

STADT WETZLAR



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung

09.04.2019

1305/19 - II/134

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.04.2019		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundstücksverkauf
Stadthaus am Dom GmbH & Co.KG, Lahnau

Stadtverordnetenversammlung

Büro

Wetzlar, 24. Mai 2019

U. an Magistrat. Amt: - 61 -

Dem Antrag wurde in der Sitzung

der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019

des Finanz- und Wirtschaftsausschusses

unverändert zugestimmt.

mit Änderungen (bereits eingefügt) zugestimmt

nicht zugestimmt.

i.A. Gw

Anlage/n:

2 Lageplanausschnitte

Beschluss:

Dem Verkauf

a) (Bereich Domplatz/Brodschirm)
einer Teilfläche von ca. 273 qm aus den Flurstücken 368/8 und 363/1 sowie einer Teilfläche von ca. 81 qm aus dem Flurstück 366/6, zusammen ca. 354 qm (orange und blau im Lageplanausschnitt 1 dargestellt)

b) (Bereich Liebfrauenberg)
sowie der Grundstücke Gemarkung Wetzlar; Flur 14, Flurstück 280/2 mit 240 qm und einer Teilfläche von ca. 480 qm aus dem Flurstück 375/5, zusammen ca. 720 qm (grün im Lageplanausschnitt 1 dargestellt)

c) (Gewandsgasse 9)

und der städtischen Liegenschaft Gewandsgasse 9 Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstück 282/2 mit 51 qm und Flurstück 281/1 mit 14 qm (pink im Lageplanausschnitt 1 dargestellt)

an die Stadthaus am Dom GmbH & Co.KG mit Sitz in Lahnau, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt

- 250,00 €/qm für die unter a) aufgeführten orange dargestellten Teilflächen mit ca. 273 qm =	68.250,00 €
- 165,00 €/qm für die blau dargestellte Teilfläche von ca. 81 qm=	13.365,00 €
- 185,00 €/qm für die unter b) aufgeführten grün dargestellten Grundstücke und Teilflächen von ca. 720 qm	133.200,00 €
- für die Liegenschaft Gewandsgasse 9	<u>76.000,00 €</u>
insgesamt	<u>290.815,00 €</u>

2.

Der schuldrechtliche Teil des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages wird unter die aufschiebenden Bedingungen gestellt, dass

a)

zwischen den Beteiligten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und hierin etwa vereinbarte Fertigstellungsbürgschaften der Verkäuferin übergeben wurden; und

b)

ein Bebauungsplan i. S. des § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch veröffentlicht wird, der den Grundbesitz mit den im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen ausweist, so dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens eingetreten sind; und

c)

auf einen von der Erwerberin zu stellenden Bauantrag eine Baugenehmigung erteilt worden ist, wonach die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Nutzung des Kaufgegenstandes genehmigt wird und während des Monats nach der Bekanntgabe an die Erwerberin kein Widerspruch eingelegt worden ist bzw. falls Widerspruch eingelegt wurde, nicht innerhalb von drei Monaten nach Widersprucheinlegung die Aussetzung der Vollziehung behördlich ausgesprochen oder die aufschiebende Wirkung gerichtlich angeordnet wurde.

3.

Der Schwebezustand des Vertrages endet mit Bedingungseintritt oder sofern die Bedingung nicht spätestens bis zum 31.12.2021 eingetreten ist (Bedingungsausfall); mit Bedingungsausfall ist der Vertrag insgesamt unwirksam. Die Parteien verpflichten sich, spätestens 6 Monate vor Ablauf der Frist über eine Verlängerung zu verhandeln. Dies gilt auch für den Fall, dass die Frist bereits einmal oder mehrmals verlängert wurde.

Die Vertragsbeteiligten übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Bedingung eintritt. Sie übernehmen jeweils keine Kosten, die dem anderen Vertragsbeteiligten infolge etwaiger Planungsleistungen oder im Rahmen etwaiger Genehmigungsverfahren entstehen. Sofern der Vertrag nicht wirksam wird, tragen die Parteien die Kosten des Vertrages und seiner Rückabwicklung sowie etwaige Grundbuch-/Löschungskosten je zur Hälfte.

4.

Gemäß Ziffer 11 der Beschlussfassung verpflichtet sich die Erwerberin die Teilflächen, die künftig einer öffentlich Nutzung zugeführt werden (Durchwegung im Bereich der „Domhöfe“ sowie des „Liebfrauenbergs“, Außenterrassen im Bereich „Domplatz“ im Lageplanausschnitt 2 in den Farben orange und grün dargestellt), erstmalig herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, die Verkehrssicherungspflicht zu tragen und die Nutzung dieser Flächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches für die Stadt Wetzlar dauerhaft zu sichern.

