



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	17.05.2018	0961/18 - I/321
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	28.05.2018		
Bauausschuss	04.06.2018		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundstücksverkauf

Lahn-Dill-Kreis (Grundstück für Neubau Theodor-Heuss-Schule)

Anlage/n:

- 1 Lageplan Gesamtgrundstück
- 1 Lageplan Verkaufsfläche mit geplanter Erschließung
- 1 Luftbild

Beschluss:

Dem Verkauf einer ca. 20.830 qm großen Teilfläche aus dem insgesamt 70.280 qm großen Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/155, im Sport- und Gewerbepark Spilburg, an den Lahn-Dill-Kreis, Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt für den Grund und Boden

8,94 €/qm, somit für eine Teilfläche von ca. 20.830,00 €

186.220,20 €

Nach Abrechnung aller Infrastrukturkostenbeiträge mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne fallen für dieses Grundstück keine Infrastrukturkostenbeiträge mehr an. Nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Sportparkstraße wird das zukünftige Schulgrundstück jedoch der

Erschließungsbeitragspflicht unterliegen. Die Höhe der Erschließungsbeiträge und der evtl. zusätzlich anfallenden Abwasserbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht absehbar.

2.

Im Kaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart für den Fall, dass innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss für das Grundstück eine nach Art und / oder Maß höherwertigere Nutzungsmöglichkeit als die hier zugrunde gelegte Nutzung als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche zulässig und tatsächlich durch den Käufer oder einen Dritten realisiert wird. Nachzuzahlen ist die Differenz zwischen dem mit der Bundesanstalt vereinbarten Kaufpreis bei der angenommenen weiteren Nutzung als öffentliche Grünfläche (= 0,00 €/qm) und dem dann zum Zeitpunkt der Feststellung der höherwertigen Nutzungsmaßgeblichen Bodenrichtwert. Nachgewiesene Aufwendungen der Stadt Wetzlar, die zu einer Eröffnung der höherwertigen Nutzungsmöglichkeit geführt haben oder noch führen werden, (z.B. Planungs- und Untersuchungskosten, evtl. anfallende Erschließungskosten) werden vom Nachzahlungsbetrag in Abzug gebracht. Mit der Bundesanstalt wurde ein Nachzahlungsbetrag in Höhe des hier in Ansatz gebrachten Kaufpreises von 8,94 €/qm vereinbart.

Sofern der Stadt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Gemeinbedarfsfläche eine höhere Nachzahlungsverpflichtung als der vereinbarte Kaufpreis von 8,94 €/qm erwächst, wird diese vom Lahn-Dill-Kreis übernommen. Eventuelle Nachverhandlungen über die Höhe des Nachzahlungsbetrages führen der Lahn-Dill-Kreis und die Stadt Wetzlar gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

3.

Mehr- oder Minderflächen werden nach exakter Vermessung und nach Vorlage der Fortführungsmittelteilung auf der Basis des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 8,94 €/qm bzw. einem mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vereinbarten (Mehr-)kaufpreis entsprechend ausgeglichen.

4.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbeurkundung fällig. Im Falle des Verzuges, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (z. Zt. - 0,88 %) zu verzinsen.

5.

Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung innerhalb von drei Monaten nach Kaufvertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

6.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den Abstimmungen mit der Stadt Wetzlar innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses, zur Errichtung eines Schulgebäudes zu bebauen.

Für den Fall, dass diese Verpflichtung nicht oder nicht fristgemäß erfüllt wird, steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer

Rückkaufassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Ferner steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht zu, wenn der Erwerber das Grundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren, ohne die Bauverpflichtung einzuhalten, weiter veräußert.

Die anlässlich einer Rückübertragung des Grundstückes auf die Stadt Wetzlar infolge Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Erwerbers. Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtkaufpreis bzw. zu dem Preis, zu dem sich der Lahn-Dill-Kreis mit der derzeitigen Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Nachzahlung in Bezug auf die im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen dem Bund und der Stadt Wetzlar vereinbarte Nachzahlungsverpflichtung bei höherwertiger Nutzungsmöglichkeit erwächst. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung des Grundstückes ist ausgeschlossen.

7.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen, die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

8.

Der Notar verpflichtet sich, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn seitens der Stadt Wetzlar bestätigt wird, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

9.

In dem Grundstück befinden sich keine Versorgungsleitungen. Die Kosten der herzustellenden Grundstücksanschlussleitungen für Strom, Wasser und Heizenergie sowie die Kosten des Anschlusses von Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen an das Kanalnetz sind von dem Erwerber zu tragen. Der Erwerber verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, die für die gesetzlich vorgeschriebene Versickerung oder Verwertung von Oberflächenwasser zu errichtenden Rückhalte- oder Verwertungsanlagen sowie die zur Ableitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz notwendigen Anlagen inklusive Drosselbauwerk und Abflussleitungen gemäß den Vorgaben des Fachamtes auf eigene Kosten auf dem Kaufgrundstück zu errichten und zu unterhalten.

10.

