

**N I E D E R S C H R I F T**

Gremium	Stadtverordnetenversammlung
Datum	Freitag, den 20.03.2020
Sitzungsnummer	StvV/034/2020
Sitzungsbeginn	17:00 Uhr
Sitzungsende	18:25 Uhr
Sitzungsort	Stadthalle Wetzlar, Brühlsbachstraße 2b, 35578 Wetzlar

Anwesend waren:

Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats lt. Originalanwesenheitslisten sowie die Mitarbeiter der Verwaltung.

StvV **V o l c k** eröffnete die Sitzung, begrüßte die Stadtverordneten, die Mitglieder des Magistrats und der Verwaltung sowie die Zuhörer und die Vertreter der Presse. Er stellte fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Einwendungen erhoben wurden und dass die Stadtverordnetenversammlung mit 44 Stadtverordneten beschlussfähig ist.

StvV **V o l c k** bedankte sich bei den Anwesenden für das Erscheinen in dieser Ausnahmesituation der „COVID-19-Krise“ und erklärte, dass die Tagesordnung der heutigen Sitzung auf unbedingt notwendige Entscheidungen beschränkt worden sei.

FrkV **H u n d e r t m a r k** stellte den Antrag, den Tagesordnungspunkt 9 (Grundstücksverkauf Veysel Özen, Wetzlar) von der Tagesordnung abzusetzen und heute nicht zu beraten. Nach Aussprache im Gremium einigte man sich darauf, am Ende der Sitzung darüber zu entscheiden, ob eine Beratung in der heutigen Sitzung stattfinden solle.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte der Tagesordnung ohne Änderungen einstimmig (44.0.0) zu.

Tagesordnung:

Teil I

- 1 Wahl eines Schriftführers und eines stellv. Schriftführers für die Stadtverordnetenversammlung**
- 2 Doppelhaushalt 2020/2021**
 - 2.1 Antragsberatung**
 - 2.2 Beschlussfassung Haushaltssatzung 2020/2021**
 - 2.3 Investitionsprogramm und Finanzplanung 2019 - 2024**
 - 2.4 Haushaltssicherungskonzept 2020/2021**

Teil II

- 3 Eigenbetrieb Stadthallen Wetzlar
Wirtschaftsplan 2020
Vorlage: 1554/20 - I/517**
- 4 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 412 "Parkhaus Goethestraße"
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 1589/20 - I/526**
- 5 Übertragung der Beschlussfassung über bestimmte Angelegenheiten
an den Finanz- und Wirtschaftsausschuss als "Notausschuss" ge-
mäß § 50 (1) HGO**

Teil III

- 6 Grundstücksankauf
Lahn-Dill-Kreis
Vorlage: 1584/20 - I/524**
- 7 Grundstücksverkauf
Firma AL Zerspanungstechnik GmbH & Co.KG, Wetzlar
Vorlage: 1599/20 - II/178**
- 8 Grundstücksverkauf
Fa. Revikon GmbH, Gießen (Gewerbegrundstück Dillfeld)
Vorlage: 1603/20 - II/180**

9 Grundstücksverkauf
Veysel Özen, Wetzlar (Zehntscheune)
Änderung der Grundstücksvorlage DRU-Nr. 1442/19 – II/150
Vorlage: 1564/20 - II/170

10 Verschiedenes

Teil I

Zu 1 Wahl eines Schriftführers und eines stellv. Schriftführers für die Stadtverordnetenversammlung

Die Stadtverordnetenversammlung wählte per Akklamation einstimmig (44.0.0)

Herrn **Stefan Frels** (Büro der Stadtverordnetenversammlung) zum **Schriftführer** und Herrn **Andreas Schäfer** (Kämmerei) zum **stellv. Schriftführer**

für die Stadtverordnetenversammlung.

Zu 2 Doppelhaushalt 2020/2021

Zu 2.1 Antragsberatung

FrkV **H u n d e r t m a r k** gab eine Stellungnahme zur Durchführung der Sitzung ab und hinterfragte deren Notwendigkeit. Er trug vor, dass man auf die Durchführung der Sitzung hätte verzichten können und monierte, dass man Anwesende damit unnötigen Gefahren aussetze. Weiterhin kritisierte er, dass die Sitzung unter einem zeitlichen Druck stattfinde und damit der politische Diskurs zu kurz komme.

