasst. Es ist klar, dass der Wunsch von DfM ist, einen möglichst geringen Verkaufspreis anzusetzen, da höhere Grunderwerbskosten auch einen höheren monatlichen Mietzins, der sich wiederum auf die Pflegesätze auswirkt, zur Folge hat.

Am 23. Juli 2020 hat zusammen mit Vertretern von DfM und Glöckle GmbH ein Abstimmungs- und Verhandlungsgespräch stattgefunden. U.a. wurde von Glöckle GmbH auch die aktuelle Planung vorgestellt.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats wurde von der Verwaltung ein zu erwartender Verkaufspreis von 450 €/m² genannt. Seinerzeit ging man davon aus, dass das Umlegungsverfahren zügig abgeschlossen werden und nach den Sommerferien die Beschlussfassung über die Planung und den Verkauf stattfinden kann. Aufgrund schwieriger

Eigentümerstrukturen und des Einspruchs eines Umlegungsbeteiligten ist eine nicht unerhebliche Verzögerung eingetreten, so dass das Verfahren nicht im ursprünglich anvisierten Zeitrahmen abgeschlossen werden konnte.

In der Zwischenzeit hat Glöckle GmbH mit DfM den Mietvertrag auf der Basis von 450 €/m² ausverhandelt. Er soll nach dem Kauf des Grundstücks unterzeichnet werden.

Allerdings ist es so, dass vor kurzem der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert (Stand 31.12.2020) für das Baugebiet „Unterer Morgen“ mit 450 €/m² ermittelt hat. Seit dem 31.12.2020 ist nun fast ein Jahr vergangen und die Verkaufspreise von Grundstücken sind weiter gestiegen. Die Verwaltung hält daher einen Verkaufspreis von 470 €/m² für angemessen. Glöckle GmbH ist der Auffassung, dass aufgrund der Größe des Grundstücks 450 €/m² als Verkaufspreis gerechtfertigt ist. Die Geschäftsführung wird in Absprache mit DfM im Verlauf der nächsten Woche Stellung zum Preis von 470 €/m² beziehen.

Glöckle GmbH hält als Bauträger die selbst entwickelten Immobilien grundsätzlich nicht im Bestand, sondern ist bestrebt die Immobilie in Roßwälden noch während der Bauphase zu veräußern. Die Immobilie wird nach dem Wohnungseigentümergebiet (WEG) aufgeteilt und die einzelnen Apartments (hier 60 Pflegezimmer und 9 betreute Wohnungen) werden als Kapitalanlage anschließend an 69 Kapitalanleger veräußert. Gerne bietet Glöckle GmbH für einen begrenzten Zeitraum die Kapitalanlage exklusiv den Einwohnern von Roßwälden/Ebersbach an. Den Verkaufsprozess stellt Glöckle GmbH den interessierten Einwohnern in der Regel in einer mit dem Betreiber und der Stadtverwaltung eng abgestimmten Auftaktveranstaltung vor.

Mit DfM als Betreiber hat Glöckle GmbH auf diese Weise die Pflegestifte in Vellberg und Rosengarten-Vohenstein realisiert.

Zwischen den Kapitalanlegern und dem Betreiber ist stets die GW-Immobilienverwaltungs GmbH aus Schweinfurt, ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Glöckle, als Hausverwaltung zwischengeschaltet. Hierdurch ist für den Betreiber ein direkter Kontakt mit der Hausverwaltung und nicht mit einer Vielzahl von einzelnen Kapitalanlegern sichergestellt.

Es kommt aber auch vor, dass Glöckle GmbH eine Immobilie an einen einzelnen Investor veräußert. Zuletzt hat Glöckle GmbH in Schweinfurt ein Seniorenwohnen mit 63 Betreuten Wohnungen, einer Tagespflege für 28 Gäste, Büroflächen für einen ambulanten Dienst und 2 ambulant betreuten Wohngemeinschaften mit je 12 Einzelzimmern an einen ortsansässigen Investor veräußert.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: I 11330007 6821000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	1.730.540,00	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing					
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben	✓				
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					

Anhörung / Beteiligung:

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Markus Ludwig
Stadtbaumeister