Das Vertragsgrundstück liegt im Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne. Die Kasernenfläche ist in der Altflächendatei als Altstandort erfasst und wurde in der Vergangenheit umfassend untersucht. Aufgrund vermuteter Ablagerungen wurden orientierende umwelttechnische Untersuchungen vorgenommen. Danach befinden sich im Bereich der Teilfläche Auffüllungen, die eine maximale Mächtigkeit von bis zu 12 m erreichen können. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um unauffälligen Erdaushub, der teilweise Einlagerungen von Bauschutt aufweist. Hinweise auf Schadstoffbelastungen, die bei der vorhandenen Nutzung eine Gefährdung für Menschen, Grundwasser und Nutzpflanzen erwarten lassen, waren nicht gegeben. Aushubarbeiten sind jedoch gutachterlich zu begleiten. Zur Ermittlung der Standfestigkeit wird eine Baugrunduntersuchung auf Kosten des Erwerbers empfohlen.

11.

Der Erwerber verpflichtet sich zur Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche "Schule". Die

Kosten für die Bauleitplanung übernimmt der Erwerber.

12.

Zur endgültigen Herstellung der Erschließung des zukünftigen Schulgrundstückes ist die Herstellung einer neuen Zufahrtsstraße mit Wendeanlage gemäß der Darstellung in beiliegendem Lageplan notwendig. Die für die Zufahrt benötigte Fläche aus den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstücke 47/160 und 47/161 befindet sich im Eigentum des Turnvereins Wetzlar 1847 e.V. . Der Lahn-Dill-Kreis wird die Verhandlungen bezüglich des Ausbaus dieser Zufahrt mit dem Grundstückseigentümer führen mit dem Ziel, dass die vom Lahn-Dill-Kreis auszubauende Zufahrt nach dem Endausbau kostenfrei auf die Stadt Wetzlar übertragen wird und die Stadt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche in ihre Unterhaltungspflicht übernimmt. Das Tiefbauamt der Stadt Wetzlar ist an der Planung zu beteiligen.

13.

Der Erwerber verpflichtet sich, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar benötigten Stellplätze vollständig auf dem zukünftigen Schulgrundstück oder auf den umliegenden Grundstücken nachzuweisen.

14.

Ungeachtet der Regelungen im Falle der Ausübung eines Wiederkaufsrechtes bei Rückübertragungsanspruch des Grundstückes aus den in Ziffer 6 genannten Gründen, vereinbaren die Vertragsparteien ein zusätzliches Rückübertragungsrecht des dann bebauten Grundstückes nach Aufgabe der schulischen Nutzung bzw. nach einem Wechsel der Schulträgerschaft auf die Stadt Wetzlar zu dann noch festzulegenden Konditionen, die einen angemessenen Wert des Grundstückes einschließlich aufstehenden Gebäuden und dem Zubehör berücksichtigen sollen. Der Wert soll durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar ermittelt werden.

Das vorgenannte Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung eines Vorkaufsrechtes in Abteilung II des Grundbuches für die Stadt Wetzlar dinglich gesichert.

15.

Das Grundstück liegt wie große Teile des Stadtgebietes von Wetzlar in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von Flakstellungen des 2. Weltkrieges. Gemäß einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vom 04.12.2014 muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist auch durch Annahme zweier möglicher Blindgängerverdachtspunkte in Abstimmung mit dem RP Darmstadt auf Kosten des Käufers vor den geplanten Bauarbeiten durchzuführen.

16.

Die im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar mit Weitergabeverpflichtung enthaltenen Regelungen, insbesondere über den Ausschluss der Haftung der Vorverkäuferin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gegenüber der Stadt Wetzlar bezüglich des Vorliegens etwaiger Sachmängeln, für die Freiheit von Leitungen und Leitungsrechten, für das Freisein konkreter Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, werden in den Kaufvertrag mit aufgenommen.

17.

Im Westen grenzt das Baugrundstück unmittelbar an eine Waldfläche an. Der erforderliche Waldabstand ist frühzeitig mit der Forstbehörde abzustimmen.

18.

Durch die nicht auszuschließenden Lärmimmissionen, die von der geplanten Schule auf das nördlich gelegene Wohngebiet "Rasselberg" ausgehen können, wird eine gutachterliche Untersuchung für erforderlich gehalten.

Wetzlar, den 17.05.2018

gez. Semler

Begründung:

Der Lahn-Dill-Kreis plant unter anderem, das marode Schulgebäude der Theodor-Heuss-Schule an seinem jetzigen Standort an der Frankfurter Straße abzurechen und durch einen Neubau im Sport- und Gewerbepark Spilburg zu ersetzen.

Diesbezügliche Grundsatzbeschlüsse sind seitens des Kreistages bereits gefasst. Das Projekt befindet sich zur Zeit in der Vorplanungsphase, die mit der Stadt Wetzlar abgestimmt wird.