Da die künftig öffentlich nutzbaren Flächen in etwa der Größe der Flächen der unter Buchstabe a) und b) aufgeführten Grundstücke entsprechen, werden die jeweiligen Vorteile gegeneinander aufgerechnet und gelten mithin als ausgeglichen.

5.

Der Kaufpreis für die unter Buchstabe c) aufgeführte Liegenschaft „Gewandsgasse 9“ beträgt 76.000,00 € und ist innerhalb von 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig unter der Voraussetzung, dass dem Notar alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen, und die unter Punkt 2. geregelten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.

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

6.

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

7.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer und die Vermessungskosten trägt die Erwerberin. Die Kosten der Löschung der von der Erwerberin nicht zu übernehmenden Belastungen übernimmt die Verkäuferin.

8.

Mehr- oder Minderflächen werden nach Vorliegen der amtlichen Fortführungsmitteilung unter Zugrundelegung des jeweiligen Bodenwertes entsprechend ausgeglichen.

9.

Die Erwerberin verpflichtet sich, den Grundbesitz innerhalb von 3 Jahren ab Bedingungseintritt in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar und auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu bebauen und das Vorhaben fertigzustellen. Die Bauverpflichtung ist erst mit der Bezugsfertigkeit der Objekte erfüllt.

Die Stadt Wetzlar behält sich an den vertragsgegenständlichen Grundstücken ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor für den Fall, dass die Erwerberin ihrer Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Erwerberin eröffnet wird.

Eine dingliche Sicherung des Wiederkaufsrechts durch Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch soll nicht erfolgen; die Stadt Wetzlar behält sich jedoch vor, jederzeit einen entsprechenden Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt zu stellen.

Sofern die Eintragung der Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch erfolgt, soll die Löschung der Rückauffassungsvormerkung vorgenommen werden, wenn die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind und die Erwerberin zur Absicherung des Zwangsversteigerungs-/Insolvenzrisikos eine Gesamtfinanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts vorlegt und die Baugenehmigung erteilt ist.

10.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts ist der Kaufgegenstand an die Verkäuferin oder an durch diese benannte, übernahmewillige Dritte zu übertragen.

Als Wiederkaufspreis gilt der Betrag, den die Erwerberin endgültig für den Kaufgegenstand entrichtet hat, zuzüglich nachgewiesener entrichteter Anschlusskosten. Hat der Käufer zum Zeitpunkt der Rückauffassung auf dem Grundbesitz bereits ein Bauwerk nach Maßgabe der erteilten Baugenehmigung errichtet, so wird eine Entschädigung für das Bauwerk nur für solche Bauleistungen fällig, die zu einer objektiven Werterhöhung führen. Hierzu zählen u. a. auch die Kosten des Abbruchs des Bestandsgebäudes, der Entsorgung sowie die vom Käufer getragenen Planungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Neuerschließung. Weiterhin sind dem Wiederkaufspreis die vom Käufer aufgewendeten Kosten für den Ankauf aller Wohnungs- und Teilerbbaurechte hinzuzurechnen.

Bezüglich des errichteten Bauwerks erfolgt eine Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar. Bei der Wertermittlung soll der Gutachterausschuss die vorstehenden Vereinbarungen hinsichtlich der objektiven Werterhöhung berücksichtigen. Das Ergebnis der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss ist für beide Parteien verbindlich. In Höhe des Schätzwertes ist eine Entschädigung an den Käufer zu zahlen.

Die Kosten und Steuern der Rückauffassung im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes trägt die Erwerberin (Wiederverkäuferin).

11.

Der Erwerberin ist bekannt, dass sich im Bereich der Grundstücke Flur 14, Flurstücke 363/1 und 368/8 die ND-Gashauptleitung und der Kabelverteiler mit Kabeln der enwag sowie Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Ebenso befindet sich im Bereich des vorgenannten Grundstücks ein Mischwasserkanal der Stadt Wetzlar und im Weiteren ein Kassenautomat und die Versorgungsleitungen für den E-Poller.

Im Bereich des Flurstückes 375/5 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel, sowie Stromkabel, eine Wasserleitung, eine Gasleitung der enwag und Mischwasserkanalleitungen der Stadt Wetzlar.

