



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	11.05.2015	2467/15 - I/549
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.05.2015		
Bauausschuss	26.05.2015		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2015		
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2015		

Betreff:

Jugendherberge Wetzlar

Einräumung eines Erbbaurechtes für das Deutsche Jugendherbergswerk Frankfurt

Anlage/n:

1 Plan

Beschluss:

Der Bestellung eines Erbbaurechtes an der städt. Jugendherberge, Gemarkung Wetzlar, Flur 41, Flurstück 41/6 mit 8792 qm, Richard-Schirmannstraße 3, für die Dauer von 99 Jahren zugunsten des Deutschen Jugendherbergswerkes, Landesverband Hessen e. V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Bob Tode, Berner Straße 119, 60437 Frankfurt/Main, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.
Ein Erbbauzins wird für die Dauer der Vertragslaufzeit nicht erhoben.
2.
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Betrieb der Jugendherberge fortzuführen.
3.
Der Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und hat alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht verbunden Lasten, Steuern und

Abgaben aller Art mit Beginn des Erbbaurechtsvertrages zu tragen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baulichen Anlagen während der Vertragslaufzeit stets in ordnungsgemäßem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und die Kosten der baulichen Unterhaltung zu tragen.

Für Beschädigungen und sonstigen Sachschäden jeglicher Art wird seitens der Stadt Wetzlar keine Haftung übernommen. Die baulichen Anlagen sind ausreichend gegen Gefahren zu versichern.

Insbesondere verpflichtet sich der Erbbauberechtigte die am Gebäude noch ausstehenden Brandschutzmaßnahmen gemäß dem vorliegenden Gesamtsanierungskonzept, das einen Investitionsbedarf von rd. 2.700.000,00 € ausweist, auf eigene Kosten durchzuführen.

Als Ausgleich für den bestehenden Investitionsstau verpflichtet sich die Stadt Wetzlar zur Zahlung eines einmaligen Zuschusses in Höhe von 1,1 Mio. Euro brutto in drei Jahresraten von 100.000,00 € im Jahre 2015 und je 500.000,00 Euro in den Jahren 2016 und 2017.

4.

Die Stadt Wetzlar ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf einen von ihr bezeichneten Dritten zu verlangen (Heimfallrecht), wenn

a)

der Erbbauberechtigte gegen wesentliche Verpflichtungen aus den vorgenannten Bestimmungen des Vertrages verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruches hinweisenden Mahnung nicht binnen drei Monaten die beanstandete Vertragspflicht ordnungsgemäß erfüllt;

b)

über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder wenn die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

c)

die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird,

d)

die Auflösung des Deutschen Jugendherbergswerkes beschlossen und durchgeführt wird oder der Betrieb als Jugendherberge aufgegeben werden sollte.

5.

Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder Geltendmachung des Heimfallanspruches ist das Erbbaurecht entschädigungslos auf die Stadt Wetzlar zurück zu übertragen.

6.

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin

a)

zu allen genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken

b)
zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Ganzen oder in Teilen

c)
zur Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten. Die Grundstückseigentümerin kann die Zustimmung aus wichtigem Grund versagen.

7.
Die Stadt Wetzlar behält sich an dem Erbbaurecht ein Wiederkaufsrecht im Sinne der § 456 ff. BGB vor, für den Fall, dass das Erbbaurecht oder Teile hiervon weiter veräußert, unentgeltlich auf Dritte übertragen oder ein Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird.

Dieses Wiederkaufsrecht besteht auch für den Fall, dass der Erbbauberechtigte die in Ziffer 2 des Beschlussantrages aufgeführten Brandschutzmaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, durchgeführt hat.
Vorstehendes Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in Abteilung II des Erbbaugrundbuches dinglich gesichert.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes oder Geltendmachung des vorzeitigen Heimfallanspruches können die dem Erbbauberechtigten gewährten Zuschüsse zurück gefordert werden.

8.
Der Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin räumen sich wechselseitige dinglich zu sichernde Vorkaufsrechte an dem Erbbaurecht bzw. dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

9.
Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen sowie eine evtl. anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

Wetzlar, den 11.05.2015

gez. Semler

Begründung:

Die Stadt Wetzlar hat Anfang der 80er Jahre an der Brühlsbacher Warte eine Jugendherberge mit internationaler Begegnungs- und Bildungsstätte mit 170 Betten errichtet und gemäß Pachtvertrag vom 20.03.1984/25.04.1984 an das Deutsche Jugendherbergswerk –Landesverband Hessen e. V. für die Dauer von 30 Jahren verpachtet.

