



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	03.09.2019	1420/19 - I/466
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	09.09.2019		
Bauausschuss	16.09.2019		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	17.09.2019		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Grundstücksverkauf
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar
(Wohnanlage Volpertshäuser Straße)**

Anlage/n:

- 1 Katasterplan
- 2 Pläne über den Verlauf des Regenwasserkanals und der Versorgungsleitungen

Beschluss:

Dem Verkauf einer ca. 5.821 qm großen Teilfläche aus den städtischen Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 33/134 und Flur 38, Flurstück 63/15, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 – 49, 35576 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt 135,00 €/qm,
somit für ca. 5.821 qm

785.835,00 €

und ist innerhalb von zwei Monaten zur Zahlung fällig, nachdem die aufschiebende Bedingung gemäß Ziffer 3 des Kaufangebotes eingetreten ist.

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

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 der Zahlung des Gesamtkaufpreises gilt die Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch in Verbindung mit der städtischen Erschließungsbeitragsatzung als endgültig abgelöst.

2.

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

3.

Der abzuschließende Grundstückskaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches veröffentlicht wird, der das Grundstück als Baufläche ausweist, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens eingetreten sind.

Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn die Erwerberin dem Notar schriftlich den Eintritt der Bedingung mitgeteilt hat. Hat die Erwerberin dem Notar nicht bis zum 30.06.2021 mitgeteilt, dass die Bedingung eingetreten ist, ist jede Partei alleine und gesondert zum Vertragsrücktritt berechtigt.

4.

Die Erwerberin verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung, das geplante Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar auszuführen und das Bauvorhaben fertigzustellen.

Kommt die Erwerberin dieser Bauverpflichtung aus Gründen, die sie selbst zu vertreten hat, nicht oder nicht fristgerecht nach, 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.

Des Weiteren steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht zu, wenn die Erwerberin das Grundstück innerhalb der zuvor vereinbarten Bauverpflichtung, ohne die Bauverpflichtung einzuhalten, weiterveräußert oder ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird.

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

Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches ist ausgeschlossen.

5.

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

Mehr- oder Minderflächen werden nach Vorlage der Fortführungsmitteilung unter Zugrundelegung des Bodenwertes von 135,00 €/qm entsprechend ausgeglichen.

6.

In dem zu veräußernden Grundstück befinden sich keine Anschlüsse für Wasser, Strom

und Gas. Diese sind durch die Erwerberin zu gegebener Zeit bei der Energie- und Wassergesellschaft mbH Wetzlar zu beantragen und auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

Der Kanalanschluss ist gleichfalls in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar auf eigene Kosten herzustellen.

Über das Grundstück verläuft ein stillgelegter Regenwasserkanal der Nennweite DN 700. Ein Planauszug ist als Anlage beigefügt.

7.

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

8.

Im Weiteren wird die zu veräußernde Teilfläche von einer Niederdruck-Gashauptleitung und einer Wasserhauptleitung der enwag tangiert. Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches zugunsten der enwag Energie- und Wassergesellschaft Wetzlar mbH.

Sollten durch bauliche Maßnahmen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, müssen die Leitungen auf Kosten des Verursachers im Vorfeld verlegt werden.

Bestandspläne sind ebenfalls als Anlagen beigefügt.

9.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Durchführung von Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit der Ausführung des geplanten Bauvorhabens die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich eventuell vorhandener Kampfmittel einzuholen ist.

10.

Hinsichtlich der vorhandenen Spielfläche „Am Schafstall“ bzw. der Erfordernis der Schaffung von Spiel- und Freiflächen ist zwischen der Stadt Wetzlar und der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH eine kooperative Lösung herbeizuführen.

Wetzlar, den 03.09.2019

gez. Kortlüke

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.2018, Drucksachen-Nr. 1149/18 - I/379, beschlossen, im Zuge der Umsetzung dieser Beschlussvorlage zur Mitfinanzierung geplanter Baumaßnahmen unter anderem eine Teilfläche aus den im Beschlussantrag näher bezeichneten städtischen Grundstücken zu einem Bodenwert von 135,00 €/qm zur Errichtung eines Wohngebäudes im Rahmen der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes in der Summe mit einem voraussichtlichen Gesamtvolumen von ca. 3 Mio. Euro an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH zu veräußern.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit bis zu 60 Wohneinheiten in Modulbauweise mit 4 differenzierten Wohnungsgrößen für 1 Person, 2 Personen, 3 Personen und 4 Personen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.600 qm sowie 3 Parkflächenbereiche mit Stellflächen für bis zu 90 Stellplätze.

Die Erstellung dieser Wohnanlage auf neuestem technischen Standard soll den Mietwohnungsmarkt in Wetzlar ein gutes Stück entspannen, zumal seitens der Erwerberin die Möglichkeit besteht, für die neu zu erstellenden Wohneinheiten Fördermittel bei dem Land Hessen einzuwerben.

Die zu veräußernde Teilfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Grünfläche ausgewiesen. Das für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Bauleitplanverfahren wird die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH mit Begleitung des Amtes für Stadtentwicklung durchführen; dieses befindet sich gegenwärtig in Vorbereitung.

Aus diesem Grunde wird der abzuschließende Grundstückskaufvertrag unter die aufschiebende Bedingung gestellt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan veröffentlicht wird, der das neu zu bildende Grundstück als Baufläche ausweist, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens gegeben sind. Sollte die aufschiebende Bedingung nicht bis zum 30.06.2021 eingetreten sein, können sich beide Vertragsparteien von dem abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag lösen.

In dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag wird sich die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH verpflichten, innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung, das geplante Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar auszuführen und das Vorhaben fertigzustellen.

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

Die sich in der zu veräußerten Grundstücksteilfläche befindlichen Versorgungsleitungen der enwag werden durch Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert.