

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage I/034/2020
TOP Nr. 4 (Stadtrat)**

**Gremium
Stadtrat**

**Beschluss
Entscheidung**

**Ö-Status
öffentlich**

**Sitzungstag
10.11.2020**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Liegenschaften;
Erklärung der Absicht zum Kauf eines Grundstücks vom Bundeseisenbahnvermögen**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Das Bundeseisenbahnvermögen besitzt im Stadtgebiet von Grafing derzeit noch das bahnrechtlich gewidmete Grundstück Fl. Nr. 556/59 der Gemarkung Nettelkofen (Hauptstraße 25). Dieses Grundstück wird mit einem Wohngebäude (Bahnwohnungen) genutzt. Unterlagen über das Gebäude, insbesondere über die Errichtung oder Änderungen im Laufe der Jahre, sind nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich nach seinem äußeren Erscheinungsbild baulich in einem schlechten Zustand.

Im Januar wandte sich die Geschäftsstelle des Bundeseisenbahnvermögens an die Stadt und teilte mit, dass seit 01.01.2020 Grundstücke und Bestandsimmobilien vergünstigt an Kommunen abgegeben werden können, soweit diese sie für den sozialen Wohnungsbau verwenden.

Bereits mit Schreiben vom 14.05.2020 hat die Stadt Grafing b. München ihr Kaufinteresse mitgeteilt. Damals ging man bereits davon aus, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe von 1.511 m² für eine weitere Nutzung (evtl. Fahrradabstellplätze oder Elektroladestationen) geeignet sei und auch deswegen für die Stadt äußerst interessant wäre.

Das Grundstück ist auch deswegen strategisch für die Stadt sehr interessant, weil es in unmittelbarer Nachbarschaft zu den städtischen Grundstücken Hauptstraße 18 und Hauptstraße 20 liegt. Diese Wohngebäude stehen ebenfalls aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands zur Erneuerung an. Bei einer abschnittswisen Bebauung können die Gebäude durch eine ortsnahe Umsetzung der Mieter sehr einfach saniert werden. Das erleichtert eine zeitnahe Realisierung unter Berücksichtigung der Interessen der örtlichen Mieter.

Nach Rechtsauffassung der Stadt liegt das Grundstück in einem Gebiet, das für andere Zwecke als für Bahnzwecke nicht nutzbar ist. Zumindest nimmt es nicht über den bebauten Umfang hinaus am Bebauungszusammenhang des § 34 BauGB östlich der Hauptstraße teil. Es handelt sich hier aus bauplanungsrechtlicher Sicht um eine einseitig bebaute Straße. Besteht nur auf der einen Seite der Straße ein Bebauungszusammenhang, so handelt es sich bei der unbebauten Seite um einen Außenbereich. Dieses Ergebnis wird durch die trennende Wirkung verursacht, die der Straße zukommt.

Eine freie Verwertung des Grundstücks zum Zwecke der Wohn- oder sonstigen Bebauung unterliegt Einschränkungen. Dazu kommt auch noch die erhebliche Lärmbelastung wegen der Bahn und der Straße.

Die Geschäftsstelle hat mit Schreiben vom 08.09.20 auf unsere Bekundung des Kaufinteresses reagiert. Darin wurde die Stadt aufgefordert, bis zum 02.12.20 eine Zweckerklärung vorzulegen. Diese Erklärung ist Voraussetzung für die Aufnahme von Verhandlungen für den Erstzugriff. Damit soll die Stadt in bindender schriftlicher Form erklären, dass sie das Grundstück dauerhaft und unmittelbar für Zecke des sozialen Wohnungsbaus verwendet. Deswegen muss die Stadt einen Stadtratsbeschluss fassen. Die Sozialwohnungen sollen innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsübergang errichtet und für mindestens zehn Jahre als Sozialwohnung verwendet werden.

Das gesamte Verfahren bis zur notariellen Beurkundung sollte einen Zeitraum von 2 Jahren nicht überschreiten. Der Kaufpreisabschlag liegt bei 25.000 € pro Wohnung. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 438 m², wobei eine Wohnung eine Fläche von 47 m², vier von 61 m², eine 71 m² und eine 76 m² hat. 3 Wohnungen stehen leer und vier sind vermietet.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, die Zweckerklärung für den Erwerb des Grundstücks in der Hauptstraße 25 in Grafing Bahnhof in der geforderten Form abzugeben. Die Verwaltung wird mit den Verhandlungen beauftragt und es wird ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / **Verm.HH** Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Durch den Kauf und die anschließende Sanierungen wird der Energieverbrauch des Hauses verringert und auch der CO₂-Austoss wird sich verringern.

Anlagen:

Lageplan Bahngrundstück

Schreiben Bahngrundstück

Schreiben Stadt Kauf Bahngrundstück

Verkaufsangebot Bahngrundstück