Die Erwerberin hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und soweit erforderlich, die Verlegung der Leitungen/Kabel mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen und auf ihre Kosten durchzuführen mit Ausnahme der Kanalbaumaßnahme Liebfrauenberg; diese Maßnahme wird die Stadt Wetzlar im Zuge der Hessischen Abwassereigenkontrollverordnung durchführen.

Die Erwerberin verpflichtet sich, erforderlichenfalls der Eintragung von Dienstbarkeiten zuzustimmen bzw. entsprechende Eintragungsbewilligungen in grundbuchmäßiger Form gegenüber den jeweiligen Versorgungsträgern abzugeben.

12.

Bezüglich der aus dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstück 375/5 zu verlegenden Kanalleitungen verpflichtet sich die Erwerberin erforderlichenfalls zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches in einem noch näher abzustimmenden Bereich des jetzigen Flurstücks 280/2 bzw. eine entsprechende Eintragungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form abzugeben.

13.

Die Erwerberin verpflichtet sich, die im Lageplanausschnitt 2 blau dargestellte Teilfläche von ca. 56 qm im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens nach Maßgabe des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages erstmalig herzustellen. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht dieser Fläche obliegt der Stadt Wetzlar.

14.

Die Erwerberin verpflichtet sich zur Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Form von Gehrechten in Abteilung II des Grundbuches für die Stadt Wetzlar an den künftig öffentlich zu nutzenden Bereichen der Domhöfe, der Terrassen am Domplatz/Brodschirm, des Liebfrauenbergs und der Blaunonnengasse an den im Lageplanausschnitt 2 dargestellten orange, grün und blau dargestellten Grundstücksflächen.

Die Unterhaltung dieser Flächen obliegt -mit Ausnahme der Fläche an der Blaunonnengasse- der Erwerberin bzw. künftigen Rechtsnachfolgern; die Verkehrssicherungspflicht wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

15.

Bezüglich der aus den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 363/1, 368/8 und 375/5 zu veräußernden Teilflächen ist -sofern dieser Aspekt nicht im Bebauungsplan abgearbeitet werden kann- ein förmliches Entwidmungs-/Einziehungsverfahren gemäß § 6 Hess. Straßengesetz durchzuführen.

16.

Die Erwerberin verpflichtet sich, bezüglich der auf den Grundstücksteilflächen der Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstücke 363/1 (Fischmarkt) und 368/8 (Domplatz) anzulegenden Außenterrassen einen Freiraumplaner auf ihre Kosten zu beauftragen, die Planung mit der Stadt Wetzlar abzustimmen und die Baumaßnahme auf dieser Grundlage auszuführen.

Bezüglich der mit zu überplanenden Teilfläche des Domplatzes und des Liebfrauenbergs wird sich die Stadt Wetzlar anteilmäßig an den Planungs- und Baukosten beteiligen.

Die Erwerberin bzw. der jeweilige Rechtsnachfolger verpflichten sich mit Weitergabeverpflichtung, künftige Nachfolgenutzungen der Terrassen mit der Stadt Wetzlar abzustimmen.

17.

Die Nutzung und Gestaltung der unter Ziffer 16 aufgeführten Grundstücksflächen wird in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag näher geregelt.

18.

Die Erwerberin wird darauf hingewiesen, dass eine bauliche Erweiterung der Tiefgarage in die Neubebauung Liebfrauenberg bezüglich deren Abmessungen auch die alten Mauern angreifen/zerstören kann und zwar auch verdeckte darunter liegende Teile früherer Vorgänger-Bebauungen. Daher ist die Bebauung mit den Denkmalschutzbehörden

abzustimmen, insbesondere weil Bodenfunde in diesem Bereich zu erwarten sind.

19.

Der Erwerberin ist bekannt, dass es sich bei der Liegenschaft Gewandgasse 9 um ein Einzeldenkmal handelt, das gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt und den Genehmigungspflichten gemäß §§ 18 ff. HDSchG unterworfen ist.

Darüber hinaus ist der Erwerberin bekannt, dass sich entlang der Schuhgasse und entlang des Liebfrauenbergs historische Mauerzüge befinden, die denkmalgeschützt sind.

Die Baugestaltungssatzung vom 13.07.1989 sowie die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt vom 02.10.2015 sind zu beachten.

20.

Die im Bereich des Liebfrauenbergs zu veräußernden Grundstücke liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Die Erwerberin wird darauf hingewiesen, dass insbesondere vor bodeneingreifenden Maßnahmen zunächst eine Stellungnahme beim Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen anzufordern ist.