FrkV Dr. **B ü g e r** gab ein kurzes Statement zur Sitzungsdurchführung und hinterfragte, ob es unter Beachtung des Schutzes der Gesundheit klug gewesen sei, zur heutigen Sitzung einzuladen. Er formulierte die Erwartungshaltung auf eine enge Zusammenarbeit in dem zu beschließenden „Notausschuss“.

Stv. **T s c h a k e r t** bezeichnete die Durchführung der heutigen Sitzung als alternativlos. Er stellte dar, dass die Politik mit den Beschlussfassungen in der heutigen Sitzung einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der Handlungsfähigkeit der Verwaltung leiste. FrkV **S ä m a n n** hinterfragte, was in der jetzigen Situation systemrelevant sei und argumentierte, dass Politik und Verwaltung gerade jetzt Verantwortung übernehmen müssten, um weiter handlungsfähig zu bleiben.

FrkV Dr. **B o h n** erinnerte daran, dass der TOP 2.1 mit dem Antrag 203 zur Beratung stehe und die bisherigen Wortmeldungen hier nicht zielführend seien. Er forderte auf, nun „zur Sache“ zu kommen und die vorliegenden Tagesordnungspunkte zu beraten.

Antrag Nr. 203 - Planung/Untersuchung Gewerbegebiet Münchholzhausen

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 12.29.3

Antrag Nr. 206 - Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 8.35.1

Antrag Nr. 208 - Endausbau Baugebiet Hundsrücken II, Nauborn

Abstimmung: 12.31.1

Antrag Nr. 207 - Endausbau Baugebiet Hundstücken II, Nauborn

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 40.0.4

Antrag Nr. 209 - Städtisches Lastenfahrrad

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 4.39.1

Antrag Nr. 210 - Möblierung Liebfrauenberg

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 4.39.1

Zu 2.2 Beschlussfassung Haushaltssatzung 2020/2021

StR K r a t k e y erläuterte die dringende Notwendigkeit der Beschlussfassung des Haushaltes und bedankte sich bei den Anwesenden für die Teilnahme an der heutigen Sitzung.

Er verlas die geänderten Kennzahlen der Haushaltssatzung (**s. Anlage** zur Niederschrift).

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte mehrheitlich (29.14.1) zu.

Zu 2.3 Investitionsprogramm und Finanzplanung 2019 - 2024

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte mehrheitlich (27.15.1) zu.

Zu 2.4 Haushaltssicherungskonzept 2020/2021

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmte mehrheitlich (32.11.1) zu.

Teil II

Zu 3 Eigenbetrieb Stadthallen Wetzlar Wirtschaftsplan 2020 Vorlage: 1554/20 - I/517

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste einstimmig (44.0.0) folgenden Beschluss:

Dem Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes „Stadthallen Wetzlar“ wird zugestimmt.

Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar Bebauungsplan Nr. 412 "Parkhaus Goethestraße" - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss - Vorlage: 1589/20 - I/526

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** gab den Hinweis, dass in der heutigen Sitzung lediglich der Rahmen für den Bebauungsplan (Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss) festgesetzt werden solle. Er verwies darauf, dass die politische Diskussion im weiteren Verlauf der Beschlussfassung der Bauleitplanung erfolgen könne.

FrkV Dr. **B ü g e r** sprach sich aufgrund des Wegfalls von rund 100 öffentlichen Parkplätzen im Bereich „Domhöfe“ für den Bau eines Parkhauses in der oberen Altstadt aus. Er monierte die Verfahrensweise der Beschlussfassung in der heutigen Sitzung, da bezüglich der Thematik keine Eile geboten sei. Eine ausführliche politische Diskussion bezeichnete er als notwendig.

