



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

| | | |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 17.01.2019 | 1236/19 - I/408 |
|--------------------------|------------|-----------------|

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|----------------------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat | 28.01.2019 | | |
| Bauausschuss | 04.02.2019 | | |
| Finanz- und Wirtschaftsausschuss | 05.02.2019 | | |
| Stadtverordnetenversammlung | | | |

Betreff:

Grundstücksverkauf

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

Änderung des Beschlusses DRU-Nr. 0961/18 vom 14.06.2018

Anlage/n:

2 Lagepläne

Beschluss:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018, DRU-Nr. 0961/18, über den Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/155, wird wie folgt geändert:

1.

Zum Verkauf kommt eine Teilfläche von weiterhin ca. 20.830 qm des insgesamt 70.280 qm großen Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/155, jedoch gemäß neu geplantem Zuschnitt wie aus den in der Anlage beigefügten Plänen ersichtlich. Der vorläufig an die Stadt Wetzlar zu zahlende Kaufpreis von 186.220,00 € ändert sich nicht.

2.

Die Konditionen unter Ziffer 2. erhalten folgenden Wortlaut:

Im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar vom 28.08.2018, UR-Nr. 234/2018 der Notarin Dr. Natalie Löw, wurde folgende Nachzahlungsverpflichtung vereinbart:

„Sollte innerhalb von 10 Jahren seit Vertragsabschluss für die unentgeltlich übereigneten Flächen eine höherwertige Nutzung dieser Flächen planungsrechtlich zulässig werden und tatsächlich durch den Erwerber oder einen Dritten erfolgen (z. B. durch Weiterveräußerung oder bestandskräftige Erteilung einer Baugenehmigung), verpflichtet sich der Erwerber, dem Veräußerer den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert nachzuzahlen. Der gemäß städtebaulichem Vertrag gezahlte Infrastrukturkostenbeitrag bleibt bei der Berechnung des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes unberücksichtigt. Für den Fall, dass keine Erschließungskosten mehr anfallen, wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

Der maßgebliche erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert ist zum Zeitpunkt des Nachzahlungstatbestandes auf Kosten des Erwerbers durch den Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Marburg zu ermitteln und wird nach Plausibilisierung durch den baufachlichen Gutachterdienst des Veräußerers einvernehmlich festgelegt. Als Zeitpunkt der Auslösung des Nachzahlungstatbestandes wird die baurechtliche Zulässigkeit und Beginn der Realisierung der höherwertigen baulichen Nutzung vereinbart.

Nachgewiesene Aufwendungen des Erwerbers oder eines Dritten, die zu einer Eröffnung der höherwertigen Nutzungsmöglichkeit geführt haben bzw. führen (Planungs- und Untersuchungskosten) werden vom Nachzahlungsbetrag in Abzug gebracht.“

Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch die geplante Schulbebauung eine höherwertige Nutzung entstehen könnte, die auch den Bodenwert erhöht. In der Folge hat danach die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Recht, von der Stadt Wetzlar eine Ausgleichszahlung nach den vereinbarten Regelungen zu verlangen.

Der heutige Käufer (Lahn-Dill-Kreis) wird diese Ausgleichszahlung übernehmen. Hierbei kann der Käufer (Lahn-Dill-Kreis) auch die Aufwendungen, die nicht bei der Stadt Wetzlar, sondern bei ihm im Rahmen der Untersuchungen und Planungen, die zu der höherwertigen Nutzung geführt haben, abziehen.

Nach Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind die Voraussetzungen der Realisierung der höherwertigen baulichen Nutzung mit Beginn der Baumaßnahme erfüllt. Zu diesem Zeitpunkt wird der Bodenwert durch den Gutachterausschuss aktualisiert werden.

3.

Ziffer 12 der ursprünglichen Beschlussfassung (Erschließung über das Grundstück des TV Wetzlar) entfällt ersatzlos. Die Konditionen unter Ziffer 1, 3 bis 11 und 13 bis 18 bleiben weiterhin unverändert bestehen.

4.

Die Stadt Wetzlar weist darauf hin, dass sich im unmittelbaren Bereich an der zukünftigen Grenze entlang der Sportparkstraße ein Entwässerungskanal und eine Wasserleitung befinden. Sofern diese nach genauerer Lageuntersuchung das Kaufgrundstück betreffen und im Rahmen des geplanten grundhaften Ausbaus der Sportparkstraße nicht umverlegt werden, verpflichtet sich der Erwerber auf Verlangen der Versorgungsträger zur Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches.

Wetzlar, den 17.01.2019

gez. Semler

Begründung:

In den der ursprünglichen Beschlussfassung der DRU-Nr. 0961/18 zugrunde liegenden Planungen des Lahn-Dill-Kreises war man davon ausgegangen, dass das Schulgebäude im hinteren Grundstücksbereich platziert werden sollte, um den vorderen Bereich anderweitig verplanen zu können. Zwischenzeitlich war vorgesehen, ein Parkhaus entlang der Sportparkstraße zu errichten, was die Sicht auf das Schulgebäude sehr eingeschränkt hätte. Nach den aktuellen Planungen soll das Parkhaus nun mit der schmalen Seite zur Sportparkstraße hin ausgerichtet werden. Durch die gleichzeitige Anordnung der offenen Stellplätze an der Sportparkstraße wird die Erreichbarkeit und Einsicht auf das Schulgelände wesentlich verbessert. Aus diesen Gründen wurde der Zuschnitt der Erwerbsfläche seitens des Lahn-Dill-Kreises geändert, was zur gebotenen Änderung des Stadtverordnetenbeschlusses führte. Gegen den veränderten Zuschnitt als auch gegen die veränderte Zuwegung/Erschließung des Schulgrundstückes bestehen planungsrechtlich als auch von Seiten des Tiefbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Details werden im Rahmen der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die vormals angedachte Erschließung über das Grundstück des TV Wetzlar konnte nicht in die weiteren Planungen übernommen werden, da sich in dem vorgesehenen Zufahrtbereich durch Baulast gesicherte und weiterhin vorzuhaltende Stellplätze für den Deutschen Alpenverein (Cube) befinden. Die Regelungen unter Ziffer 12 der ursprünglichen Beschlussfassung können somit ersatzlos entfallen.

In Ziffer 2 der Konditionen (Nachzahlungsverpflichtung gegenüber dem Bund) wurde der Wortlaut an den zwischenzeitlich abgeschlossenen Grundstücksübertragungsvertrag angepasst und konkretisiert. Auch nach der ggf. vorgesehenen Abschaffung der Straßenbeiträge bleibt das Schulgrundstück nach derzeitiger Ansicht des Tiefbauamtes erschließungsbeitragspflichtig, was zur Folge hat, dass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weiterhin nur der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert nachzuzahlen ist. Der Lahn-Dill-Kreis wird diesen vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenwert in Form einer höheren Ausgleichszahlung durch die ermöglichte planungsrechtlich höherwertige Nutzung in Anrechnung der entstandenen Planungs- und Untersuchungskosten übernehmen.