

# Meine **Stadt** | Meine **Gemeinde**

Projektentwicklung „Sommertalparkplatz“

Gemeinderatssitzung 08.06.2021

# Agenda

## Aktueller Stand Projektentwicklung „Sommertalparkplatz“

- Standortanalyse
- Baugrundgutachten
- Vorstellung Entwürfe Planungs- und Nutzungskonzept

## Weiteres Vorgehen

- *Überarbeitung Planungskonzept*
- *Festlegung von Kriterien*
- *Durchführung Freiwilliges Bieterverfahren*

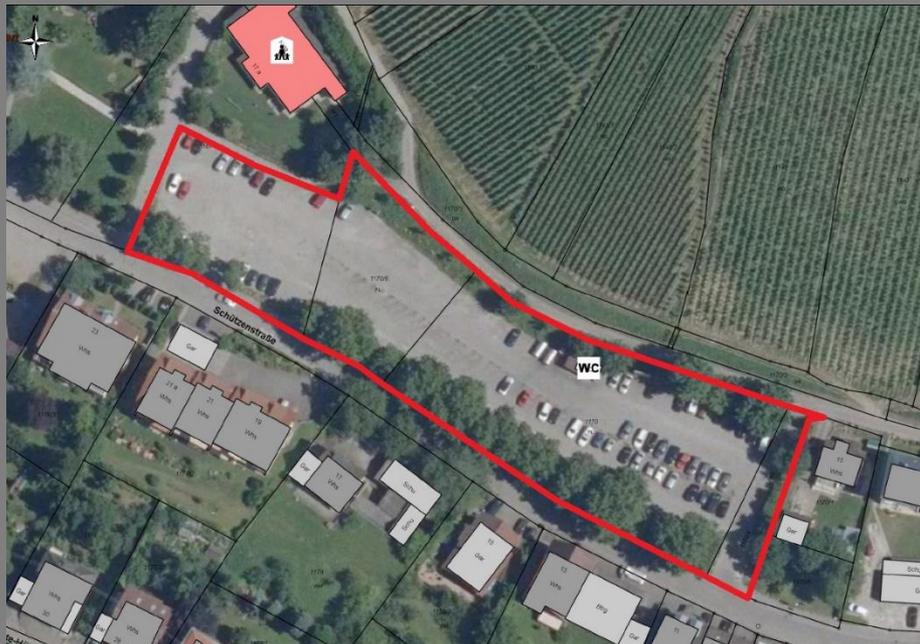
.

**1. Aktueller Stand  
Projektentwicklung  
„Sommeralparkplatz“**

## Änderung des Projektgrundstücks

Berücksichtigung von Erweiterungsflächen für Kindergarten

Ursprünglich ca. 4.600m<sup>2</sup>, jetzt ca. 4.200m<sup>2</sup> Grundstücksgröße



## Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1170/1, bestehend in dem Recht der Anlage einer Dohle zur Ableitung des Abwassers aus Küche und Kläranlage des Wohnhauses auf obigem Grundstück sowie der Einlegung eines Rohstranges der städtischen Wasserleitung nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 04.04.1935.



Die Lage des Leitungsrechts ist bislang nicht bekannt.

### Baulasten:

keine Baulasten vorhanden

**Baurecht**

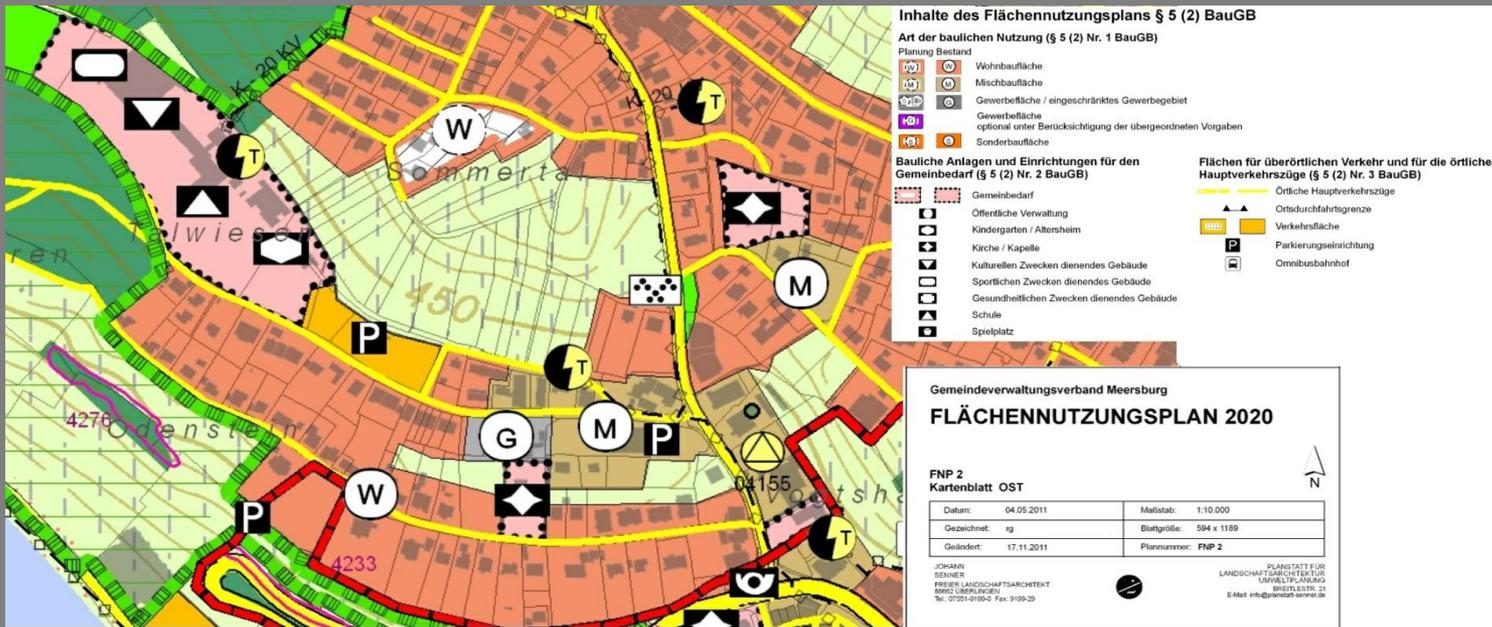
**Flächennutzungsplan:**

Verkehrsfläche, Parkierungseinrichtung.

Im Bereich Flst. 1167: Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

**Bebauungsplan:**

Kein B-Plan vorhanden, Geltungsbereich § 34 BauGB



## **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf 1,5 Stellplätze je Wohnung unabhängig von ihrer Wohnfläche erhöht.