Stv. **P e t r i** hinterfragte aus seiner Sicht für die wirtschaftliche Entwicklung der Altstadt die Notwendigkeit des Parkhauses. Er führte als Problem der Altstadt auf, dass viele kleine LKW's hier hindurch fahren und forderte ein Handeln seitens der Kommunalpolitik.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste mehrheitlich (31.5.8) folgenden Beschluss:

1. Das in der Anlage 1 dargestellte Konzept eines Parkhauses in der Goethestraße bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. § 12 BauGB ausgefertigt.
4. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Zu 5 Übertragung der Beschlussfassung über bestimmte Angelegenheiten an den Finanz- und Wirtschaftsausschuss als "Notausschuss" gemäß § 50 (1) HGO

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste einstimmig (44.0.0) folgenden Beschluss:

1. Gemäß § 50 Absatz 1 Satz 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) überträgt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar in dem Bewusstsein, dass die Regelungen der Hessischen Gemeindeordnung für den Krisen- oder Katastrophenfall keine darauf abgestimmten Handlungsoptionen bieten, insbesondere folgende Angelegenheiten beziehungsweise folgende Arten von Angelegenheiten zur abschließenden Entscheidung dem Finanz- und Wirtschaftsausschuss:
 - a) Neufassung der Anlagenrichtlinie der Stadt Wetzlar
 - b) Beschlüsse über Grundstücksan- und -verkauf bis zu einem Wert von 1.500.000 €,
 - c) Bauleitplanung: Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse,
 - d) Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts,
 - e) Beschluss über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten in städtischen Grundstücken,
 - f) Beschluss über Durchführungsverträge nach § 12 BauGB,
 - g) Beschluss über die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens,
 - h) Beschluss über Stellungnahmen zu überörtlichen Planungen (zum Beispiel Landes- oder Regionalplanung),
 - i) Wahlen nach § 55 HGO (damit sind nicht Abberufungen im Sinne von § 76 HGO delegiert),

- j) Beschluss über Straßenbenennungen,
- k) Beschluss über Bedarfs- und Entwicklungspläne im Brand- und Katastrophenschutz,
- l) Beschluss über die Anpassung der vertraglichen Situation betreffend Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Stadt Wetzlar,
- m) Beschluss über die Ausführungsplanungen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen, die Verlegung von Kanalleitungen sowie für den Neubau, die Sanierung oder den Umbau städtischer Gebäude, wie wir sie z. B. bei der Feuerwehr und der Grabenstraße Dutenhofen haben,
- n) Beschluss über die Ausführungsplanungen und die Umsetzung von bereits getroffenen Grundsatzentscheidungen der Stadtverordnetenversammlung,
- o) Beauftragung städtebaulicher Konzepte, von Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien und von Rahmenplänen
- p) Abschluss städtebaulicher Verträge

Alle Beschlüsse gemäß Ziffer 1. werden der Stadtverordnetenversammlung in einer Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben.

2. Bei der Beschlussfassung über folgende Angelegenheiten gilt der zustimmende Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschuss als Handlungsrahmen und -ermächtigung, bis der nach § 51 HGO erforderliche Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nachgeholt werden kann:
 - a) Beschluss über die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe
 - b) Bestellung von Abschlussprüfern für die Eigenbetriebe
 - c) Beschluss über den Beteiligungsbericht
 - d) Beschluss über die Erstellung (oder Fortschreibung) eines Haushaltssicherungskonzeptes
 - e) Beschluss über überplanmäßige Ausgaben nach § 100 HGO

Die Beschlüsse des Finanz- und Wirtschaftsausschusses gemäß Ziffer 2. bedürfen der Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung, sobald diese nach Beendigung der Corona-Krise wieder tagen kann.

3. Diese Festlegung ist bis zur Beendigung der Corona-Pandemie in Hessen befristet und endet mit der entsprechenden Feststellung durch die Bundesregierung, das Robert-Koch-Institut (RKI) oder das Hessische Ministerium für Soziales und Integration (HMSI), spätestens aber am 31. März 2021.

Teil III

**Zu 6 Grundstücksankauf
Lahn-Dill-Kreis
Vorlage: 1584/20 - I/524**

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste einstimmig (44.0.0) folgenden Beschluss:

Dem Ankauf einer Teilfläche von ca. 2.831 qm aus dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 39, Flurstück 34/8, 58.017 qm groß, von dem Lahn-Dill-Kreis, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.
Der Kaufpreis beträgt **80.000,00 €**
und ist innerhalb von 1 Monat nach Vertragsbeurkundung
unter der Voraussetzung, dass in Abteilung II des Grundbuches
die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die Stadt Wetzlar
erfolgt ist, zur Zahlung fällig.

