



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	06.03.2008	0852/08 - II/101
---------------------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.04.2008	4.6	
Bauausschuss	16.04.2008	12	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	22.04.2008	18	
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2008	5	

Betreff:

Erbbaurechtsvertrag mit der Noack und Noack GbR, Wetzlar

Anlage/n:

1 Lageplan

Beschluss:

Der Überlassung der in dem beigefügten Lageplan näher bezeichneten Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 6, **Flurstücke 11/11, 11/10 und 12** insgesamt ca. 750 qm, an die Noack und Noack GbR, Bernhard Noack, Unterdorfstraße 1 a und Ingo Noack, Unterdorfstraße 10, 35579 Wetzlar, im Wege des Erbbaurechtes auf die Dauer von 35 Jahren sowie einer Option von weiteren 10 Jahren wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Das Erbbaurecht beginnt voraussichtlich am **01.07.2008** und hat eine Laufzeit von 35 Jahren. Es endet folglich am **30.06.2043**.
2. Die Stadt Wetzlar räumt der GbR ein Optionsrecht zur Fortsetzung des Erbbaurechtes auf weitere 10 Jahre, d. h., bis zum **30.06.2053**, ein, sofern kumulativ folgende Voraussetzungen bei Ablauf der festen Vertragslaufzeit vorliegen:
 - a) Die Einrichtung hat nachhaltig zu einer Belebung des Fremdenverkehrs beigetragen.

- b) Die Einrichtung wird ertragsfähig und ordentlich betrieben, und eine weitere dauerhafte Fortführung erscheint gesichert. Eine Verwahrlosung der Anlage ist nicht zu befürchten.
 - c) Eventuell vorhandene Nachfolger der Erbbauberechtigten erscheinen für eine geordnete und ansehnliche Fortführung geeignet.
 - d) Schwerwiegende städteplanerische Entwicklungen stehen der Fortführung nicht entgegen.
3. Bei Beendigung des Erbbaurechtes nach Zeitablauf oder bei Eintritt des Heimfalles des Erbbaugrundstückes an die Stadt Wetzlar ist das Erbbaugrundstück im abgeräumten, d. h., im ursprünglichen, unbebauten Zustand zu übergeben.
Der Erbbauberechtigten steht eine Entschädigung für aufgebrauchte Baulichkeiten für den Fall zu, dass die Stadt Wetzlar auf eine Beseitigung der baulichen Anlagen verzichtet, um die Baulichkeiten selbst zu nutzen oder einem Dritten zur Nutzung zu überlassen.
Die Entschädigung beträgt 2/3 des dann vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Wetzlar oder von einem von der Industrie- und Handelskammer Wetzlar zu benennenden Sachverständigen festzustellenden Sachwertes.
Bauliche Anlagen, die von der Erbbauberechtigten ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin erstellt wurden, sind von der Entschädigung ausgeschlossen.
4. Die Stadt Wetzlar übergibt das Erbbaugrundstück voraussichtlich zum 01.07.2008 im abgeräumten, geschotterten Zustand.
5. Der Erbbauzins pro Jahr setzt sich unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 200,00 €/qm wie folgt zusammen:
- | | |
|--|--------------------|
| a) Erbbauzins für den Bereich der überbauten Fläche
= ca. 400 qm x 200,00 € x 6 % Jahreszinsen (= 100 %) | 4.800,00 € |
| b) Erbbauzins für den Bereich der Freifläche (Biergarten),
bezogen auf eine 6-monatige jährliche Nutzung
= ca. 350 qm x 200,00 € x 6 % Jahreszinsen (= 50 %) | <u>2.100,00 €</u> |
| | <u>6.900,00 €.</u> |

Mehr- oder Minderflächen werden nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses entsprechend ausgeglichen.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zugunsten der Grundstückseigentümerin als Reallast im Grundbuch an rangerster Stelle einzutragen.