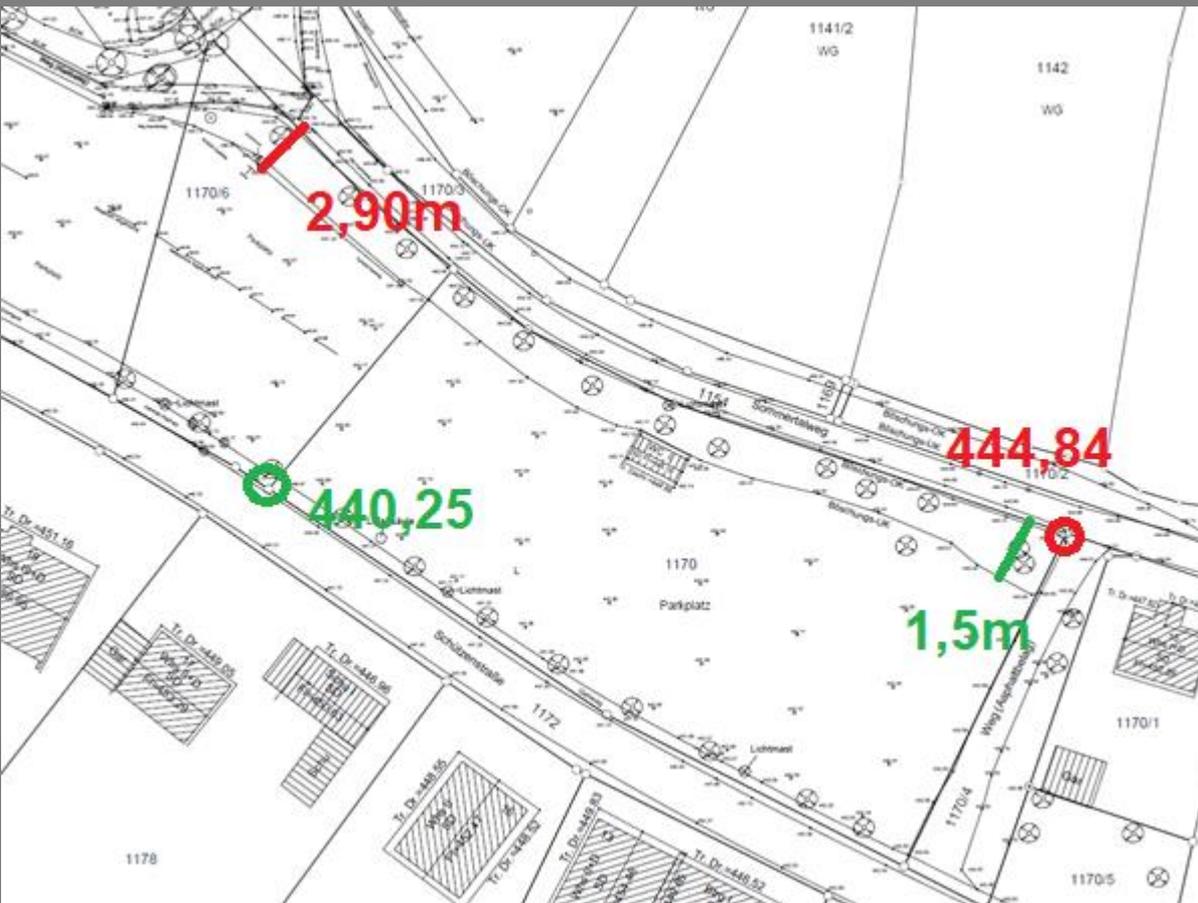
## Höhenaufnahme

- Die Höhenaufnahme des Ingenieurbüros Norbert Maass vom 02.11.2020 zeigt die Topographie des Projektgrundstücks. Das Grundstück steigt von Süden nach Norden an.
- Der Tiefpunkt des Projektgrundstücks liegt im Bereich der Stellplatzzufahrt auf Flst. 1167 bei ca. 439,82m.
- Der Hochpunkt des Projektgrundstücks liegt in der nord-östlichen Grundstücksecke von Flst. 1170/4 bei ca. 444,84m.
- Der Parkplatz weist von der Schützenstraße im Süden bis zum Beginn der Böschung einen Höhenunterschied von 0,5m (westlicher Bereich) bis ca. 1,0m (östlicher Bereich) auf.
- Die Böschung weist einen Höhenunterschied von ca. 1,5m (östlicher Bereich) bis ca. 2,90m (westlicher Bereich) auf.

Der Tiefpunkt 440,25 m  
Der Hochpunkt 444,84m.

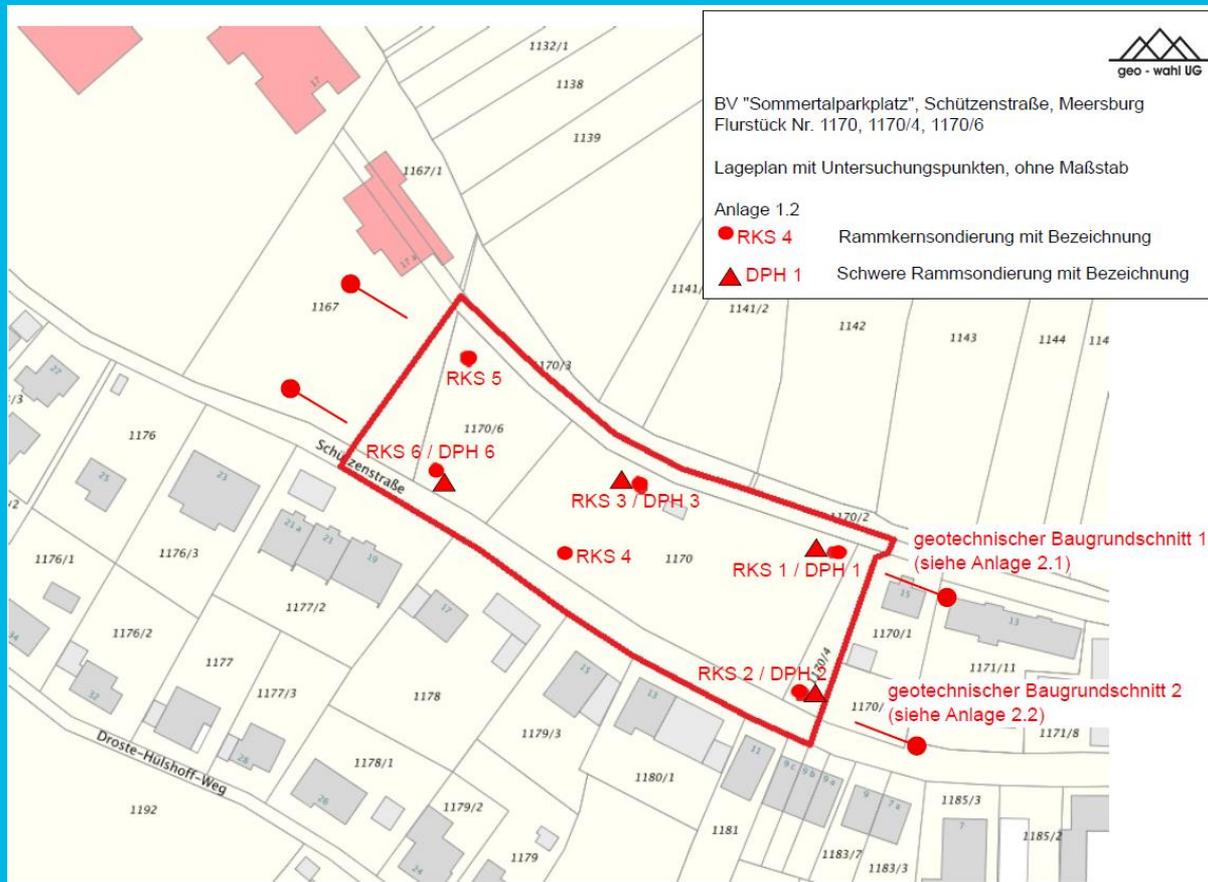
Die Böschung weist einen Höhenunterschied von ca. 1,5m (östlicher Bereich) bis ca. 2,90m (westlicher Bereich) auf.