Bei dem Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis; Mehr- oder Minderflächen werden nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses nicht ausgeglichen.

2.
Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer und die Vermessungskosten trägt die Stadt Wetzlar.

**Zu 7 Grundstücksverkauf
Firma AL Zerspanungstechnik GmbH & Co.KG, Wetzlar
Vorlage: 1599/20 - II/178**

Keine Wortmeldungen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste einstimmig (44.0.0) folgenden Beschluss:

Dem Verkauf des städtischen Gewerbegrundstückes im „Hörnsheimer Eck“, Gemarkung Wetzlar, Flur 38, Flurstück 391, 3.162 qm groß, an die Firma AL Zerspanungstechnik GmbH & Co. KG, vertreten durch ihren Geschäftsführer Alexander Lopatin, Christian-Kremp-Straße 6 F, 35578 Wetzlar wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.		
Der Kaufpreis beträgt		= 202.628,86 €
und setzt sich wie folgt zusammen:		
Bodenwert von 2.862 qm à 36,34 €		= 104.005,08 €
Erschließungsbeitrag von 2.862 qm à 23,41 €		= 66.999,42 €
Bodenwert Anteil Wohnnutzung 300 qm à 61,78 €		= 18.534,00 €
Erschließungsbeitrag Anteil Wohnnutzung 300 qm à 39,80 €		= 11.940,00 €
Anteilige Vermessungskosten der ursprünglichen Grundstücksaufteilung		= <u>1.150,36 €</u>
Zusammen		= 202.628,86 €

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

2.
Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 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.
Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

4.
Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 240 D „Hörnsheimer Ecke“ in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar gemäß dem vorgelegten Baukonzept innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, zur überwiegenden gewerblichen Nutzung gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zu bebauen und 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 Rückkauflassungsvormerkung 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 Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Erwerbers. 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, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der 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 den 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 vom Tiefbauamt der Stadt Wetzlar gesondert in Rechnung gestellt.

9.

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

10.

Da auf dem Grundstück neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber errichtet werden soll, wurde für pauschal 300 qm der Grundstücksfläche der 1,7fache qm-Preis in Ansatz gebracht. Die Errichtung eines zusätzlichen separaten Wohngebäudes wird ausgeschlossen.

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, verpflichtet sich der Erwerber bzw. der jeweilige Eigentümer, eine Kaufpreisausgleichszahlung zu dem dann geltenden vom Gutachterausschuss festzustellenden Grundstückspreis für Wohnhausgrundstücke in diesem Bereich zu entrichten. Der Erwerber verpflichtet sich, diese Verpflichtung bei einer Weiterveräußerung des Grundstückes auf den Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Zu 8 Grundstückverkauf
Fa. Revikon GmbH, Gießen (Gewerbegrundstück Dillfeld)
Vorlage: 1603/20 - II/180

Stv. Dr. W e h r e n f e n n i g meldete Bedenken zum Verkauf des Grundstücks an und begründete diese mit den verschiedenen Planungsvarianten zum Neubau der B 49. Weiterhin sollten bei der Größe des Grundstücks auch mögliche anderweitige Verwendungen geprüft werden. Er regte an, die Beschlussvorlage zunächst im Geschäftsgang zu belassen.