Wetzlar, den 09.04.2019

gez. Semler

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.2018 (Drucksachen-Nr. 1149/18 – I/379) beschlossen, eine Teilbebauung des Liebfrauenbergs sowie die Ausbildung von Terrassen auf der dem Domplatz zugewandten Seite zur gastronomischen Nutzung in das Gesamtprojekt „Domhöfe“ miteinzubeziehen.

Der Magistrat wurde beauftragt, die erforderliche Vorlage zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen; die diesbezüglichen wesentlichen Vertragskonditionen sind im Beschlussantrag aufgeführt.

Der Verkauf der Grundstücksteilflächen zur Anlegung besagter Terrassen erfolgt gemäß der Umsetzungsbeschlüsse vom 14.11.2018 auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes gemäß der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar. Dieser beträgt aktuell 250,00 €/qm (s. Buchstabe a) des Beschlussantrages). Der derzeitige Bodenrichtwert für den Bereich Brodschirm beläuft sich auf 165,00 €/qm (s. ebenfalls Buchstabe a) des Beschlussantrages). Für den Bereich des Liebfrauenbergs beträgt der aktuelle Bodenrichtwert 185,00 €/qm (s. Buchstabe b) des Beschlussantrages).

Die im Bereich der geplanten Domhöfe anzulegenden Durchgänge bleiben im Eigentum der Erwerberin bzw. deren Rechtsnachfolger; durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches in Form eines Gehrechts wird die öffentliche Nutzung dinglich gesichert. Die gleiche Regelung ergeht bezüglich der mit zu veräußernden Teilflächen des Straßenbereichs der Gewandgasse. Gleichfalls wird durch Eintragung einer wie zuvor beschriebenen Dienstbarkeit die öffentliche Nutzung der anzulegenden Außenterrassen im Bereich des Domplatzes sichergestellt.

Die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG verpflichtet sich dazu, die für die Öffentlichkeit zugänglichen Durchgänge im Bereich der Domhöfe und Domplatz-Terrassen auf ihre Kosten 1. herzustellen, 2. dauerhaft zu unterhalten und 3. dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht zu tragen. Im Hinblick auf die Flächen in der Blaunonnengasse, die – grundbuchlich gesichert – dem Straßenverkehr zur Verfügung stehen werden, trägt die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG die Herstellungskosten (Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht obliegt – da die Fläche Teil der Straße sein wird – der Stadt Wetzlar).

Der Wert der Dienstbarkeiten kann mit rund 104.000 € angesetzt werden (nach Auffassung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wetzlar kann die Wertminderungsquote der Wegerechtsflächen bei stärkerer Einschränkung, wie sie durch die öffentliche Nutzung gegeben ist, mit rd. 50 % des Bodenwertes angesetzt werden).

Hinzu kommt der (mit 100,00 € bis 150,00 €/qm anzusetzende) Wert der Herstellung der öffentlich zugänglichen Flächen (insgesamt 1.037 m²) durch die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG und (mit Ausnahme der Flächen in der Blaunonnengasse) der Wert der von dieser unbefristet durchzuführenden Unterhaltung und unbefristet zu tragenden Verkehrssicherungspflicht. Demgegenüber stehen von der Stadt Wetzlar an die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG zu veräußernde Grundstücksflächen an Domplatz/Brodschirm und Liebfrauenberg mit einem Wert von rund 214.815,00 €.

Die jeweiligen Vorteile wurden gegeneinander aufgerechnet und gelten mithin als ausgeglichen.

Im Bereich des Liebfrauenbergs wird die städtische Liegenschaft Gewandgasse 9 veräußert (s. Buchstabe c) des Beschlussantrages). Diese Liegenschaft wurde gemäß Grundstückskaufvertrag vom 30.03.2017, Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2017, Drucksachen-Nr. 0550/17 – II/34, von Frau Ingrid Keiner zum Kaufpreis von 70.000,00 € erworben. Dieser Wertansatz erfolgt bei dem jetzigen Weiterverkauf zuzüglich der bei dem Ankauf entstandenen Nebenkosten. Der Kaufpreis beläuft sich daher auf 76.000 €.

In den zu veräußernden Grundstücksteilflächen im Bereich des Domplatzes, des Brodschirms und des Liebfrauenbergs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Diese wird die Erwerberin in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern auf ihre Kosten umlegen und sich verpflichten, soweit erforderlich, der Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten zuzustimmen bzw. entsprechende Dienstbarkeitsbewilligungen abzugeben. Die im Bereich des Liebfrauenberges befindlichen städtischen Mischwasserkanalleitungen werden – im Rahmen einer EKVO-Maßnahme – auf Kosten der Stadt umgelegt und ebenfalls durch Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert.