



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	21.11.2013	1738/13 - I/387
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	04.12.2013		
Bauausschuss	09.12.2013		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			

Betreff:

**Grundstücksankauf
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Koblenz**

Anlage/n:

1 Lageplan
1 Luftbild

Beschluss:

Dem Ankauf der Grundstücke in der Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstücke 72/131 mit 37 qm, und 72/132 mit 8.224 qm, zusammen 8.261 qm groß, von der BRD, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) Koblenz, Schloss-Hauptgebäude, 56068 Koblenz, wird zu den folgenden wesentlichen Konditionen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 26.919,55 €
und ist innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig.
2. Die Notariats- und Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuer trägt die Stadt Wetzlar.
3. Die Ankaufsfläche unterteilt sich
in a) eine Gewerbegebietsfläche von ca. 2.355 qm
und b) eine öffentliche Grünfläche von ca. 5.906 qm.
Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, für den Fall eine Nachzahlung zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu leisten, wenn innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsab-

schluss für die Grundstücke eine nach Art und/oder Maß höherwertige Nutzungsmöglichkeit zulässig ist. Nachzuzahlen ist die Differenz zwischen dem bei der Ermittlung des Kaufpreises zugrunde gelegten Bodenwert und dem Bodenwert des Kaufgegenstandes unter Berücksichtigung der tatsächlich zulässigen Ausnutzung. Dabei ist der Wert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages maßgeblich.

Der Wert wird mit 15,21 €/qm für die gewerblich nutzbare Fläche von ca. 2.355 qm beziffert (ohne Infrastrukturkostenbeitrag). Die Übertragung der öffentlichen Grünfläche von ca. 5.906 qm erfolgt kostenfrei.

4. Das Kaufobjekt ist Teil der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne in Wetzlar. Die Wärmeversorgung der gesamten Liegenschaft erfolgt durch das Heizwerk der ehemaligen Bundeswehrkaserne. Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich durch gesonderte Vereinbarung, Wärme zur Raumheizung nur von dem Betreiber des Heizwerks (EAB) zu beziehen oder beziehen zu lassen. Diese Verpflichtung entfällt, soweit die Stadt Wetzlar zur Deckung des Wärmebedarf regenerative Energie einsetzt.

Wetzlar, 21. November 2013

gez. Kortlüke
Stadtrat

Begründung:

Gemäß dem im Jahre 1998 zwischen der Stadt Wetzlar und der Bundesrepublik Deutschland geschlossenen Besitzeinweisungsvertrag verpflichtet sich die BRD, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Straßenflächen in den ehemaligen Bundeswehrkasernen "Sixt-von-Armin" und "Spilburg" kostenfrei auf die Stadt Wetzlar zu übertragen.

Die vertragsgegenständliche Fläche mit 8.261 qm befindet sich im Westend (ehem. Sixt-von-Armin-Kaserne). Sie ist im Bebauungsplan ausgewiesen als öffentliche Grünfläche mit einem Flächenanteil von ca. 5.906 qm und mit ca. 2.355 qm als Gewerbegebietsfläche. Beide sind in dem beigefügten Lageplan entsprechend kenntlich gemacht.

Die öffentliche Grünfläche wurde bereits durch die Stadt Wetzlar angelegt. Auf ihr befindet sich -wie die beigefügte Luftbildaufnahme gut sichtbar macht- ein Rad- und Fußweg und ein Kleinspielfeld. Die Fläche wird gemäß der Vereinbarung ohne einen Kaufpreisansatz auf die Stadt Wetzlar übertragen.

Direkt neben dem Kleinspielfeld befindet sich -noch im Flurstück 72/132 mit der öffentlichen Grünfläche vereint- die Gewerbegebietsfläche. Zunächst war seitens der Stadt Wetzlar geplant, hierauf einen Kletter-Parkour zu errichten. Daher wurden Erwerbsverhandlungen mit der BIMA aufgenommen. Zwischenzeitlich fand der Kletter-Parkour jedoch seinen Platz an der Freizeithalle.

In den Verhandlungen mit der BIMA konnte der Kaufpreis für die Gewerbegebietsfläche erheblich gesenkt werden.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beträgt in diesem Bereich 50,00 €/qm, Tendenz steigend. Nach Abzug des bereits mit der BIMA abgerechneten Infrastrukturkostenbeitrages von 34,79 €/qm verbleiben 15,21 €/qm als Bodenwertansatz. Für die fehlende Kanalerschließung wurden pauschal noch einmal 8.900,00 € abgezogen (geschätzte Anschlusskosten), sodass für das Gewerbegrundstück ein Kaufpreis von lediglich 11,43 €/qm + von der Stadt zu erhebende Infrastrukturkosten. Für diesen Kaufpreis kann mit relativer Sicherheit ein Käufer gefunden werden, zumal es sich um eine der letzten Bauflächen im Westend handelt.