Als Standort für den Schulneubau kommt eine Teilfläche von ca. 20.830 qm des zur Zeit noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehenden Grundstückes an der Sportparkstraße in Betracht. Das insgesamt 70.280 qm große Grundstück war in diesem Bereich zunächst für eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Des Weiteren besteht das Grundstück aus öffentlichen Straßenflächen. Aus diesem Grund ist gemäß den Regelungen des zwischen der Stadt Wetzlar und dem damaligen Bundesvermögensamt abgeschlossenen Besitzeinweisungsvertrages aus dem Jahre 1998 vorgesehen, das Grundstück zunächst unentgeltlich von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf die Stadt Wetzlar zu übertragen. In diesem Übertragungsvertrag, der weitere 38 bundeseigene Grundstücke in der Spilburg enthält und demnächst beurkundet werden soll, wird eine Nachzahlungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Vertragsabschluss das Grundstück oder Grundstücksteilflächen eine nach Art und/oder Maß höherwertigere Nutzungsmöglichkeit als die darin zugrunde gelegte Nutzung als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zulässig und tatsächlich auch durch den Käufer oder einen Dritten realisiert wird. Nachzuzahlen ist die Differenz zwischen dem mit der Bundesanstalt vereinbarten Kaufpreis bei der angenommenen weiteren Nutzung als öffentliche Grünfläche (= 0,00 €/qm) und dem dann zum Zeitpunkt der Feststellung der höherwertigen Nutzung maßgeblichen Bodenrichtwert. Nachgewiesene Aufwendungen der Stadt Wetzlar, die zu einer Eröffnung der höherwertigen Nutzungsmöglichkeit geführt haben oder noch führen werden, (z.B. Planungs- und Untersuchungskosten, evtl. anfallende Erschließungskosten) werden vom Nachzahlungsbetrag in Abzug gebracht.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Wetzlar hat für das Grundstück unter Berücksichtigung, dass es zur Zeit noch nicht erschlossen ist und es noch kein Planungsrecht gibt, einen Wert von 8,94 €/qm festgestellt. Mit der Bundesanstalt wurde dieser Betrag als Nachzahlungsbetrag besprochen. Die endgültige Zusage seitens der Bundesanstalt, die den Wert noch auf Plausibilität zu prüfen hat, wird in Kürze erwartet.

Sofern der Stadt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Gemeinbedarfsfläche eine höhere Nachzahlungsverpflichtung als der vereinbarte Kaufpreis von 8,94 €/qm erwächst, wird diese vom Lahn-Dill-Kreis übernommen. Eventuelle Nachverhandlungen über die Höhe des Nachzahlungsbetrages führen der Lahn-Dill-Kreis und die Stadt Wetzlar gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Nach Abrechnung aller Infrastrukturkostenbeiträge mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für den Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne gemäß Ablösevereinbarung vom November 2017 fallen für dieses Grundstück keine Infrastrukturkostenbeiträge mehr an. Nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Sportparkstraße wird das zukünftige Schulgrundstück jedoch der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen. Die Höhe der Erschließungsbeiträge und der

evtl. zusätzlich anfallenden Abwasserbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht absehbar.

Für das als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auszuweisende Grundstück besteht noch kein rechtskräftiges Planungsrecht. Der Lahn-Dill-Kreis wird auf eigene Kosten ein geeignetes Planungsbüro mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragen.

Die Erschließung des zukünftigen Schulgrundstückes soll durch Erweiterung einer bereits bestehenden Zufahrt über die im Eigentum des Turnvereins Wetzlar stehenden Grundstücken, Flur 34, Flurstücke 47/160 und 47/161 erfolgen. Der Lahn-Dill-Kreis wird die Verhandlungen bezüglich des Ausbaus dieser Zufahrt mit dem Grundstückseigentümer führen mit dem Ziel, dass die Zufahrt nach dem Endausbau kostenfrei auf die Stadt Wetzlar übertragen wird und die Stadt die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche in ihre Unterhaltungspflicht übernimmt.

Für die Stadt Wetzlar wird neben des üblichen Wiederkaufsrechtes im Falle einer Nichtbebauung des Grundstückes auch für den Fall, dass die schulische Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben wird bzw. für den Fall, dass die Schulträgerschaft vom Kreis auf die Stadt übertragen wird, ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht eingetragen. Den Wert des Grundstückes als auch der aufstehenden Gebäude bzw. die Höhe etwaiger Ausgleichszahlungen soll der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung des Rückübertragungsgrundes (Aufgabe der schulischen Nutzung oder Wechsel der Schulträgerschaft) ggf. in einem Gutachten ermitteln.

Der Lahn-Dill-Kreis wird auf eigene Initiative und Kosten Untersuchungen hinsichtlich der Standfestigkeit des teilweise vom Bund und teilweise von der Stadt aufgefüllten Geländes sowie der Freiheit von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg einleiten.

Die im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar mit Weitergabeverpflichtung enthaltenen Regelungen, insbesondere über den Ausschluss der Haftung der Vorverkäuferin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gegenüber der Stadt Wetzlar bezüglich des Vorliegens etwaiger Sachmängel, für die Freiheit von Leitungen und Leitungsrechten, für das Freisein konkreter Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, werden in den Kaufvertrag mit aufgenommen.