



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	08.01.2016	2810/16 - II/247
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.01.2016		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundstücksverkauf
OMP Immobilien GbR, Hofbieber

Anlage/n:

1 Plan

Beschluss:

Dem Verkauf des städtischen Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 38, Flurstück 378 mit 2.686 qm, Freifläche, Christian-Kremp-Straße und Flurstück 379 mit 892 qm, Freifläche, Christian-Kremp-Straße, zusammen 3.578 qm groß, sowie einer Teilfläche von ca. 550 qm aus dem Flurstück 380 mit 2.100 qm, insgesamt 4.128 qm, an die OMP Immobilien GbR Oliver Pokrzewinski und Mark Pokrzewinski, Am Manggraben 10, 36145 Hofbieber, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt
und setzt sich wie folgt zusammen:

247.936,05 €

Bodenwert: 4.128 qm à 59,75 €
zuzüglich anteilige Vermessungskosten
Gesamtpreis:

246.648,00 €
1.288,05 €
247.936,05 €

Der Kaufpreis beinhaltet sämtliche Erschließungsbeiträge, insbesondere die infrastrukturelle Anbindung des Grundstückes an das öffentliche Versorgungs- und Verkehrsnetz, den Abwasserbeitrag sowie den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen. Mit Zahlung des Gesamtkaufpreises gilt die Erschließungsbeitragspflicht gem. §§127 ff Baugesetzbuch in Verbindung mit der städtischen Erschließungsbeitragssatzung als endgültig abgelöst.

2.

Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung 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 zu verzinsen.

3.

Kommen die Erwerber ihrer Zahlungsverpflichtung innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Erwerber.

4.

Die Erwerber verpflichten sich, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar gemäß einem noch vorzulegenden Baukonzept innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zu bebauen und das Bauvorhaben fertig zu stellen.

Für den Fall, dass diese Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgemäß erfüllt wird, steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Darüber hinaus steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht zu, wenn das Grundstück oder Teile hiervon innerhalb einer Frist von 3 Jahren ohne Einhaltung der Bauverpflichtung weiter veräußert oder ein Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren eingeleitet werden sollte.

5.

Die anlässlich einer Rückübertragung des Grundstückes auf die Stadt Wetzlar infolge der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten der Erwerber.

Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtkaufpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung des Grundstückes ist ausgeschlossen.

6.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen, die anteiligen Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.

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 dem betreffenden Grundstück befinden sich keine Anschlüsse für Wasser, Strom und Gas. Diese sind durch die Erwerber zu gegebener Zeit bei der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH zu beantragen und auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Die Kosten für die Herstellung des Kanalanschlusses werden zu gegebener Zeit von der Stadt Wetzlar gesondert in Rechnung gestellt.

9.

Sollte sich die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen für die Aufstellung eines Straßenbeleuchtungsmastes ergeben, verpflichten sich die Erwerber gemäß § 126 Baugesetzbuch, dieser Maßnahme zuzustimmen. Diesbezüglich ist zu gegebener Zeit ein unentgeltlicher Gestattungsvertrag mit der Stadt Wetzlar abzuschließen.

10.

Im Falle der Errichtung eines separaten Wohngebäudes innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss verpflichten sich die Erwerber bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer, eine Kaufpreisausgleichszahlung für pauschal 500 qm der Grundstücksfläche in Höhe des 1,7fachen Bodenwertes an die Stadt Wetzlar zu entrichten.

Maßgeblich ist der hier zugrunde gelegte Bodenwert bzw. der sodann aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar sofern dieser höher liegt als der heutige Kaufpreisansatz. Die Erwerber verpflichten sich darüber hinaus, diese Verpflichtung bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes auf den Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

11.

Sollte eine überwiegende gewerbliche Nutzung innerhalb von 10 Jahren auf dem Grundstück aufgegeben werden, auch im Rahmen etwaiger künftiger rechtlicher Möglichkeiten, die gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der derzeitigen Fassung noch nicht zulässig ist, verpflichten sich die Erwerber bzw. der jeweilige Eigentümer, eine Kaufpreisausgleichszahlung zu dem dann geltenden vom Gutachterausschuss festzustellenden Grundstückspreis für Wohnhausgrundstücke in diesem Bereich zu entrichten.