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** gab den Hinweis, das aus Sicht des Magistrats der Grundstücksverkauf erfolgen sollte. Er führte an, dass man der Entwicklung durch den Investor positiv gegenüberstehe, da hier auch zahlreiche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste mehrheitlich (38.5.1) folgenden Beschluss:

Dem Verkauf eines Gewerbegrundstückes im „Dillfeld“, bestehend aus folgenden Teilflächen:

aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 28, Flurstück 35/3, insgesamt 36.911 qm groß, eine Teilfläche von ca. 35.550 qm,

aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 52/5, 1.372 qm groß, eine Teilfläche von ca. 1.200 qm,

aus dem städtischen Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 52/7, 345 qm groß, eine Teilfläche von ca. 200 qm,

aus dem zur Zeit noch im Eigentum der Fa. AlexandraLog, Amsterdam, befindlichen Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 52/3, 50.716 qm groß, eine Teilfläche von ca. 2.350 qm,

an die Fa. Revikon GmbH, Kerkrader Straße 3-5, 35494 Gießen, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis für Grund und Boden beträgt 50,00 €/qm,
somit für eine Gesamtfläche von ca. 39.300 qm =

1.965.000,00 €

Der Kaufpreis beinhaltet somit keine Erschließungsbeiträge. Diese und auch ggf. anfallende Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert vom Tiefbauamt in Rechnung gestellt.

2.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbeurkundung 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 (z. Zt. - 0,88 %) zu verzinsen.

3.

Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung innerhalb von drei Monaten nach Kaufvertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

4.

Mehr- oder Minderflächen werden nach exakter Vermessung und nach Vorlage der Fortführungsmittelteilung auf der Basis des vereinbarten Kaufpreises von 50,00 €/qm entsprechend ausgeglichen.

5.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses, zur gewerblichen Nutzung gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zu bebauen, wobei Gewerbebetriebe aus der Logistiksparte ausgeschlossen sind.

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

Ferner steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht zu, wenn der Erwerber das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren, ohne die Bauverpflichtung einzuhalten, weiter veräußert 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 des Erwerbers. 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 Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt der 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 vollständig gezahlt ist.

8.

In dem Grundstück befinden sich keine Versorgungsleitungen und kein Anschlusskanal an den öffentlichen Sammelkanal in der Straße „Dillfeld“. Die Kosten der herzustellenden Grundstücksanschlussleitungen sowie die Kosten des Anschlusses von Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen an das Kanalnetz sind von dem Erwerber zu tragen. Der Erwerber verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, die für die Ableitung von Oberflächenwasser notwendigen Rückhalteinrichtungen inklusive Drosselbauwerk und Abflussleitungen gemäß den Vorgaben des Fachamtes auf eigene Kosten auf dem Kaufgrundstück zu errichten und zu unterhalten.

Die Stadt Wetzlar weist darauf hin, dass das Grundstück 35/3 als teilerschlossen anzusehen ist. Der Endausbau der Fahrbahn und die Herstellung des östlichen Gehweges sind auf einer Strecke von über der Hälfte des Grundstückes bereits erfolgt. Für das Grundstück wurde bisher kein Erschließungsbeitrag erhoben. Der Zeitpunkt der Abrechnung und damit die Höhe der Erschließungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

Des Weiteren wird zur Zeit davon ausgegangen, dass die geplanten Baumaßnahmen nach § 34 BauGB zu bewerten sind und daher die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nicht notwendig ist. Eine endgültige Bewertung ist allerdings erst nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes mit der Beschreibung der vorgesehenen Baumaßnahmen möglich.

9.

Sollte sich im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahme bzw. des Straßenausbaues die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen für die Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten ergeben, verpflichtet sich der Erwerber, diesen Maßnahmen zuzustimmen. Diesbezüglich ist ein unentgeltlicher Gestattungsvertrag mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar abzuschließen.

10.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Grundstücke in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden und Auffüllungen mit unterschiedlichen Materialien aufweist. Um Aufschluss über die Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurden von der Verkäuferin umwelttechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Im Untersuchungsbericht des Instituts für Umweltanalytik und Geotechnik UEG GmbH, Wetzlar, vom 19.04.2007 sind diese Untersuchungen und deren Ergebnisse dargestellt. Über diesen Bericht hinausgehende Kenntnisse zu Untergrundbelastungen liegen der Verkäuferin nicht vor.

Der Gutachter beschreibt, dass die Fläche nach den vorliegenden Daten in der ungesättigten Zone altlastenfrei sei und dass die gemessenen Konzentrationen aus gutachterlicher Sicht weder für den Wirkungspfad Boden – Mensch noch für den Pfad Boden - Grundwasser als gefährdend anzusehen seien. Entsorgungstechnisch seien die örtlichen Auffüllungsböden ebenso wie die anstehenden Böden unproblematisch und mehrheitlich in die LAGA-Klassen Z 1.1 bzw. Z 1.2 (LAGA-Boden bzw. LAGA-Bauschutt) einzuordnen.