Als Pachtzins wurden seinerzeit 53.500,00 DM zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart, die in zwei Jahresraten zum 30.06. und 31.12. eines jedes Jahres zur Zahlung fällig waren.

In der 1. Nachtragsvereinbarung vom 18.07.1994/03.08.1994 zu vorgenanntem Pachtvertrag haben die Stadt Wetzlar und das Deutsche Jugendherbergswerk vereinbart, dass rückwirkend ab dem 01.01.1994 keine Pachtzahlungen mehr an die Stadt Wetzlar zu leisten sind. Für die Laufzeit des Pachtvertrages wird dem Verband die Jugendherberge ohne Pachtentgelt überlassen.

Die übrigen Bestimmungen des Vertrages vom 20.03.1984/25.04.1984 gelten uneingeschränkt fort.

Nach § 6 des ursprünglichen Pachtvertrages obliegen der Stadt Wetzlar als Eigentümerin folgende Unterhaltungsmaßnahmen:

-Unterhaltung der Außenwände, der Fenster, des Daches mit Blitzschutzanlage, der Heizungs- und Lüftungsanlagen, der sanitären und elektrischen Anlagen und der Energieversorgungsanlagen.

Der Verband übernahm die sich aus dem laufenden Betrieb ergebenden und notwendigen Reparaturen und Instandhaltungen einschließlich Schönheitsreparaturen, Unterhaltung der Küche und der sonstigen Wirtschaftsräume, Pflege der Außenanlagen (ohne Großflächen), Ersatzbeschaffung und Ergänzung von beweglichem Inventar sowie allen Schäden, die der Verband als Betreiber verursacht.

In weiteren Nachtragsvereinbarungen zum Vertrag vom 20.03./25.04.1984 wurde eine Laufzeitverlängerung vereinbart – zuletzt mit der vierten Nachtragsvereinbarung vom 10.12.2014, wonach die Laufzeit bis zum 31.12.2017 verlängert wird.

Er verlängert sich um jeweils fünf Jahre, wenn er nicht zwei Jahre vor Ablauf der Geltungsdauer von einer der Parteien gekündigt wird.

Das Jugendherbergswerk möchte den Standort Wetzlar langfristig weiter nutzen; diesbezüglich ist eine Anpassung an die geänderten Anforderungen und Gästestruktur erforderlich. Der Standort Wetzlar bietet dem Jugendherbergswerk Ausbaumöglichkeiten, die an anderen Standorten in Mittelhessen nicht gegeben sind.

Aus touristischer Sicht besteht ein hohes Interesse am Weiterbetrieb und Steigerung der Attraktivität der Einrichtung.

Die jährlichen Übernachtungszahlen sind rückläufig und u. a. durch den gestiegenen Anspruch der Gäste begründet. Viele andere Jugendherbergen und Häuser anderer Anbieter sind so ausgestattet, dass alle Gäste-Zimmer über eigene Nasszellen verfügen; dies ist in Wetzlar nicht der Fall, so dass nachgerüstet werden muss, um auf den von den Gästen geforderten Standard zu gelangen.

Nach einem im September 2014 erstellten Gesamtsanierungskonzept beträgt

der Sanierungssumme rd. 2,7 Mio. Euro zum längerfristigen Weiterbetrieb und beinhaltet alle zur Erhaltung des Gebäudes und der technischen Anlagen notwendigen Arbeiten sowie die im ersten Bauabschnitt noch nicht umgesetzten, zurückgestellten Brandschutzmaßnahmen aus dem Brandschutzkonzept, die der Eigentümer zu tragen hat.

Diese Maßnahmen enthalten keine Standarderhöhung – ebenfalls wurden keine Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes berücksichtigt, bei einigen notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen ergeben sich jedoch automatisch energetische Verbesserungen (z. B. Erneuerung der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung).

Im Ergebnis haben die Vertragsbeteiligten festgelegt, dass dem Deutschen Jugendherbergswerk -Landesverband Hessen- die städt. Jugendherberge im Wege eines Erbbaurechtes für die Dauer von 99 Jahren übertragen werden soll ohne Zahlung eines Erbbauzinses und die Stadt Wetzlar einen Betrag von 1,1 Mio. an das Deutsche Jugendherbergswerk zahlt, die für die Brandschutzmaßnahmen zu investieren wären. Das Deutsche Jugendherbergswerk übernimmt im Gegenzug die Kosten für die Erneuerung der Heizung, der Umsetzung der noch ausstehenden Brandschutzmaßnahmen und alle weiteren anfallenden Sanierungs- und Investitionskosten.