Die Erwerber verpflichten sich, diese Verpflichtung bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes auf den Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Wetzlar, den 14.01.2016

Stadtverordnetenversammlung

gez. Semler

Büro

Wetzlar, 22.02.2016

U. an Magistrat. Amt: 61.000

Dem Antrag wurde in der Sitzung

☒ der Stadtverordnetenversammlung am 18. Feb. 2016

☐ des Finanz- und Wirtschaftsausschusses

☒ unverändert zugestimmt.

☐ mit Änderungen (bereits eingefügt) zugestimmt.

☐ nicht zugestimmt.

Handwritten signature

abg. am 24. Feb. 2016

Begründung:

Allgemeines

Die Stadt Wetzlar verfügte im Gewerbegebiet „Hörsheimer Eck II“ über eine rd. 16.000 qm große Grundstücksfläche, auf der ursprünglich das neue Stadtbetriebsamt errichtet werden sollte.

Nach Errichtung des Stadtbetriebsamtes im Gewerbegebiet „Spilburg“, steht diese Baufläche zur Weiterveräußerung zur Verfügung und wurde bzw. wird zum Verkauf angeboten – eine Komplettveräußerung zeichnete sich hierbei nicht ab.

Insofern blieb nur die Möglichkeit einer kleinteiligeren Neuparzellierung der Fläche und Feinerschließung der inzwischen neu gebildeten 6 Grundstücke durch die Errichtung einer Stichstraße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.240 d für das Gebiet „Hörsheimer Eck“ und sind als Gewerbegebiet mit max. dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Kaufbewerber/Bauvorhaben

Die Käufer beabsichtigen auf dem zu veräußernden Grundstück ein Schulungsgebäude für das Malteser Bildungszentrum zu errichten. Das Malteser Bildungszentrum Wetzlar wurde im Jahr 2004 gegründet und ist heute Heimat einer der größten staatlich anerkannten Rettungsdienstschulen in Hessen. Außerdem werden an verschiedenen Standorten durch die Mitarbeiter ca. 200 Freiwilligendienstleistende pädagogisch begleitet und zahlreiche Freiwillige fachlich in Workshops auf ihren Dienst vorbereitet. Im Jahr 2013 wurde bereits eine Außenstelle in Frankenthal (Rheinland-Pfalz) gegründet, da die räumlichen Kapazitäten am aktuellen Standort Ludwig-Erk-Platz 5 nicht mehr ausreichten.

Mit Einführung der Notfallsanitäter-Ausbildung im Rettungsdienst wird die Anzahl der Schulgäste nochmals steigen.

Aus diesem Grunde soll ein neues Schulungsgebäude in Wetzlar errichtet werden. Geplant ist ein Schulungsgebäude mit Büroräumen und einer Nutzfläche von ca. 1400 – 1500 qm sowie eine direkt angrenzende Trainings-Halle mit ca. 300 qm Grundfläche. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Die Käufer wählen bewusst die räumliche Nähe zum Malteser Zentrum Lahn-Dill, da so an den zwei Standorten, die dann fußläufig nur 300 Meter voneinander entfernt liegen, Synergien genutzt werden können.

Kaufpreis

Der aktuelle Bodenrichtwert gemäß der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Wetzlar beträgt für die zu veräußernden Grundstücke 45,00 €/qm (erschließungsbeitragsfrei). Wie eingangs erwähnt, wurden die Grundstücke seinerzeit durch die Stadt Wetzlar zur Errichtung des neuen Stadtbetriebsamtes erworben und sind mit 47,25 €/qm bilanziert.

Zusätzliche Erschließungsbeiträge können durch die Errichtung der Stichstraße bei der Veräußerung der Baugrundstücke beitragsrechtlich nicht erhoben werden.

Der erschließungsbeitragsfreie Kaufpreis ist aus Sicht der Verwaltung zwischen

mindestens 50,00 €/qm bis maximal 60,00 €/qm zu bemessen. Aufgrund der Vielzahl der Kaufinteressenten wurde der Kaufpreis mit 59,75 €/qm angesetzt.

