

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **4.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 2. März 2010

Grundstücksangelegenheiten **Verkauf des Grundstückes Gonellastraße 32-34 in Meerbusch-Lank-Latum**

Beschlussvorschlag A:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Grundstück Gonellastraße 32-34, Gemarkung Lank, Flur 3, Flurstück-Nr. 486, groß 3.418 m² mit der Verpflichtung das Haus Gonellastraße 34 („Villa Löwenburg“) in seiner äußeren Gestaltung zu erhalten zum Verkauf auszuschreiben. Ein Kaufpreis in Höhe von 860.000 € wird als angemessen angesehen.

Neben einem ansprechenden städtebaulich-architektonischen Entwurf wird besonderes Augenmerk auf eine Konzeption für altengerechtes Wohnen gelegt.

alternativ:

Beschlussvorschlag B:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Grundstück Gonellastraße 32-34, Gemarkung Lank, Flur 3, Flurstück-Nr. 486, groß 3.418 m², ohne Erhaltungszwang der aufstehenden Gebäude zum Verkauf auszuschreiben. Ein Kaufpreis in Höhe von 1.020.000 € wird als angemessen angesehen.

Neben einem ansprechenden städtebaulich-architektonischen Entwurf wird besonderes Augenmerk auf eine Konzeption für altengerechtes Wohnen gelegt.

Begründung:

Durch den Neubau des Bürgerhauses an der Wittenberger Straße können die städtischen Gebäude Gonellastraße 32-34 im Laufe des Jahres 2010 als Verwaltungsstellen aufgegeben werden.

Der Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 9. Februar 2010 beschlossen, die Prüfung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Gonellastraße 34 mit Priorität für zwei Varianten durchzuführen, mit dem Ziel, für eine Alternative das Benehmen mit dem Fachamt gem. § 21 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz erlangen:

- A. Denkmalschutz für das Gesamtgebäude, historisches Amtshaus, straßenseitiges Hauptgebäude ohne rückwärtige Anbauten
- B. Denkmalschutz für das äußere Erscheinungsbild, historisches Amtshaus, alle vier Fassaden einschließlich Dach

Auch nach erneuter Prüfung kann das Fachamt (Amt für Denkmalpflege im Rheinland beim LVR) keine Denkmaleigenschaft gem § 2 DSchG NRW feststellen:

Die Frage, ob das Objekt (a) für die Geschichte des Menschen, (b) für Städte und Siedlungen oder (c) für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse bedeutend ist oder für die Erhaltung und Nutzung (d) künstlerische, (e) wissenschaftliche, (f) volkskundliche oder (g) städtebauliche Gründe vorliegen, wird durch das Fachamt deutlich verneint.

zu b und g:

Die städtebauliche Bedeutung des Objektes, der Standort, das städtebauliche Gefüge, seine Entstehung und seine Nutzungen sind deutlich nicht von Denkmalrang.

zu c:

Die historische Verknüpfung mit der entfernter gelegenen ehemaligen Fa. Müller / Westdeutsche Celluloid ist nicht ausreichend bzw. bedeutsam.

zu d:

Die Architektur und die verwendete Bauplastik sind nicht so herausragend, dass hier der Denkmalwert vorliegt. Die bisherigen baulichen Veränderungen haben den historischen Wert nicht verstärkt.

Für den Verkauf des Grundstückes stellen sich zwei Varianten wie folgt dar:

Verkaufswert des Grundstückes ohne Aufbauten

Nach § 34 BauGB würde eine Fläche von ca. 1.082 m² zu bebauen sein. Dabei entfallen auf ca. 704 m² eine Bebauung mit 2-Vollgeschossen + Dachgeschoss und auf ca. 378 m² eine Bebauung mit einem Vollgeschoss + Dachgeschoss.

Daraus ergibt sich bei einer angenommenen GRZ von 0,4 ein erforderliches Grundstück von 2.705 m². Das entspricht in etwa der Verlängerung der Grenze des Flurstücks-Nr. 393 zum Flurstück-Nr. 19 hin (s. Anlage).

Der derzeitige Baulandrichtwert für Wohnbauland in Meerbusch-Lank-Latum beträgt inkl. Erschließungskosten 350,00 €/m². Aufgrund der Zentrums Lage und der damit verbundenen höherwertigen Nutzung ist hier ein Zuschlag von 15 % angemessen. Darüber hinaus gibt es im Zentrum von Lank-Latum kaum Grundstücke, die für eine Nutzung für besondere Wohnformen, wie z.B. Wohnen für 50+, geeignet sind. Daraus ergibt sich bei einer für die max. Bebauung erforderlichen Grundstücksfläche von ca. 2.705 m² ein Bodenwert von 402,50 €/m².

Die Restfläche von ca. 713 m² wird als Gartenland mit 20 % des Bodenrichtwertes bewertet, somit 70,00 €/m².

Diese Werte gelten nur für das freie Grundstück. Somit sind von diesen Werten noch die Abbruchkosten von geschätzten ca. 120.000,00 € für die aufstehenden Gebäude abzuziehen.

Der geschätzte Verkaufspreis beträgt somit rund **1.020.000,00 €** und wird als angemessen angesehen. Erschließungsbeträge fallen für das Grundstück nicht mehr an.

Der zur Zeit in der Öffentlichkeit stattfindenden Diskussion über den Erhalt der „Villa Löwenburg“ wurde durch die nachfolgende Wertermittlung Rechnung getragen.

Verkaufswert des Grundstückes bei Erhalt des Hauses Gonellastraße 34 („Villa Löwenburg“)

Sollte das bestehende Haus Gonellastraße 34 („Villa Löwenburg“) erhalten bleiben, verringert sich die zu überbauende Fläche deutlich auf ca. 838 m² (in der Anlage schraffiert und gekreuzt schraffiert dargestellt). Daraus ergibt sich bei einer angenommenen GRZ von 0,4 ein erforderliches

Grundstück von 2.095 m². Die Abbruchkosten des Hauses Gonellastraße 32 sind mit voraussichtlich ca. 70.000,00 € in Abzug zu bringen. Der geschätzte Verkaufspreis beträgt dann rund **860.000,00 €** und wird als angemessen angesehen. Erschließungsbeträge fallen auch hierfür nicht mehr an.

In der Anlagenbuchhaltung wird das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden mit einem Wert von ca. **770.170,00 €** geführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkauf des Grundstückes ohne Erhaltungsverpflichtung für die bestehenden Gebäude den höchsten Verkaufspreis erbringen würde.

Eine Erhaltungspflicht für beide Gebäude stellt die wirtschaftlich ungünstigste Version dar und wurde daher verwaltungsseitig auch nicht weiter verfolgt. Wie hoch der mögliche Verkaufspreis bei einer Überplanung mit einem Bebauungsplan aussieht, wurde hier nicht betrachtet. Möglicherweise ist dann aber von einem höheren Verkaufswert gegenüber der Version „ohne Erhaltungspflicht“ auszugehen.

Die Auseinandersetzung mit der derzeit nicht umkehrbaren demografischen Entwicklung hat – u. a. durch öffentliche Informationsveranstaltungen der Stadt – gezeigt, dass ein relativ großes Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen in den zentralen Ortslagen der größeren Meerbuscher Stadtteile besteht.

Das Grundstück Gonellastraße 32-34 weist eine solche Lagegunst auf, so dass die Vorlage eines Konzeptes für altengerechtes Wohnen – neben der Qualität des erforderlichen städtebaulich-architektonischen Entwurfs – ein Vergabekriterium darstellen sollte.

Der Verkauf soll im Laufe des Jahres in der üblichen Form öffentlich ausgeschrieben werden. Es wird ein Verkaufsexposé erstellt und die Offerten der Bewerber mit ihren entsprechenden Planunterlagen werden dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften bzw. dem Rat zur Entscheidung über die Vergabe vorgelegt.

Im Laufe des letzten Jahres zeigten sich bereits einige Käufer am Erwerb des Grundstückes interessiert.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu verfahren.

Kosten/Deckung:

Die voraussichtlichen Einnahmen in Höhe bis zu 860.000 /1.020.000,00 € werden im Fachbereich 6 bei Auftragskonto U 01014002/6821000 verbucht.

In Vertretung

Dr. Just G e r a r d
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: