VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Vivawest Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen
Carsten Jasper
Telefon +49 209 380-11312

Vivawest Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen
Telefon +49 209 380-0
Telefax +49 209 380-11105

Stadt Sankt Augustin
Herrn Bürgermeister Max Leitterstorf
Markt 1
53757 Sankt Augustin

31.01.2022

Bauvorhaben Sankt Augustin - Alte Gärtnerei
Anpassung der Käuferstruktur und der Vermarktungsstrategie

Sehr geehrter Herr Leitterstorf,

vielen Dank für die konstruktiven Gespräche im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei Werner.

Wir freuen uns, in Ihrer Stadt zur Entwicklung eines spannenden Quartiers unseren Beitrag zu leisten. Mit der DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG, dem Vorhabensträger und Ihrem Vertragspartner hat die Vivawest Ruhr GmbH, eine 100 %ige Tochter der Vivawest GmbH, einen Kaufvertrag über die Bauflächen für Wohnungsbau des Bebauungsplans Nr. 421, Teil B, „Marktstraße“ geschlossen. In diesem Kaufvertrag ist ebenfalls der Erwerb der KiTa-Fläche im Süden des Areals geregelt, vorbehaltlich, dass die Wohnkompanie diese Fläche von der Stadt erwerben kann.

Wir haben uns Ihnen gegenüber bereits zu den bezüglich der Baugrundstücke vorhandenen Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag bekannt. So sind die Errichtung und die zur Verfügung Stellung öffentlich geförderten Wohnraums und, entsprechend o.g. liegenschaftlicher Voraussetzungen, die Errichtung der Kindertagesstätte und langfristige Verträge mit einem geeigneten KiTa-Betreiber unsererseits in der konkreten Vorbereitung.

In den verschiedenen Gesprächen haben Sie uns mitgeteilt, dass es bei der Erarbeitung des Bebauungsplans politische und stadtgesellschaftliche Absicht war, unter anderem eine heterogene Eigentümerstruktur zu schaffen. Mit dem Verkauf an die Vivawest Ruhr GmbH ist eine solche Heterogenität nicht mehr gegeben und durch die von uns geplante ausschließliche Schaffung von Bestandwohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Segment auch nicht erfüllbar.

Eine Verpflichtung zu einem solchen Vorgehen, also dem zwingenden Weiterverkauf von Flächen oder einer verpflichtenden Entwicklung von Eigentumsmaßnahmen besteht nach

VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

unserer Rechtsauffassung ausdrücklich nicht. Ein solche Verpflichtung sollte auch nicht Bestandteil eines Bebauungsplans oder begleitender Vertragstexte sein, um die rechtliche Validität eines solchen nicht zu gefährden.

Als VIVAWEST sehen wir uns als Partner der Kommunen, sowohl bei der Entwicklung wie auch bei der langfristigen Bewirtschaftung unserer Quartiere. Um in diesem Sinne der von Ihnen ursprünglich geplanten Absicht gerecht zu werden, erklären wir uns bereit, einen Teil der Flächen für Eigentumswohnungen vorzusehen, diese zu errichten und entsprechend am Markt anzubieten. Hierbei ist es unerlässlich, dass ein klar abgegrenzter Bereich mit gemeinsamer Tiefgarage hierfür festgelegt wird. Wir haben uns aus diesem Grund für die Teilfläche 2 westlich der neuen Erschließungsstraße entschieden. Alle weiteren Flächen werden wir, wie geplant für unseren Bestand entwickeln und die darauf zukünftig errichteten Gebäude dauerhaft bewirtschaften.

Aus gesellschaftsrechtlichen Gründen müssen wir, vorbehaltlich der Zustimmung der Verkäuferin, den Kaufvertrag dahingehend abändern, dass diese Fläche nicht durch die Vivawest Ruhr GmbH, die ausdrücklich keine Eigentumswohnungen errichten darf, sondern durch eine andere Gesellschaft des VIVAWEST-Konzerns, voraussichtlich die Vivawest Projektentwicklung GmbH, erworben wird. Hierzu befinden wir uns bereits mit der Wohnkompanie GmbH in Abstimmung.

Uns ist es wichtig, dass das Quartier weiterhin die infrastrukturellen und städtebaulichen Qualitäten einer abgestimmten Hochbau- und Freiraumplanung beibehält. Durch das oben beschriebene Vorgehen sehen wir hierfür weiterhin die Voraussetzungen gegeben.

Wir bitten Sie um Bestätigung dieses Vorgehens, damit wir die entsprechenden Schritte in die Wege leiten können. Gerne treten wir mit Ihnen auch in Gespräche über den direkten Erwerb der KiTa- Fläche ein. Wir hoffen, dass wir in guter Partnerschaft mit der Stadt Sankt Augustin die Entwicklung nun zu einem erfolgreichen Abschluss bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Bastian Brusinski

ppa. Carsten Jasper