Der Parkplatz weist von der Schützenstraße im Süden bis zum Beginn der Böschung einen Höhenunterschied von 0,5m (westlicher Bereich) bis ca. 1,0m (östlicher Bereich) auf.



## Baugrundgutachten

6 Rammkernsondierungen (kleinkalibrige Bohrungen), Tiefe von 3,7 m bis 7,4 m  
 4 Rammsondierungen, Tiefe von 5,0 m bis 10,4 m



## Baugrundgutachten

- 6 Rammkernsondierungen (kleinkalibrige Bohrungen), Tiefe von 3,7 m bis 7,4 m
- 4 Rammsondierungen, Tiefe von 5,0 m bis 10,4 m

## Gründung Mehrfamilienhaus mit einem Untergeschoss

Aufgrund der oberflächennah festgestellten Grundwasserzutritte ist das Tiefgaragengeschoss in WU-Bauweise herzustellen.

Das Erdplanum wird von zwei Bodenarten mit stark unterschiedlichen Setzungseigenschaften aufgebaut werden. Diese Unterschiede in Bezug auf die Tragfähigkeit sind zu berücksichtigen, um bauwerksunverträgliche Setzungsunterschiede zu vermeiden.

Es ist die Forderung zu stellen, die Gebäudelasten einheitlich in die mindestens mitteldicht gelagerten Sande bzw. Kiese abzutragen.

Aufgrund der Tiefenlage des Gründungshorizontes kommen folgende Gründungsvarianten in Frage:

- Brunnengründung
- Tiefgründung (Pfahlgründung, Bodenverbesserungssäulen, CSV-Säulen)

## Grundwasser

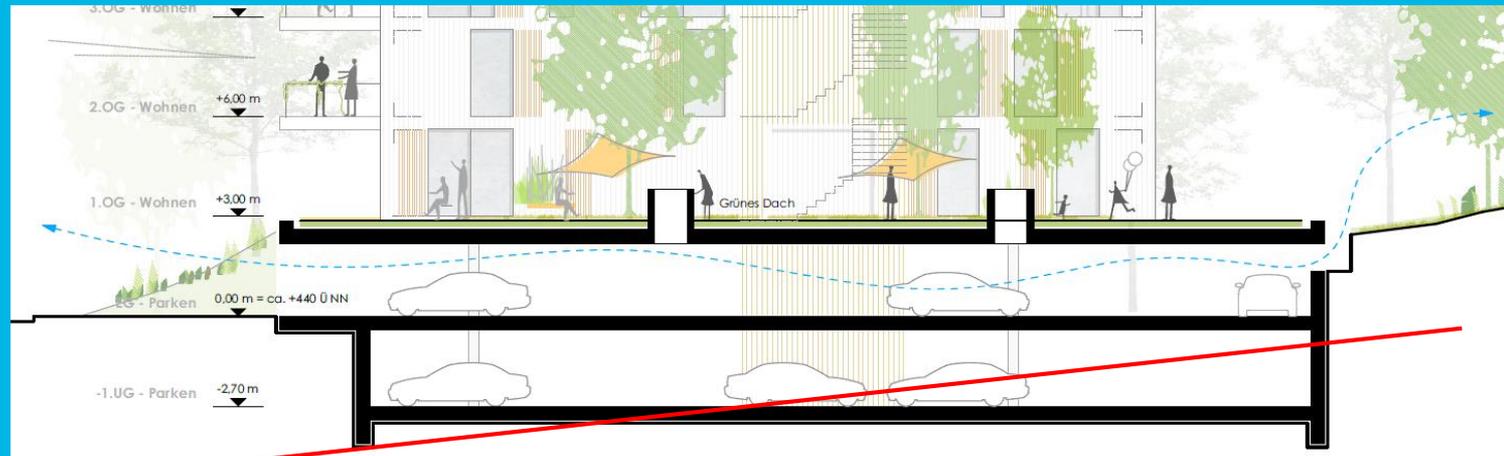
- In allen sechs durchgeführten Rammkernsondierungen wurden Grund- bzw. Hangwasserzutritte festgestellt.
- Der Grundwasserflurabstand variiert zwischen 1,10 m und 3,75 m
- Aufgrund der oberflächennah festgestellten Grundwasserzutritte ist das Tiefgaragengeschoss in WU-Bauweise herzustellen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Bemessungswasserspiegel auf einer Höhenkote von 441 mNN festgelegt.

Aufschluss	Grundwasser nach Bohrende (m u. GOK)	Grundwasser nach Bohrende (m ü. NN)
RKS 1	2,27	440,51
RKS 2	3,75	438,62
RKS 3	1,45	440,32
RKS 4	2,20	438,66
RKS 5	1,10	439,71
RKS 6	2,82	437,11

Tabelle 2: Grundwasserspiegel am 10./12.11.2020

## Gründung

- Abtragung der Gebäudelasten einheitlich in die mindestens mitteldicht gelagerten Sande bzw. Kiese abzutragen (436,3m – 439,2m)
- Aufgrund der Tiefenlage des Gründungshorizontes (max. ca. 2,0 m u. UK Bodenplatte) kommen
  - Pfahlgründung und
  - Brunnengründung in Frage



Das Gutachten behandelt auch den Fall

**„Mehrfamilienhaus mit 2 Tiefgaragengeschoßen“**

- Konventionelle Flachgründung wäre möglich
- Die Baugrube bindet etwa 4,0 m in die Grundwasserführenden Schichten ein.
- Es wird davon ausgegangen, dass ein Absenkbetrag von maximal 1,0 m über eine offene Wasserhaltung mit Pumpensäumpfen bewerkstelligt werden kann.
- Bei höheren Absenkbeträgen wird ein wasserdichter Verbau (Spundwandverbau, Bohrpfahlwand) notwendig werden.

Die Planung zeigt auf, dass keine 2 Tiefgaragengeschosse notwendig sind.

Daher ist eine Brunnen- oder Tiefgründung des Gebäudes notwendig.

## Entsorgungsvorschlag Aushubmaterial

- Es wurden zwei Bodenmischproben auf das Vorliegen von Schadstoffen hin untersucht.
- Anhand der Laborergebnisse ist die kiesig-sandige Auffüllung der Verwertungsklasse **Z 0\*3A** zuzuordnen.



**2. Planungs- und Nutzungskonzept  
Projektentwicklung  
Sommertalparkplatz**

Berücksichtigung Erweiterungsmöglichkeiten

Kindergarten & Schule

4 Geschosswohnungsgebäude

ca. 44 Wohnungen

ca. 3.550 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Öffentliche Stellplätze im 1. UG

Private Stellplätze im 2. UG



## Öffentliche Stellplätze

Meersburg, Stellplätze Bestand & Neu				Bestand	Neu
Flst	Fläche für PP	Anteil		160	
1170/6	755	17,86%			
1170	2327	55,05%	72,91%	117	90
1167	1145	27,09%	27,09%	43	72
<b>Gesamt</b>	<b>4227</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>160</b>	<b>162</b>

- Die Stellplatzanzahl der öffentlichen Stellplätze kann auf dem Projektgrundstück in gleicher Anzahl wieder hergestellt werden.
- Bei Einbeziehung von Flst 1170/4 etwas mehr Stellplätze darstellbar.

## **Öffentliche Stellplätze, Parkgebühren**

90 Öffentliche Stellplätze auf dem Projektgrundstück (Anteil: 55,5%)

Bisherige Parkeinnahmen, Jahre 2018 & 2019: **91.107,- € / 78.665,- €**

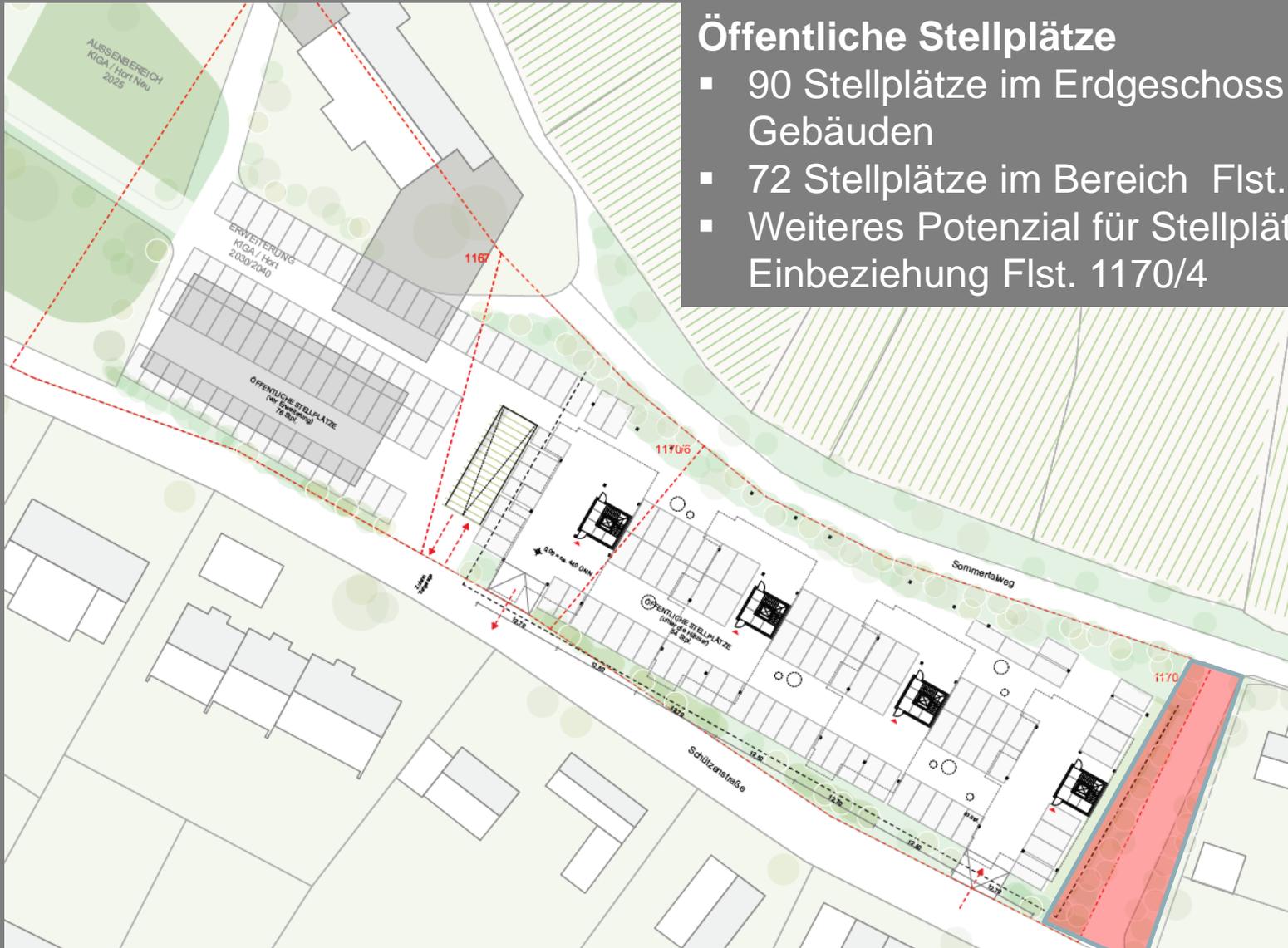
(2020 wegen Corona nicht berücksichtigt)

Davon anteilig Einnahmen Projektgrundstück: **47.160,- €**

**Ansatz anteilige Einnahmen Parkgebühren für 90 Parkplätze pro Jahr:**

**50.000 €**

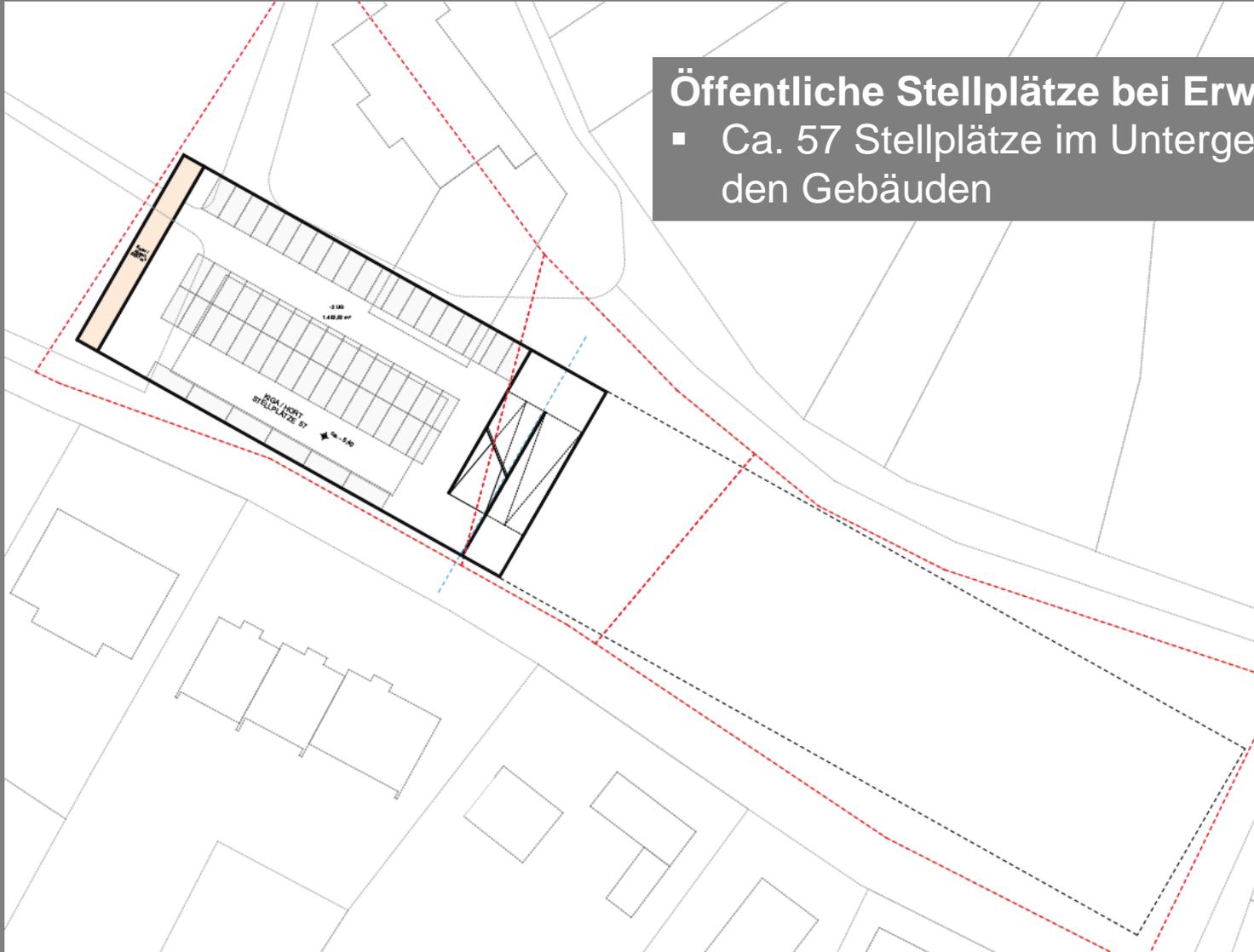
## Öffentliche Stellplätze



### Öffentliche Stellplätze

- 90 Stellplätze im Erdgeschoss unter den Gebäuden
- 72 Stellplätze im Bereich Flst. 1167
- Weiteres Potenzial für Stellplätze bei Einbeziehung Flst. 1170/4

## Öffentliche Stellplätze



**Öffentliche Stellplätze bei Erweiterung KiGa**

- Ca. 57 Stellplätze im Untergeschoss unter den Gebäuden

## Private Stellplätze

### Private Stellplätze für Wohnnutzung

- 66 Stellplätze im Untergeschoss unter den Gebäuden
- Stellplatzschlüssel 1,5
- Kellerräume
- Fahrradstellplätze



## Planungskonzept, Lageplan

- 4 Geschosswohnungsgebäude
- 11 Wohnungen / Gebäude
- Insgesamt 44 Wohnungen
- 3 Vollgeschosse
- Dachgeschoss
- Satteldach
- Höhenanpassung an umliegende Bebauung



## Planungskonzept, Grundriss EG, 1. OG, 2. OG

### Wohnnutzung

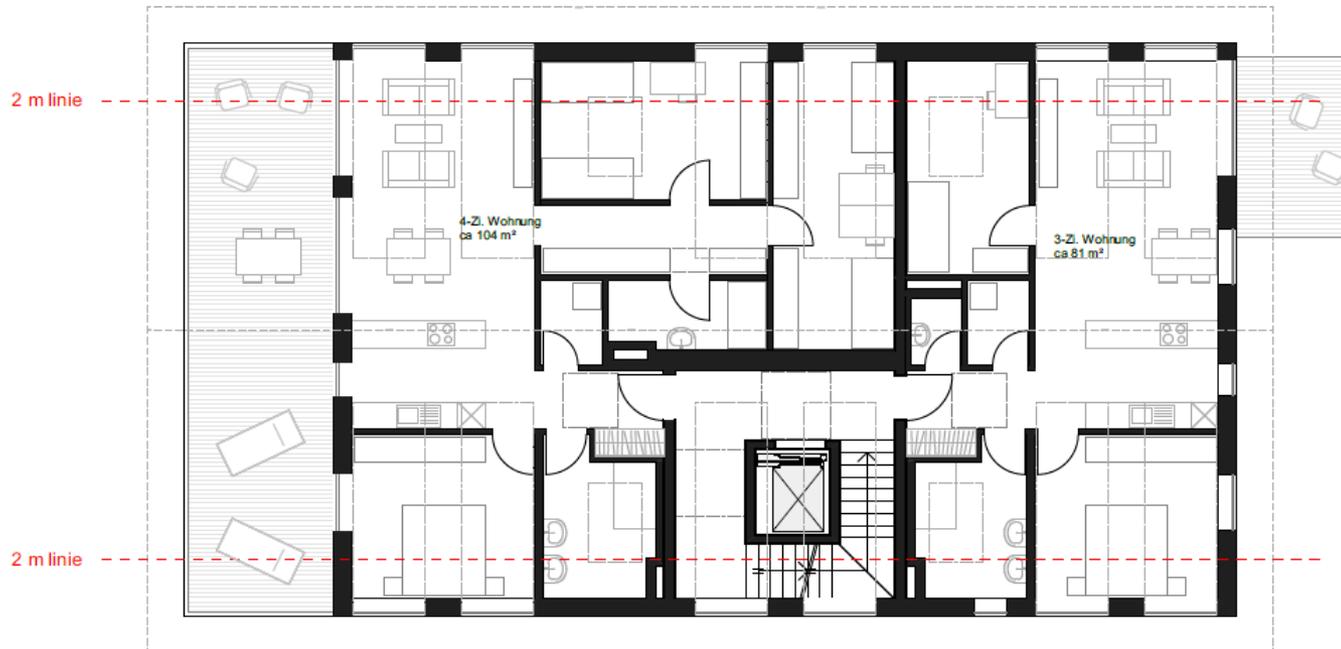
- 3 Wohnungen / Geschoss
- Ca. 55, 81 und 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon / Terrasse



## Planungskonzept, Grundriss DG

### Wohnnutzung

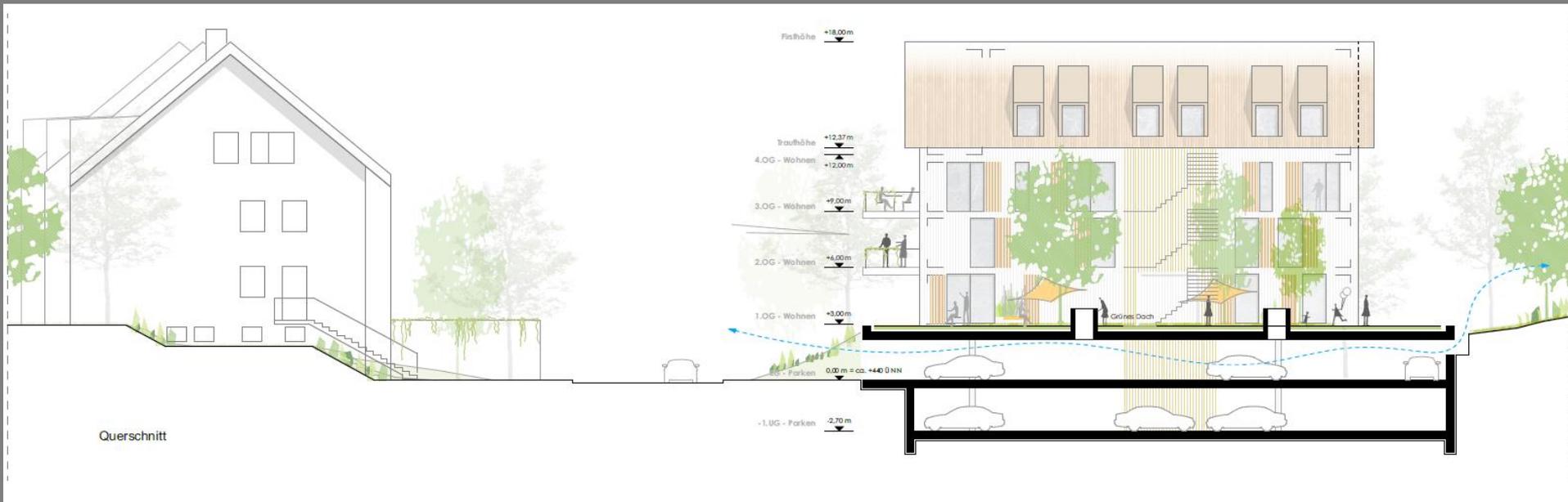
- 2 Wohnungen
- Ca. 81 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Loggia / Balkon





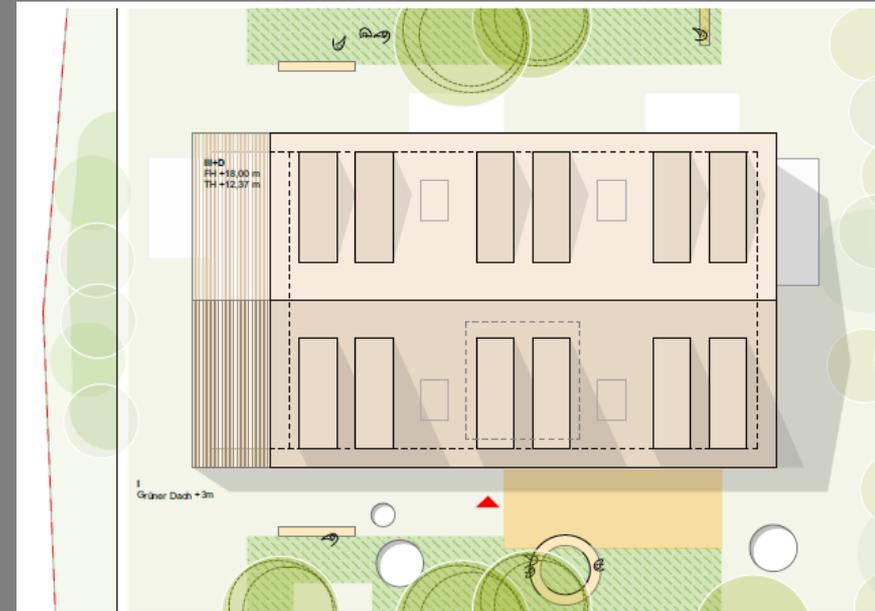
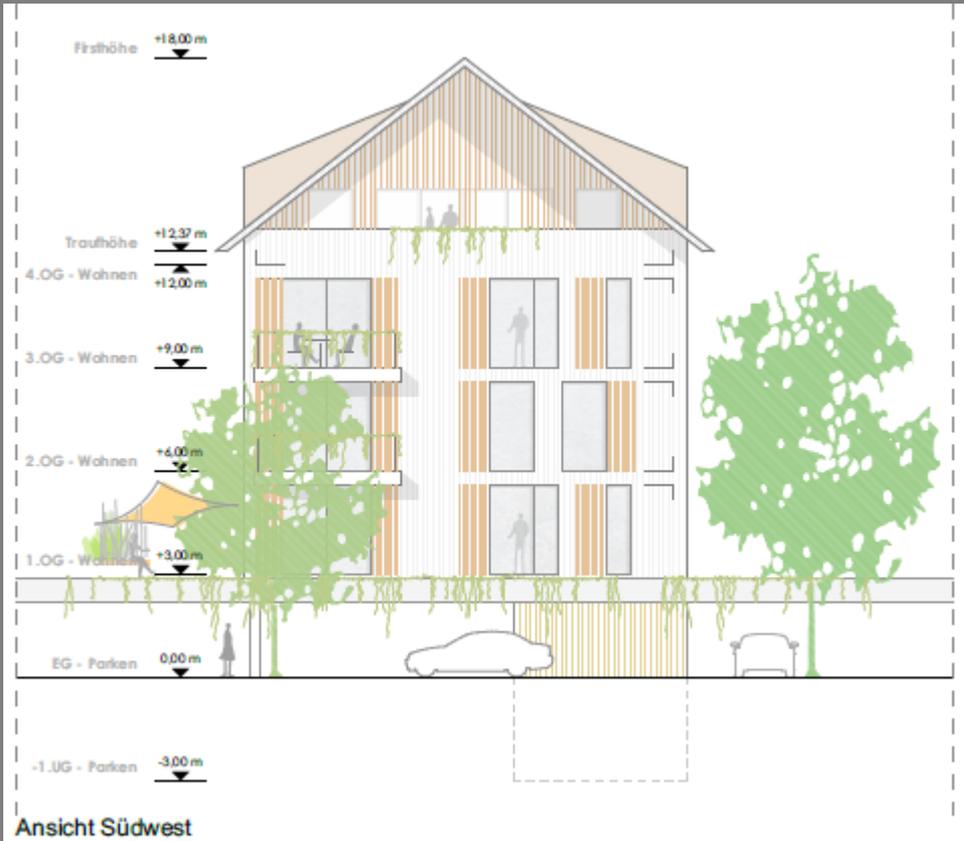


## Planungskonzept, Schnitt



- Ausnutzung der natürlichen Topographie
- Öffentliches Parkdeck auf Erdgeschoss-Ebene
- Private Tiefgarage im 1. Untergeschoss
- Satteldach mit Schleppgaupen
- Firsthöhe 18,00m über Niveau Schützenstraße

# Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht

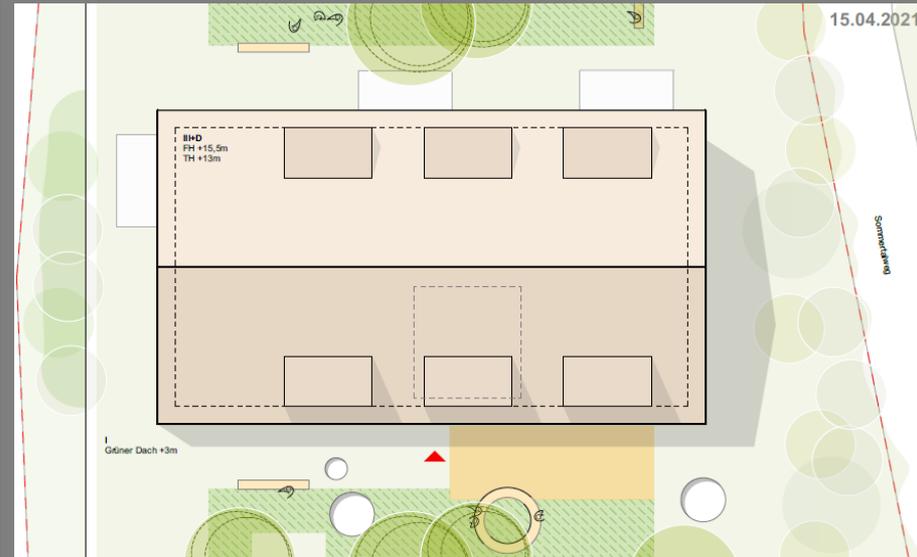


## Planungskonzept, Schnitt



- Ausnutzung der natürlichen Topographie
- Öffentliches Parkdeck auf Erdgeschoss-Ebene
- Private Tiefgarage im 1. Untergeschoss
- Satteldach mit Gaupen
- Firsthöhe 18,00m über Niveau Schützenstraße

# Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht



## Planungskonzept, Variante Flachdach, Schnitt



- Flachdach
- Zurückgesetztes Penthousegeschoss
- Dachhöhe 15,50m über Niveau Schützenstraße
- Dachterrasse 12,50m über Niveau Schützenstraße

# Planungskonzept, Schnitt & Dachaufsicht



Quelle: Alle Planungen Folien 17-33 schaudt architekten Konstanz

## **Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze**

1. Für 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche ist öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von mindestens 25 Jahren herzustellen.
2. Je (mindestens) 10 neu ermöglichter Wohneinheiten ist zugunsten der Stadt ein Belegungs- oder Benennungsrecht im Umfang von einer Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen.
3. Mischung von Wohnungsgrößen
4. Die Nutzung als Ferien- und Zweit- oder Nebenwohnung wird ausgeschlossen

## Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze

1. 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau:

**ca. 4.675m<sup>2</sup> Geschossfläche = ca. 1.402m<sup>2</sup> geförderter Mietwohnungsbau**

2. Je 10 Wohneinheiten ein Belegungs- oder Benennungsrecht

**44 Wohnungen – 4 Belegungs- oder Benennungsrechte**

1. Mischung von Wohnungsgrößen

**Wohnungsmix: 55, 81, 97, 104 m<sup>2</sup> (exemplarisch)**

1. Die Nutzung als Ferien- und Zweit- oder Nebenwohnung wird ausgeschlossen

- Ca. 1.067 m<sup>2</sup> Wohnfläche geförderter Mietwohnungsbau
- Ca. 2.489 m<sup>2</sup> frei vermarktbare Wohnfläche

Wohnfläche geförderter Mietwohnungsbau	1067 m²	
	Förderung je m² Wohnfläche	Förderhöhe
<b>Grundförderung</b>		
10 jährige Miet- und Belegungsbindung	335,00 €	357.445 €
15 jährige Miet- und Belegungsbindung	457,00 €	487.619 €
25 jährige Miet- und Belegungsbindung	640,00 €	682.880 €
30 jährige Miet- und Belegungsbindung	711,00 €	758.637 €
<b>Zusatzförderung KfW 55- Standard</b>		
10 jährige Miet- und Belegungsbindung	5,00 €	5.335 €
15 jährige Miet- und Belegungsbindung	8,50 €	9.070 €
25 jährige Miet- und Belegungsbindung	12,00 €	12.804 €
30 jährige Miet- und Belegungsbindung	15,50 €	16.539 €
<b>Zusatzförderung Barrierefrei nach DIN 18040-2</b>		
10 jährige Miet- und Belegungsbindung	4,50 €	4.802 €
15 jährige Miet- und Belegungsbindung	6,50 €	6.936 €
25 jährige Miet- und Belegungsbindung	13,00 €	13.871 €
30 jährige Miet- und Belegungsbindung	15,00 €	16.005 €
<b>Mögliche Gesamtförderung</b>		
10 jährige Miet- und Belegungsbindung		367.582 €
15 jährige Miet- und Belegungsbindung		503.624 €
25 jährige Miet- und Belegungsbindung		<b>709.555 €</b>
30 jährige Miet- und Belegungsbindung		791.181 €

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Belegenheitsgemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die OVM kann ermittelt werden, durch

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

# „günstiger Wohnraum“ Ortsübliche Vergleichsmiete

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2020
bis < 50	8,40	7,90	8,00	8,30	8,60	9,00	9,50	10,20	11,00	11,60
50 - <60	8,00	7,50	7,60	7,80	8,10	8,50	9,00	9,60	10,40	10,90
60 - <70	7,70	7,30	7,30	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
70 - <80	7,60	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,00	10,40
80 - <100	7,40	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
ab 100	7,30	6,90	7,00	7,20	7,50	7,80	8,20	8,80	9,60	10,10

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,48 Euro/m<sup>2</sup>.

Mietpreisspiegel Stadt Meersburg 2020

Es ist ein Abschlag von 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen, um die volle Förderung zu erhalten.

- Die erzielbare Miete im geförderten Mietwohnungsbau beträgt dementsprechend 7,54 €/m<sup>2</sup>.

# „günstiger Wohnraum“ Ortsübliche Vergleichsmiete

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2020
bis < 50	8,40	7,90	8,00	8,30	8,60	9,00	9,50	10,20	11,00	11,60
50 - <60	8,00	7,50	7,60	7,80	8,10	8,50	9,00	9,60	10,40	10,90
60 - <70	7,70	7,30	7,30	7,60	7,90	8,30	8,70	9,30	10,10	10,60
70 - <80	7,60	7,10	7,20	7,40	7,70	8,10	8,50	9,10	9,00	10,40
80 - <100	7,40	7,00	7,10	7,30	7,60	8,00	8,40	9,00	9,70	10,20
ab 100	7,30	6,90	7,00	7,20	7,50	7,80	8,20	8,80	9,60	10,10

10,53 €/m<sup>2</sup>

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,48 Euro/m<sup>2</sup>.

Mietpreisspiegel Stadt Meersburg 2020

Es ist ein Abschlag von 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen, um die volle Förderung zu erhalten.

- Die erzielbare Miete im geförderten Mietwohnungsbau beträgt dementsprechend **7,06 €/m<sup>2</sup>**.

