



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	01.04.2015	2415/15 - I/537
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.04.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	27.04.2015		
Bauausschuss	27.04.2015		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	28.04.2015		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Stadthaus am Dom; Übertragung des städt. Teilerbbaurechtes/Aufhebung des Erbbaurechtes; Grundstücksverkauf an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II

Anlage/n:

Lageplan
Städtebauliches Eckpunktepapier

Beschluss:

Teil I

a)

Der Übertragung des städtischen 3997/10.000 Anteils an dem Erbbaurecht, das an den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 330/2, 330/3, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 330/8 und 330/9 in Abteilung II des Grundbuches eingetragen ist, an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II, alleinvertretungsberechtigt durch Herrn Martin Bender, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Die Übertragung des vorstehend näher bezeichneten städtischen Teilerbbaurechtes erfolgt unentgeltlich.

Der Wert des Teilerbbaurechtes beträgt 1,00 €.

2.

Die Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen und eine evtl. Grunderwerbsteuer trägt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II.

b)

Der vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.12.1976, UR-Nr. 583/1976 des Notars Helmut Hecker in Wetzlar, beginnend am 01.12.1976 und endend nach Zeitablauf am 30.11.2075, an den städtischen Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 330/2, 330/3, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 330/8 und 330/9, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Die Aufhebung des Erbbaurechtes erfolgt nach Ankauf aller noch privaten Teilerbbaurechte des unter Ziffer I a bezeichneten Grundstücks durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II zwischen der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin und der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II als Gesamterbbauberechtigte.

2.

Das Erbbaurecht wird einvernehmlich und ohne Geltendmachung jeglicher Entschädigungsansprüche aufgehoben.

3.

Die Notariats- und Grundbuchkosten trägt die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II.

Teil II

Dem Verkauf der städtischen Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstück 330/2, 3399 qm, Flurstück 330/3, 6qm, Flurstück 330/4, 6 qm, Flurstück 330/5, 26 qm, Flurstück 330/6, 35 qm, Flurstück 330/7, 69 qm, Flurstück 330/8, 13 qm und Flurstück 330/9, 5 qm, insgesamt 3559 qm, an die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Martin Bender, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt **775.000,00 €** und ist frühestens nach kompletter Räumung der durch das städt. Kulturamt genutzten Räumlichkeiten und 4 Wochen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung durch die Verkäuferin zur Zahlung fällig.
Der vorgenannte Kaufpreis stellt den Endwert im Sinne des § 154 Baugesetzbuch dar.

2.

Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

3.

Kommt die Erwerberin ihrer Zahlungsverpflichtung innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Zahlungsaufforderung nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu.
Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der jetzigen Erwerberin.

4.

Die Stadt Wetzlar behält sich an den zu veräußernden Grundstücken ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB vor, für den Fall, dass das Grundstück oder Teile hiervon in unbebautem Zustand weiter veräußert, unentgeltlich auf Dritte übertragen oder ein Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird.

Dieses Wiederkaufsrecht besteht im Übrigen für den Fall, dass die Erwerberin oder etwaige Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus dem „Städtebaulichen Eckpunktepapier für die Neubebauung Domplatz“ nicht vollumfänglich erfüllen. Dies gilt insbesondere auch für die dort unter Ziffer 11 mit der Bezeichnung Planungsorganisation geregelten Verfahrens- und Formvorschriften.

Die anlässlich einer Rückübertragung des Grundstückes auf die Stadt Wetzlar entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten der Erwerberin. Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Kaufpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung ist ausgeschlossen.

5.

Die Stadt Wetzlar gestattet der Käuferin oder einem von ihr benannten Dritten, das Grundstück gegebenenfalls auch schon vor oder während der Ausführung der Baumaßnahmen in Teileigentum aufzuteilen und die neu zu bildenden Teileigentumsrechte weiter zu veräußern.

Sie verpflichtet sich gegenüber der jetzigen Käuferin bei den Weiterverkäufen mitzuwirken bzw. den Verträgen zuzustimmen, ohne dass hierdurch der Anspruch der Stadt Wetzlar auf Rückübertragung des Grundstückes unterbunden wird.

6.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin.

7.

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

8.

In den zu veräußernden Grundstücken Flur 14, Flurstücke 330/5, 330/6 und 330/7 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bonn. Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien.