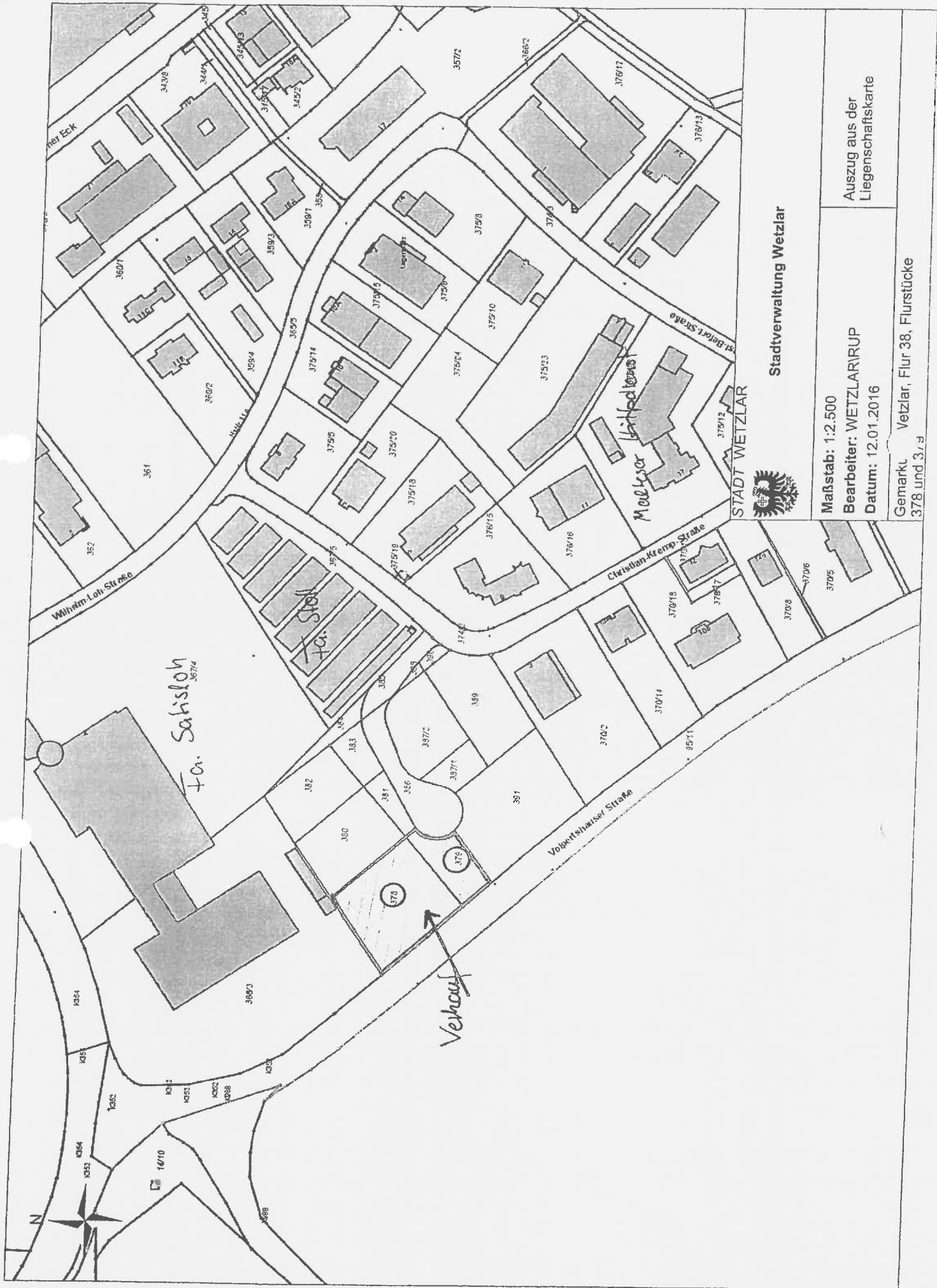
Bauverpflichtung

Die Erwerber werden sich verpflichten, das geplante Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren gerechnet ab dem Tage des Vertragsabschlusses in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auszuführen.

Diese Bauverpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert

Anmerkung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.06.2015, Drucksachen Nr. 2440/15 – II/213, den Verkauf der Flurstücke 380 und 381 an Vera und Igor Schmidt beschlossen. Durch Vertragsrücktritt, weil die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nicht zustande kam, sind die Flurstücke 380 und 381 wieder verfügbar. Die verbleibende Restfläche von ca. 1.521 qm ist gut vermarktbare.



Stadtverwaltung Wetzlar



STADT WETZLAR

Maßstab: 1:2.500

Bearbeiter: WETZLAR/RUP

Datum: 12.01.2016

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Gemarkl. Wetzlar, Flur 38, Flurstücke
378 und 379