- 6. Der Erbbauzins ist ab dem Tage der Übertragung des Rechtes mit 1/12 monatlich zu entrichten.
- 7. Hinsichtlich des Erbbauzinses wird eine Wertsicherungsklausel auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland vertraglich geregelt. Bei Veränderung um mindestens 10 Punkte erfolgt eine entsprechende Anpassung des Erbbauzinses. Der Anspruch der Stadt Wetzlar auf Zahlung eines veränderten Erbbauzinses ist durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

8. Die Erbbauberechtigte trägt ab dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monats-ersten alle regelmäßig wiederkehrenden und einmaligen öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Grundstückes und des Erbbaurechtes.
9. Die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin
 - a) zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Ganzen oder in Teilen,
 - b) zur Teilung des Erbbaugrundstückes,
 - c) zu allen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken,
 - d) zur Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) und Reallasten; ferner zur Änderung des Inhaltes derartiger Belastungen, wenn diese Änderungen eine weitere Belastung des Erbbaurechtes darstellen.
10. Die Grundstückseigentümerin räumt der Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechtes ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

Bei einem Erwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks durch die Erbbauberechtigte wird der Bodenwert zu gegebener Zeit durch den Gutachterausschuss oder einen von der Industrie- und Handelskammer Wetzlar zu benennenden Sachverständigen aktualisiert bzw. neu festgesetzt.
11. Die Erbbauberechtigte räumt der Stadt Wetzlar ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.
12. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die ihr überlassene Fläche einschließlich der baulichen Anlagen auf dem Grundstück während der Dauer des Erbbaurechtes in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und diesbezüglichen Anforderungen der Grundstückseigentümerin zu entsprechen. Wird dies unterlassen, ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die gebotenen Maßnahmen für Rechnung der Erbbauberechtigten ausführen zu lassen. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überwachen und zu diesem Zweck das Erbbaugrundstück nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen.
13. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf die Grundstückseigentümerin zu übertragen (Heimfall), wenn die Erbbauberechtigte
 - a) in Vermögensverfall gerät, insbesondere, wenn über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes angeordnet wird oder
 - b) mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe von 6 Monatsbeiträgen in Rückstand gerät oder
 - c) ihren Gesellschaftszweck ändert oder die GbR aufgelöst wird oder
 - d) den Bestimmungen gemäß Ziffer 9. zuwiderhandelt oder
 - e) die Bauverpflichtung und Verpflichtung der Bewirtschaftung nicht oder nicht fristgerecht eingehalten werden.
14. Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Vermessungskosten zwecks Parzellierung des Erbbaugrundstückes sowie die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.
15. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück unter Zugrundelegung des der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar vorgelegten, von ihr beraten und am **29.04.2008** erneut beschlossenen Nutzungskonzeptes Biergarten

(saisonaler Betrieb / Gastronomie (ganzjähriger Betrieb) einschließlich einer Boots-/ Fahrradstation sowie öffentlicher Toilettenanlage und Wickelraum innerhalb der Gastronomieräume (mit deutlich sichtbarer Hinweisbeschilderung im Außenbereich) bzw. eines noch im Detail mit der Stadt Wetzlar abzustimmenden Bebauungskonzeptes innerhalb eines Zeitraumes von 18 Monaten, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, zu bebauen und das Bauvorhaben fertig zu stellen.

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Im Zuge des Bauvorhabens dürfen höchstens 3 Bäume beseitigt werden. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, als Ersatzmaßnahme bis spätestens zur Eröffnung des Gaststättenbetriebes 5 Baumneupflanzungen vorzunehmen.

Diese Bauverpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung in Abt. II des Erbbaugrundbuches dinglich gesichert.

Sie verpflichtet sich weiter zur dauerhaften Einrichtung eines Biergartens mit Sitzplätzen für mindestens 200 Besucher für den Saisonbetrieb vom 01.05. bis 31.10. eines jeden Jahres.

Die Zweckbestimmung Biergarten, Gastronomie etc. ist ebenfalls grundbuchlich zu sichern.

16. Die anlässlich einer Rückübertragung des Erbbaurechtes auf die Stadt Wetzlar entstehenden Kosten und Gebühren trägt die Erbbauberechtigte.
17. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar in Abt. II des Erbbaugrundbuches hinsichtlich des über das Erbbaugrundstück verlaufenden Fußweges zur öffentlichen Nutzung.
18. Über eine Teilfläche des Erbbaugrundstückes verlaufen Strom-, Wasser- und Gasleitungen der enwag Wetzlar mbH. Diese Leitungen sind im Grundbuch dinglich zu sichern.
19. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, einen im Lageplan näher zu bestimmenden Teil der Erbbaurechtsfläche zu angemessenem Zins an einen leistungsfähigen und kompetenten Verleiher zur Errichtung einer Boots-/Radstation zu verpachten. Aufgaben des Verleihers sind
 - das Verleihen von Booten für Tagestouren und im Rahmen von Pauschalangeboten,
 - das Verleihen von Fahrrädern für Tagestouren und im Rahmen von Pauschalangeboten,
 - das Ausarbeiten und der Vertrieb von Pauschalangeboten in Zusammenarbeit mit Wetzlarer Hoteliers und der Tourist-Information.