9.

Im Weiteren befinden sich auf den zu veräußernden Grundstücken eine Trafostation sowie Kabelanlagen und ein Kabelverteiler mit Kabelanlagen der enwag energie- und wassergesellschaft mbh Wetzlar, die einer dinglichen Sicherung im Grundbuch bedürfen. Die Erwerberin verpflichtet sich zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der enwag mit dem Inhalt die vorbezeichneten Anlagen auf den Grundstücken zu belassen, zu unterhalten oder ggf. zu erneuern oder das Grundstück für

notwendige Arbeiten zu jeder Zeit zu betreten sowie durch Beauftragte betreten oder befahren zu lassen.

10.

Die vorstehende Beschlussfassung wird von der 6-monatigen Umsetzungsfrist entbunden, sie hat eine Gültigkeit von 15 Monaten.

Wetzlar, den 01.04.2015

W a g n e r
Bürgermeister

Begründung:

I. Allgemeines

Die ehemalige Stadtgemeinde Wetzlar hat mit Erbbaurechtsvertrag vom 21. Dezember 1976 einen Erbbaurechtsvertrag mit der Kreis- und Stadtparkasse Wetzlar, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wetzlar mbH, der Brauerei Gebr. Euler sowie der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft geschlossen und an den im Beschlussantrag unter Teil II aufgeführten städtischen Grundstücken Teilerbbaurechte bestellt u. a. auch für sich selbst mit jenem Anteil, der noch auf die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II zu übertragen ist. Dieser Anteil besteht aus Garagenstellplätzen, Ratssaal, Ausstellungsraum, Bibliotheksräumen, Büroräumen und WC-Räumen und -Anlagen.

Die ursprünglichen Anteile der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wetzlar mbH (heutige Gewobau) sowie der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft wurden nachfolgend wiederum in Wohnungsteileigentum aufgeteilt; wobei die Anteile der Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens von privater Seite ersteigert wurden.

Von den 19 verschiedenen Eigentümern sind gegenwärtig noch 4 private Anteile zu erwerben; der städtische Anteil ist zu gegebener Zeit übertragen.

II. Bauschäden/Baumängel/Sanierungskosten

Das Stadthaus am Dom weist einen immensen Sanierungsbedarf aus. Die bestehenden Mängel wurden in früheren Jahren über eine Vielzahl von Ausarbeitungen und Gutachten ermittelt und dokumentiert. In der Zeit vom August 2005 bis zum September 2010 wurden in der Summe 20 Gutachten und fachliche Stellungnahmen von unterschiedlichen Büros und Beauftragten zur Ermittlung und Dokumentation des Schadensbildes sowie zur Erarbeitung von Sanierungsvorschlägen in Auftrag gegeben.

Die Wohnungseigentümerversammlung hat in ihrer Sitzung am 30. November 2010 das Unternehmen Codema International GmbH beauftragt, die vorhandenen Gutachten in Bezug auf Statik und Brandschutz des Gesamtgebäudes zusammenzuführen und auszuwerten und in einem weiteren Verfahrensschritt die notwendigen Sanierungskosten zu ermitteln. Dieses Gutachten legte Codema International unter dem Datum vom 6. Mai 2011 vor. Im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung wurde das Gutachten, das den Gesamtsanierungsbedarf, so die Sanierung noch im Jahr 2011 noch in Angriff genommen wäre, mit rund 11,5 Millionen Euro beziffert, vorgelegt. So eine Sanierung, insbesondere im Tiefgaragenbereich erst nach dem Hestentag 2012 erfolgen sollte, wurde eine Erhöhung um ca. 1,5 Millionen Euro (brutto) angenommen, sodass sich zum damaligen Zeitpunkt ein Sanierungsaufwand von rund 13 Millionen Euro ermitteln ließ. Kosten für Mietausfall, Fremdanmietung, Bauunterbrechung oder Prozesse sind in diesen Kosten nicht erfasst.

Zur Einschätzung der Sanierungsmaßnahme ermittelte Codema seinerzeit auch die Kosten, welche eine Neubaumaßnahme erfordern würde. Basierend auf vorhandenen Raumgrößen und bisherigen Nutzungen wurden anhand der spezifischen Baukosten im Jahr 2012 die Gesamtaufwendungen für einen Neubau mit annähernd 28,6 Millionen Euro (brutto) geschätzt.