Dem Erwerber bleibt es unbenommen, auf eigene Kosten ein aktualisiertes Bodengutachten anfertigen zu lassen.

Der Erwerber stellt die Verkäuferin von allen Aufwendungen / Kosten frei, sofern der Erwerber zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Vertragsgrundstück herangezogen werden sollte. Ein Ausgleichsanspruch des Erwerbers nach § 24 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG wird ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der Standfestigkeit wird eine Baugrunduntersuchung auf Kosten des Erwerbers empfohlen.

11.

Das Grundstück liegt wie große Teile des Stadtgebietes von Wetzlar in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von Flakstellungen des 2. Weltkrieges. Gemäß einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vom 28.02.2007 muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nach den Unterlagen des Regierungspräsidiums Darmstadt sind die in dem Bereich bekannten Blindgängerverdachtspunkte aus der Krieglufbildauswertung in der Vergangenheit bereits überprüft worden. Kampfmittel könnten sich daher voraussichtlich nur unter den nach 1945 aufgebrachten Auffüllungen befinden. Eine systematische Überprüfung ist in Abstimmung mit dem RP Darmstadt auf Kosten des Käufers vor den geplanten Bauarbeiten durchzuführen.

12.

Die kaufgegenständliche Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 52/3, befindet sich zur Zeit noch im Eigentum der Fa. AlexandraLog aus Amsterdam. Die Stadt ist bemüht, diese Teilfläche im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages zu erwerben. Sollte dieser Tauschvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht umgesetzt werden können, muss die Teilfläche aus dem Flurstück 52/3 herausgenommen werden.

**Zu 9 Grundstücksverkauf
Veysel Özen, Wetzlar (Zehntscheune)
Änderung der Grundstücksvorlage DRU-Nr. 1442/19 – II/150
Vorlage: 1564/20 - II/170**

StvV **V o l c k** schlug vor, den Tagesordnungspunkt 9 ohne weitere Diskussion zu vertragen.

Stv. **T s c h a k e r t** beantragte die Beratung des Tagesordnungspunktes in der heutigen Sitzung. Er begründete dies mit dem bisherigen zeitlichen Verlauf und benannte zahlreiche Verschiebungen der bisher geplanten Beschlussfassung.

StvV **V o l c k** ließ über die Absetzung des TOP 9 abstimmen: Die Stadtverordnetenversammlung lehnte dies mehrheitlich (20.23.1) ab.

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte den bisherigen Verfahrensgang der Beschlussvorlage. Stv. Christoph **S c h ä f e r** monierte, dass der Grundstücksverkauf nicht im Bieterverfahren erfolgt sei. Er erläuterte weiter, dass die Annahme eines Vorkaufrechts in der Begründung der Beschlussvorlage für den Pächter nicht korrekt sei. Weiterhin bemängelte er die Ermittlung des Grundstückswertes im Ertragsverfahren durch den Gutachterausschuss.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste mehrheitlich (39.4.1) folgenden Beschluss:

In Bezug auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2018, DRU-Nr. 1149/2018, über die Umsetzung der Beschlüsse zum Stadthaus am Dom / Domhöfe, der damit verbundenen Grundstücksverträge sowie der Sicherstellung der hierzu erforderlichen Finanzierung, wird dem Verkauf der Liegenschaft Ludwig-Erk-Platz 1 „Zehntscheune“ an den langjährigen Mieter, Herrn Veysel Özen, als vertraglich vereinbarten Vorkaufsberechtigten ohne öffentliche Ausschreibung zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

Der Verkaufsgegenstand umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 16, Flurstücke 231/1, 231/2, 234/1 und 234/3, mit insgesamt ca. 700 qm inklusive des Gaststättengebäudes, des Turmes und des Wehrganges sowie angrenzende Freiflächen.

1.

Der Kaufpreis beträgt

363.000,00 €.