Eine personelle Besetzung des Verleihs muss in der Saison gewährleistet sein. Ein Bootsanbieter muss die Qualitäts- und Sicherheitskriterien der Bundesvereinigung Kanutouristik e. V. (BKT) erfüllen. Bei der Lagerung der Boote und der Einrichtung einer Stellfläche für Fahrräder sind alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen (insbesondere durch die Einrichtung von abschließbaren Fahrradboxen für Radtouristen) zu treffen.

20. **Die Stadt Wetzlar errichtet entlang der vorhandenen Ufermauer auf der Erbbaurechtsfläche einen öffentlichen Rad-/Fußweg.
Ferner legt die Stadt Wetzlar einen schmalen Grünstreifen zwischen dem Weg und der Ufermauer an.**

In diesem Zusammenhang übernimmt die Erbbauberechtigte auf die Dauer des Erbbaurechts die Instandhaltung/Instandsetzung und die Pflege/Reinigung des Weges und des Grünstreifens.

Wetzlar, den 03.04.2008

gez. Hauptvogel

Begründung:

In ihrer Sitzung am 04.10.2006 stimmte die Stadtverordnetenversammlung in Drucksachen-Nr. 0197/06 – I/80 der Errichtung einer Gastronomie mit Biergarten sowie Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn im Bereich „Haarplatz“ auf der Grundlage des Investorenkonzeptes der Noack und Noack GbR zu. Gleichzeitig wurde der Magistrat beauftragt, mit dem Investor einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag auszuhandeln und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2006 in Drucksachen-Nr. 0246/06 – II/32 den wesentlichen Konditionen des Erbbaurechts zugestimmt.

Ein Erbbaurechtsvertrag wurde bisher nicht geschlossen, weil noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Bauausführung bestand.

Parallel zu dieser Vorlage befindet sich eine Drucksache des Planungs- und Hochbauamtes im Geschäftsgang, die das veränderte Bauvorhaben vorstellt.

Mit Ausnahme von Terminaktualisierungen, das zur Verfügung stellen der öffentlichen Toilettenanlage im Gaststättengebäude selbst anstatt eines separaten Anbaus und einer klaren Regelung bezüglich der Erstellung und der Unterhaltung des öffentlichen Rad- und Fußweges und eines Grünstreifens, hat die hier gegenständliche Beschlussvorlage den gleichen Inhalt der ursprünglichen Drucksachen-Nr. 0246/06 – II/32.

Die Veränderungen/Ergänzungen sind fettgedruckt im Beschlusstext dargestellt.

1. Zuschnitt des Erbbaugrundstückes

Das Erbbaurecht bezieht sich auf eine noch zu vermessende und als eigenständiges Grundstück zu parzellierende Fläche von ca. 750 qm. Die lahnseitig vorhandene Stützmauer wird nicht in die Erbbaurechtsfläche einbezogen. Auf dem Haarplatz vorhandene Parkplätze bleiben erhalten.

Die Lage der Erbbaurechtsfläche ist aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Wegen einer Erweiterung/Verschiebung des Biergartens sind neben dem Flurstück 11/11 nun auch geringfügige Teilflächen der Flurstücke 11/10 und 12 einbezogen.

2. Dauer des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht beginnt am 01.07.2008 und hat eine Laufzeit von 35 Jahren, endet folglich am 30.06.2043, mit der zusätzlichen Option auf weitere 10 Jahre, d. h., bis zum 30.06.2053, sofern bestimmte Voraussetzungen bei Ablauf der regulären Zeit vorliegen. Der Stadt Wetzlar steht offen, nach 35 Jahren das Vertragsverhältnis nicht fortzusetzen, wenn

- die Einrichtung (Gastronomie mit Biergarten sowie Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn) nicht nachhaltig zu einer Belebung des Fremdenverkehrs beigetragen hat,
- die Einrichtung nicht ertragsfähig und ordentlich betrieben wird und eine weitere dauerhafte Fortführung nicht gesichert erscheint,
- eventuell vorhandene Nachfolger der Erbbauberechtigten für eine geordnete und ansehnliche Fortführung nicht geeignet erscheinen,
- schwerwiegende städteplanerische Entwicklungen der Fortführung entgegenstehen.