Das umfangliche Sanierungsgutachten wurde der Stadtverordnetenversammlung mit der

Drucksachen-Nr. 0413/11-I/77 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die gutachterlichen Feststellungen aufgreifend, wurden in der Folge vielfältigste Gespräche und Verhandlungen mit der Eigentümerversammlung in ihrer Gesamtheit sowie den einzelnen Parteien geführt.

Aus all diesen Gesprächen wurde deutlich, dass die übrigen Teileigentümer eine Aufteilung der Sanierungslast auf der Grundlage der Teilungserklärung, die bisher Grundlage sämtlicher Abrechnungsverfahren war, nicht akzeptieren würden. Sie wiesen auf die nach ihrer Beurteilung für den Gesamtschaden wesentlichen Schäden im Tiefgaragenbereich (die Stadt ist Eigentümerin von 133 der insgesamt 166 Stellplätze) hin. Ferner trugen sie vor, in der Vergangenheit seien Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht zeitnah und sachgerecht vorgenommen worden. Letzteres wurde insbesondere darauf zurückgeführt, dass seitens der größeren Teileigentümer entsprechende Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung verhindert wurden.

Ausgehend von einem Sanierungsaufwand von 13 Millionen Euro brutto würde auf die Stadt Wetzlar (Miteigentumsanteil von 3.997/10.000) ein Sanierungsanteil von annähernd 5,2 Millionen Euro entfallen. Aufgrund den in früheren Beratungen der Wohnungseigentümerversammlung bereits angestellten Überlegungen, hatten die städtischen Vertreter mit dem Ziel einer Konsensfindung die Übernahme eines höheren Sanierungsanteils in Aussicht gestellt, der am Ende zu einer Sanierungslast für die Stadt von 8,2 Millionen Euro (ausgehend von einem Gesamtanierungsvolumen von 13 Millionen Euro) hätte führen können. Auf die seinerzeit in der Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadthalle Wetzlar geführte Diskussion wird verwiesen. Dieser seinerzeit angedachte Kompromiss hätte aber auch die Miteigentümer zusätzlich belastet, die ausschließlich Stellplätze ihr Eigen nennen. Der Vorschlag wurde von dieser Gruppe der Miteigentümer nicht akzeptiert.

Vielmehr stand seitens der Miteigentümer eine juristische Überprüfung der Teilungserklärung ebenso im Raum, wie die von einzelnen angestrebte juristische Auseinandersetzung mit dem ehemaligen Verwalter.

Angesichts dieser Ausgangslage hat sich die Stadt Wetzlar bemüht Miteigentumsanteile zu erwerben, um eine Handlungsfähigkeit herbeizuführen. Die angebotenen Konditionen orientierten sich an den individuellen Anteilen an den Gesamtschadensaufwendungen.

Die Teileigentümer – sieht man von den Stellplatzeigentümern ab – waren angesichts der angebotenen Konditionen nicht zur Veräußerung bereit.

III.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer/Eigentümerversammlung

Vor diesem Hintergrund wurde innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft die Überlegung angestellt, einen externen Dritten zu gewinnen, der die Eigentumsanteile übernimmt und letztendlich sich mit der Revitalisierung oder dem Neubau des Gesamtprojektes auseinandersetzt. In der Folge waren viele Gespräche mit unterschiedlichsten Beteiligten aus der Eigentümerversammlung sowie den Vertretern der nunmehr vorgesehenen Erwerblerin zu führen.

Am Ende ist es gelungen, die Eigentumsanteile bis auf vier auf die Erwerblerin zu

übertragen bzw. in Kürze die noch ausstehenden Verträge zu beurkunden.

Soweit die Verträge – sieht man von der Stadt Wetzlar ab – zwischen Eigentümern und Erwerberin noch nicht geschlossen worden sind, so liegt dies an individuellen Hemmnissen, die oftmals in der Person der Miteigentümer begründet liegen. Grundsätzlich gibt es aber die entsprechenden Vorabstimmungen, die die Erwerberin veranlassen, zum jetzigen Zeitpunkt und zu den jetzigen Konditionen gegenüber der Stadt in den Erwerb des Eigentums einzutreten. So sich aus den einzelnen Verhandlungen mit den übrigen Teileigentümern noch über den jetzigen Vorverhandlungsstand hinausgehende Forderungen gegenüber der Erwerberin ergeben, so ist dies das Risiko der Erwerberin.