Er setzt sich wie folgt zusammen:

Gebäudewert	279.643,00 €
Bodenwert insgesamt	<u>83.237,00 €</u>
Summe	362.880,00 €
Gesamtkaufpreis gerundet auf	363.000,00 €

2.

Der Kaufpreis 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 Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

3.

Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der unter Punkt 2 genannten Frist nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

4.

Der Erwerber verpflichtet sich, die stadtbildprägende Liegenschaft „Zehntscheune“ inklusive Turm und Wehrgang stets in einem ordentlichen, altstadtgerechten Zustand zu erhalten, zu unterhalten, ggf. zu sanieren, instandzusetzen oder zu modernisieren und weiterhin mindestens für einen Zeitraum **von 10 Jahren** ab Kaufvertragsabschluss zu gastronomischen Zwecken zu nutzen. Die weitere Nutzung des 1. Obergeschosses als Friseur- und/oder Kosmetikgeschäft wird gestattet.

Bei Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind die Vorschriften der städtischen Erhaltungssatzung und der Baugestaltungssatzung zu beachten, wonach alle baulichen Veränderungen am Gebäude genehmigungspflichtig und vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen sind.

5.

Sofern der Erwerber die gastronomische Nutzung aufgeben muss (**z.B. durch Krankheit oder aus wirtschaftlichen Gründen**) oder maßgeblich verändert, (z.B. durch Einrichtung einer Spielhalle, reiner Musikkneipe u.a.) steht der Stadt für die Dauer **von 10 Jahren** ab Vertragsabschluss ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig und vorher zu beantragen.

Im Weiteren steht der Stadt Wetzlar dieses befristete Wiederkaufsrecht zu, wenn das Objekt oder Teile hiervon weiter veräußert oder unentgeltlich auf Dritte übertragen wird, über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Zwangsverwaltung über das vertragsgegenständliche Objekt angeordnet wird und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz eingeleitet werden oder ungeachtet schriftlicher Abmahnung eine vertragswidrige Nutzung des Objektes gegeben ist bzw. fortgesetzt wird.

Als Wiederkaufspreis gilt der jetzige Kaufpreis. **Sollte das Wiederkaufsrecht später als 5 Jahre nach Vertragsabschluss ausgeübt werden, ist der Wiederkaufspreis durch Erstellung eines Wertgutachtens durch den Gutachterausschuss oder das Ortsgericht festzustellen.** Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung des Grundbesitzes ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass infolge Nichterfüllung der Erhaltungs- und Unterhaltungsverpflichtung, z.B. durch unsachgemäßen Gebrauch oder durch Unterlassung notwendiger Unterhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen, mit Ausnahme normaler Abnutzungsgegebenheiten, im Zeitpunkt der Ausübung des besagten Rückkaufsrechtes eine Wertminderung des Gebäudes eingetreten ist, verpflichtet sich der Erwerber an die Stadt einen angemessenen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag soll mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Der bauliche Zustand des Gebäudes, weiterer baulichen Anlagen und der Außenanlagen wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch Fotos dokumentiert.

6.

Dem Erwerber ist bekannt, dass sich das Objekt „Zehntscheune“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz im Bereich des Denkmalschutzensembles der Altstadt befindet und insbesondere die angrenzenden Teile der historischen Stadtmauern zur Avignonanlage hin den Denkmalstatus besitzen. Die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes sind zu beachten. Bauliche Maßnahmen, Erweiterungen, Abbrüche und Fassadenänderungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen.

7.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung jeglicher Art (z. B. Spielhallen, Kabarett, Tanzlokale, Nachtlokale und Varietéveranstaltungen) ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind bordellartige Betriebe jeglicher Art. Diese Regelung gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger des Erwerbers. Der Erwerber verpflichtet sich, eventuelle Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung entsprechend zu verpflichten.

8.

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.

9.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die Vermessungskosten tragen die Vertragsparteien jeweils zur Hälfte.

10.

Zwischen dem Hauptgebäude Ludwig-Erk-Straße 1 und dem gegenüberliegenden Turmgebäude befindet sich ein straßenüberspannender Wehrgang (Fußgängerbrücke), der mitverkauft wird und erhalten werden soll. Zur dinglichen Sicherung soll nachfolgende Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden:

„Die Verkäuferin bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der „Zehntscheune“, Flur 16, Flurstücke 231/1, 231/2, 234/1 und 234/3 jeweils teilweise, und zu Lasten des städtischen Straßengrundstückes Flur 16, Flurstück 229/9 mit dem Inhalt, dass der Begünstigte (= der jetzige Erwerber) berechtigt und verpflichtet ist, den straßenüberspannenden Wehrgang dort zu belassen, zu unterhalten sowie zur Abwendung von Gefahren zu kontrollieren und ggf. instand zu setzen.“

11.

Im Bereich der Grundstücke Flur 16, Flurstücke 231/1 und 231/2 befinden sich Gasleitungen der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar. Diesbezüglich erfolgt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches zu Gunsten der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar, mit folgendem Inhalt:

„Die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar, ist berechtigt, die auf dem Grundstück befindlichen Energieversorgungskabel zu belassen, zu unterhalten oder ggf. zu erneuern und das Grundstück für notwendige Arbeiten zu jeder Zeit zu betreten oder zu befahren sowie durch Beauftragte betreten oder befahren zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes darf keinerlei Veranstaltungen oder Maßnahmen treffen und dulden, die den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden oder unmöglich machen.“

12.

Auf dem zu veräußernden Grundstück Flur 16, Flurstück 234/1, befindet sich ein erhaltenswerter, älterer Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung fällt. Der Erwerber übernimmt die Unterhaltung der Bäume inklusive deren Verkehrssicherungspflicht. Evtl. angedachte Vergrößerungen der derzeit auf dem Flurstück 234/1 bestehenden Terrasse (Außengastronomie) bedürfen der Zustimmung und Genehmigung der Stadt. **Eine Bebauung des Grundstückes Flurstück 234/1 mit einem festen Gebäude (z.B. mit einem Wohnhaus oder einem weiteren gewerblichen oder gastronomischen Gebäude) ist nicht statthaft.** Die Bestimmungen über die Regelungen des Winterdienstes gemäß Straßenreinigungssatzung der Stadt Wetzlar sind zu beachten.

13.

Der Zugang zu dem hinterwärtigen unbebauten Grundstücksbereich des Flurstückes 234/1 kann unter anderem über die benachbarten Grundstücke der Stadt Wetzlar, Flurstücke 225/3 und 225/4 erfolgen. Dem Erwerbenden wird daher eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-/Überwandlungsrechtes über eine Teilfläche der Flurstücke 225/3 und 225/4 mit folgendem Inhalt eingeräumt:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 16, Flurstück 234/1, ist berechtigt, die im beiliegenden Lageplan schraffiert dargestellte Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 16, Flurstücke 225/3 und 225/4 als Zugang und zur Pflege des Flurstückes 234/1 zu benutzen oder durch beauftragte Dritte benutzen zu lassen. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 234/1 und zu Lasten der Grundstücke Flurstücke 225/3 und 225/4 in Abteilung II des Grundbuches wird bewilligt und beantragt.“

14.

Der Erwerber verzichtet darauf, dass die Verkäuferin ihm einen Energieausweis mit dem Inhalt der Anlage 6 oder 7 der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparenden Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -EnEV) gemäß § 16 Absatz 2 EnEV ausstellen lässt. Jegliche Ansprüche des Erwerbers aus diesem Verzicht gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen.

Zu 10 Verschiedenes

Sachstandsbericht zur „COVID-19-Krise“

OB **W a g n e r** bedankte sich für die Teilnahme an der heutigen Sitzung und die Beschlussfassung zum Haushalt. Er gab einen kurzen Ausblick auf die aktuelle Entwicklung in der „COVID-19-Krise“ und betonte die wichtige Bedeutung der Handlungsfähigkeit von Politik und Verwaltung.

StvV **V o l c k** bedankte sich ebenfalls für die Teilnahme an der Sitzung und beschloss die 34. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung mit den besten Wünschen für die Anwesenden.

Der Stadtverordnetenvorsteher:

Der Schriftführer:

V o l c k

F r e l s