3. Zustand des Erbbaurechtsgrundstückes bei Übergabe und Rücknahme

Die Stadt Wetzlar veranlasst das Abräumen des derzeit vorhandenen Bewuches und der Möblierung (Wege, Betonsitzflächen). Das Grundstück wird insofern als ebene, geschotterte Fläche übergeben.

In diesem Zustand ist das Grundstück bei Beendigung des Erbbaurechts nach Zeitablauf oder bei Eintritt des Heimfalles an die Stadt Wetzlar zurückzugeben.

Sollte die Stadt Wetzlar auf ihr Beseitigungs-/Abräumungsrecht verzichten, weil sie z. B. die Baulichkeiten selbst nutzen oder einem Dritten zur Nutzung übertragen möchte, steht der Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des dann gutachterlich festzustellenden Sachwertes zu. Diese Entschädigung beinhaltet nicht Baulichkeiten, die ohne Zustimmung der Stadt Wetzlar errichtet wurden.

Die Stadt Wetzlar legt entlang des Lahnufers (der Ufermauer) einen ca. 1 m breiten Grünstreifen und einen ca. 2,50 m breiten Fuß- und Radweg an.

Auf der Erbbaurechtsfläche übernimmt die Erbbauberechtigte die Unterhaltung und Pflege des Grünstreifens und des Rad- und Fußweges.

Die Flächen sind von einer Entschädigungsahlung bei Rücknahme der Erbbaurechtsfläche durch die Stadt Wetzlar ausgeschlossen.

4. Der Erbbauzins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hält in seiner Stellungnahme vom 14.01.2005 einen Bodenwertansatz von 200,00 €/qm für angemessen.

Auf diese Wertbasis bezieht sich der 6 %-ige Erbbauzins.

Der Zinssatz ist ortsüblich und angemessen und wurde in der Vergangenheit bei gewerblichen Vermietungen und Verpachtungen ebenfalls in Ansatz gebracht. Für die Freiflächen wurde eine Zinsminderung um 50 % gewährt, da die Nutzung nur in den Sommermonaten vollzogen werden kann (Gastronomie mit Biergarten sowie Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn). Die Reduzierung trägt auch der Tatsache Rechnung, dass die öffentlich nutzbare Toilettenanlage von der Erbbauberechtigten gewartet und gepflegt wird.

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten zu entrichten.

Die Stadt Wetzlar behält sich durch eine Wertsicherungsklausel vor, den Erbbauzins anzupassen. Der Zahlungsanspruch wird durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert.

5. Bauverpflichtung

Zur zügigen und zeitlich begrenzten Abwicklung der Bebauung wird die Noack und Noack GbR vertraglich verpflichtet, das Grundstück unter der Zugrundelegung des vorgelegten Nutzungskonzeptes Gastronomie mit Biergarten sowie Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn bzw. eines noch im Detail mit der Stadt Wetzlar abzustimmenden Bebauungskonzeptes innerhalb eines Zeitraumes von 18 Monaten, gerechnet ab dem Vertragsabschluss, zu bebauen und das Bauvorhaben fertig zu stellen.

Diese Bauverpflichtung wird dinglich gesichert.

6. Biergarten und Kanu- und Fahrradverleih an der Lahn

Die GbR verpflichtet sich weiterhin zur dauerhaften Einrichtung eines Biergartens mit mindestens 200 Besuchersitzplätzen. Diese sind für den Saisonbetrieb in der Zeit vom 01.05. bis 31.10. eines jeden Jahres vorzuhalten.

Damit die eindeutige Zweckbestimmung für den Biergarten und die Gastronomie auch zukünftig erhalten bleibt, wird diese ebenfalls dinglich gesichert.

Die GbR übernimmt die Verpflichtung, einen im Lageplan näher zu bestimmenden Teil der Erbbaurechtsfläche zu angemessenem Zins an einen kompetenten Verleiher zur Errichtung einer Boots-/Radstation zu verpachten.
Die Aufgaben des Verleihers und die Voraussetzungen der Qualifikation sind unter Punkt 19. der Beschlussvorlage näher definiert.

7. Fußweg zur öffentlichen Nutzung

Über die Erbbaurechtsfläche verläuft eine durchgängige Fußwegeverbindung von der alten Lahnbrücke kommend in Richtung Bachweide. Sie ist im Lageplan schraffiert dargestellt.

Diese Wegeverbindung soll auch zukünftig öffentlich nutzbar sein und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wegerecht) im Grundbuch gesichert.