Mit den jetzt zur Übertragung anstehenden städtischen Anteilen von 3.997/10.000 verfügt die Erwerberin über 9.422/10.000 Anteile. Daraus folgt, dass die angesprochenen vier noch zu schließenden Verträge insgesamt einen Miteigentumsanteil von 578/10.000 Anteilen repräsentieren.

IV.

Geplante Maßnahmen

Angesichts der umfangreichen Schäden am Gebäude, das im Übrigen in seiner Funktionalität in weiten Bereichen den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und sich insbesondere im rückwärtigen Bereich keineswegs in die kleinteilige Bebauung der Altstadt einpasst, ist von einem Abbruch und einer Neubebauung der Fläche auszugehen.

Eine solche Neubebauung an diesem prominenten Platz stellt eine große Herausforderung dar. Sie muss sich in die umliegende Bebauung einpassen und die bisherige Gestaltung der historischen Altstadt aufnehmen.

Um dies zu gewährleisten hat das Stadtplanungs- und Hochbauamt ein städtebauliches Eckpunktepapier für die Neubebauung am Domplatz erarbeitet, das die Grundlage für eine mögliche Neubebauung darstellt. Dieses Eckpunktepapier ist als Anlage beigefügt.

Insbesondere ist auf die umfassende Beteiligung der Einwohnerschaft, an einem ansonsten von einem privaten Investor zu verantworteten Vorhaben, auf die Bildung eines Begleitgremiums, in dem u. a. die Fraktionsvorsitzenden der im Stadtparlament vertretenen Gruppierungen berücksichtigt sind und auf die Tatsache hinzuweisen, dass im Rahmen eines Ideen-Workshops verschiedene Architekturbüros beauftragt werden sollen, ihre Ideen zur Gestaltung dieser Fläche vorzuschlagen.

Verzichtet wurde auf eine Vorfestlegung, ob ein historisierender Baukörper errichtet oder ein moderner Neubau geschaffen werden kann.

Den Rahmen für die jeweiligen Entwürfe bietet das Eckpunktepapier.

V.

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG II

Die vorbezeichnete Grundstücksentwicklungsgesellschaft wurde durch Herrn Martin Bender (Inhaber der Weimer GmbH, Lahnau-Dorlar) eigens für die geplante Baumaßnahme „Stadthaus am Dom“ gegründet.

Die Firma Weimer hat zum 01.01.2014 die Bewirtschaftung der Tiefgarage übernommen

und seit dem 01.01.2015 auch die Verwalterfunktion für die Eigentümergemeinschaft.

Durch den Erwerb sämtlicher Teilerbbau- bzw. Wohnungserbbaurechte wird die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Lahnau GmbH & Co. KG Gesamterbbauberechtigte und wird das mit der Stadt Wetzlar bestehende Erbbaurecht einvernehmlich und entschädigungslos aufheben.

Das Unternehmen plant die Ausführung der zuvor unter Ziffer IV der Begründung näher beschriebenen Baumaßnahmen auf der Grundlage des als Anlage beigefügten „Städtebaulichen Eckpunkteplans“ auf dem zu erwerbenden Grundstück.

In den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag wird eine Bauverpflichtung gemäß Ziffer 4 des Beschlussantrages aufgenommen, die durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

VI.

Kaufpreisfestsetzung

Der aktuelle Bodenrichtwert gemäß der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar beträgt für die vordere Grundstücksteilfläche (ca. 1/3) je Quadratmeter 250,00 € und für die rückwärtige Teilfläche zum Liebfrauenberg (ca. 2/3) je Quadratmeter 165,00 €.

Daraus ergibt sich ein Kaufpreis in Höhe von 775.000,00 €.

VII.

Schlussbemerkung

Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadthallen Wetzlar befasst sich in ihrer Sitzung am 16. April 2015 mit der Vorlage. Das Beratungsergebnis wird bekanntgegeben.