Bodenrichtwert 31.12.2018

Schützenstraße 350,- €/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwerte „Wohnen“ ohne Seesicht 450 – 550,- €

Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung:

**Bodenwert von 800,- €/m<sup>2</sup>**

- Attraktiver Geschosswohnungsbau (hohe Ausnutzung des Grundstücks)
- Wirtschaftlich darstellbar
- Gute Verhandlungsposition der Stadt

<b>geförderter Wohnungsbau</b>		
Wohnungen BGF	1402 m <sup>2</sup>	
ant. Stellplätze TG (20 St) 30,3%	910 m <sup>2</sup>	
KG 100 Grundstück (anteilig, 30%)		1.165.033 €
KG 200 Herrichten / Erschließen		90.000 €
KG 300 400 Baukosten	1300 €/m <sup>2</sup>	1.822.704 €
KG 300 400 private Tiefgarage	800 €/m <sup>2</sup>	735.200 €
KG 500 Außenanlagen		36.379 €
KG 700 Baunebenkosten 15%		383.686 €
<b>KG 100 - 700</b>		<b>4.233.002 €</b>

Gesamtinvestitionskosten KG 200-700		3.067.969 €
Gesamtinvestitionskosten KG 200-700	abzgl. Förderhöhe	2.385.089 €
Gesamtinvestitionskosten KG 200-700 pro m <sup>2</sup> Wfl	abzgl. Förderhöhe	2.235 €
Gesamtinvestitionskosten KG 100-700	abzgl. Förderhöhe	3.550.122 €
Gesamtinvestitionskosten KG 100-700 pro m <sup>2</sup> Wfl	abzgl. Förderhöhe	3.327 €

<b>Mieteinnahmen</b>		
gef. Mietwohnungsbau 1.067m <sup>2</sup> x 7,06€ x 12 Monate		90.396 €
Stellplätze 20 St. x 70,- €/St. x 12 Monate		16.800 €
Gesamtjahresmiete		107.196 €
Rendite	3.550.122 €	3,02%

<b>freier Wohnungsbau</b>		
Wohnungen BGF	3.273 m <sup>2</sup>	
ant. Stellplätze TG (46 St) 69,7%	2.092 m <sup>2</sup>	
KG 100 Grundstück (anteilig, 70%)		2.718.411 €
KG 200 Herrichten / Erschließen		210.000 €
KG 300 400 Baukosten	1300 €/m <sup>2</sup>	4.254.900 €
KG 300 400 private Tiefgarage	800 €/m <sup>2</sup>	1.673.600 €
KG 500 Außenanlagen		84.885 €
KG 700 Baunebenkosten 15%		889.275 €
<b>KG 100 - 700</b>		<b>9.831.071 €</b>
<b>Wagnis &amp; Gewinn 12%</b>		<b>1.179.728 €</b>
<b>Verkaufspreis Wohnung inkl. TG-Stellplatz</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>4.424 €</b>
<b>Mieteinnahmen</b>		
freier Wohnungsbau 2.489m <sup>2</sup> x 13 € x 12 Monate		388.284 €
Stellplätze 46 St. x 70,- €/St. x 12 Monate		38.640 €
Gesamtjahresmiete		426.924 €
<b>Rendite</b>	<b>9.832.092 €</b>	<b>4,34%</b>

**öffentliche Tiefgarage**

öffentliche TG, BGF	2.819 m <sup>2</sup>	
KG 100 Grundstück		
KG 200 Herrichten / Erschließen		
KG 300 400 öffentliche Tiefgarage	600 €/m <sup>2</sup>	1.691.400 €
KG 500 Außenanlagen		
KG 700 Baunebenkosten 15%		253.710 €
<b>KG 100 - 700</b>		<b>1.945.110 €</b>

**Mieteinnahmen**

öffentliche Stellplätze		50.000 €
Gesamtjahresmiete		50.000 €

Rendite	1.945.110 €	2,57%
---------	-------------	-------

<b>Gesamtkosten</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Mieteinnahmen</b>	<b>Rendite</b>
geförderter Mietwohnungsbau, inkl. Private TG Parkplätze	3.550.122 €	107.196 €	3,02%
freier Wohnungsbau, inkl. Private TG Parkplätze	9.831.071 €	426.924 €	4,34%
öffentliche Tiefgarage	1.945.110 €	50.000 €	2,57%
<b>Gesamt</b>	<b>15.326.303 €</b>	<b>584.120 €</b>	<b>3,81%</b>

<b>freier Wohnungsbau</b>		
Wohnungen BGF	3273 m <sup>2</sup>	
ant. Stellplätze TG (46 St) 69,7%	2092 m <sup>2</sup>	
KG 100 Grundstück (anteilig, 70%)		2.718.411 €
KG 200 Herrichten / Erschließen		210.000 €
KG 300 400 Baukosten	1300 €/m <sup>2</sup>	4.254.900 €
KG 300 400 private Tiefgarage	800 €/m <sup>2</sup>	1.673.600 €
KG 300 400 öffentl. TG	600 €/m <sup>2</sup>	2.291.400 €
KG 500 Außenanlagen		84.885 €
KG 700 Baunebenkosten 15%		1.232.985 €
<b>KG 100 - 700</b>		<b>12.466.181 €</b>
<b>Wagnis &amp; Gewinn 12%</b>		<b>1.179.728 €</b>
<b>Verkaufspreis Wohnung inkl. TG-Stellplatz</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>5.482 €</b>

## Erbbaurecht

## Vergabe des Grundstücks in Erbpacht

- Vorrangig Instrument, um Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten
- Begrenztes Angebot an bebaubaren Grundstücken
- Erbbauzinssatz aktuell:
  - Hamburg Wohnen 2,1 – 2,3 %
  - München 1,75 %
  
- **Vorschlag für Meersburg:**
- 800,- €/m<sup>2</sup> Bodenwert, bei 4.200m<sup>2</sup> = 3.360.000,- €
- Erbpacht/Jahr: 2,5% (84.000,- €), Wertsicherungsklausel zur Anpassung der Erbpacht
- Laufzeit 50 Jahre (4.200.000,- €)
- Evtl. Einmalzahlung (80%) des kapitalisierten Erbbaurechtszinssatzes
- Finanzierung durch Banken, Beleihung der Erbbaurechte ist leichter

## Erbbaurecht

### Vergabe des Grundstücks in Erbpacht

- Sollte die Stadt das Grundstück in Erbpacht vergeben wollen, die öffentliche TG allerdings ebenfalls im Eigentum behalten wollen, so ist dies nur über eine Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft (WEG) möglich.
- In dieser hält die WEG das Erbbaurecht am Grundstück.
- Die Beschränkung des Erbbaurechts nur auf einen Gebäudeteil – z.B. nur die Wohnungen, nicht die öffentl. TG - ist nicht zulässig.

- Anpassung der Planung / Wirtschaftlichkeitsprognose mit den Anregungen des Gemeinderats
- Ausarbeitung von Vergabekriterien für ein freiwilliges Bieterverfahren (Investorenansprache)
- Zielsetzung: Gute Verhandlungsposition der Stadt Meersburg
- Vorstellung im Gemeinderat (Okt/21?)
- Beschluss des Planungskonzeptes
- Beschluss der Vergabekriterien
- Durchführung freiwilliges Bieterverfahren (aktive Ansprache von ca. 15 Investoren/Bauträgern)
- Bewerbung von Investoren auf das Projekt unter Bestätigung der Kriterien
- Auswahl eines Investors/Bauträgers durch den Gemeinderat

# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 - 70182 Stuttgart  
0711 - 21068-0  
info@steg.de  
steg.de