



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	24.02.2022	0367/22 - I/126 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	07.03.2022		
Bauausschuss	14.03.2022		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	15.03.2022		

### **Betreff:**

**Optionsvertrag zum Grundstücksverkauf an die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar**

### **Anlage/n:**

2 Pläne

### **Beschluss:**

Dem Abschluss eines Optionsvertrages zum Verkauf einer Teilfläche von ca. 950 qm des städtischen Grundstücks Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/173 an die enwag Energie- und Wassergesellschaft Wetzlar mbH, Hermannsteiner Straße 1, 35576 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Die Stadt Wetzlar bietet der enwag mbH den Abschluss eines Kaufvertrages zur Veräußerung einer Teilfläche von ca. 950 qm des Grundstücks Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/173 an und hält sich an das Vertragsangebot bis zum Ablauf von 5 Jahren nach Beurkundung dieses Optionsvertrages gebunden. Sollte diese Optionsfrist einer Verlängerung bedürfen, werden die Parteien rechtzeitig vor Ablauf der Frist die notwendigen Gespräche dazu führen. Ein Entgelt für die Vorhaltung wird nicht vereinbart.

2.

Die Annahme des Angebotes kann jederzeit auch schon vorher erfolgen, wenn die enwag mbH mit der DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg, einen notariell beurkundeten Vertrag über den Verkauf des im Eigentum der enwag mbH befindlichen Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 36, Flurstück 34/4 geschlossen hat und die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung auf die DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg, vollständig erfüllt sind.

3.

Der Kaufpreis für den Verkauf des Grundstückes bzw.

der Teilfläche beträgt 47,33 €/qm,

somit für ca. 950 qm

= **44.963,50 €.**

Zuzüglich zu diesem Bodenwert ist gemäß nachfolgender Regelungen als

Erschließungskostenanteil der Infrastrukturkostenbeitrag für den Bereich

der ehemaligen Spilburg-Kaserne in Höhe von 22,67 €/qm,

somit für ca. 950 qm

= **21.536,50 €**

zeitgleich an die Stadt Wetzlar zu zahlen.

Die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Theodor-von-Schacht-Straße“ (Flurstück 47/100) im Sinne von §§ 123 – 135 BauGB ist Teil der Konversion der ehemaligen „Spilburg-Kaserne“ hin zum „Wohn- und Gewerbepark Spilburg“. Für die verkaufsgegenständliche Teilfläche des Flurstückes 47/173 bietet die Stadt Wetzlar dem Käufer an, insoweit die Leistung eines Erschließungsbeitrags nach §§ 127 – 135 BauGB durch die Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrags, welcher den anteiligen Erschließungskosten des jeweiligen Grundstücks entspricht, abzulösen. Der aus einer Kostenschätzung resultierende Infrastrukturkostenbeitrag beläuft sich auf einen Betrag in Höhe von 22,67 €/qm Grundstücksfläche.

Der Käufer verpflichtet sich, an die Stadt Wetzlar einen Ablösebetrag in Höhe von 22,67 €/qm Grundstücksfläche, somit für ca. 950 qm = 21.536,50 €, zu zahlen. Hierdurch wird der Infrastrukturkostenbeitrag für das Verkaufsgrundstück im Ganzen mit der Wirkung abgelöst, dass die Stadt Wetzlar keine Nachforderungen geltend machen kann, wenn sich herausstellen sollte, dass die dem Grundstück zuzuordnenden Infrastrukturkosten über der vereinbarten Höhe liegen. Umgekehrt kann der Käufer keinen Teilbetrag zurückverlangen, wenn es sich später ergeben sollte, dass die Ablösung in der angenommenen Höhe nicht erforderlich gewesen wäre, weil die Herstellungskosten unter der veranlagten Höhe geblieben sind. Das Verkaufsgrundstück ist mit der Zahlung des genannten Ablösebetrags von der Leistung weiterer Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff. BauGB für die Erschließungsanlage „Theodor-von-Schacht-Straße“ endgültig freigestellt.

4.

Die Stadt Wetzlar hat das ehemalige Grundstück Flurstück 47/155, aus dem das neue Flurstück 47/173 nach einer Zerlegung entstanden ist, gemäß notariellem Übertragungsvertrag vom 28.08.2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. In diesem Vertrag wurde folgende Nachzahlungsverpflichtung vereinbart: *„Sollte innerhalb von 10 Jahren seit Vertragsschluss 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*

*(Stadt), dem Veräußerer (BlmA) den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert nachzuzahlen. Der gemäß städtebaulichen 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, (z.B. Planungs- und Untersuchungskosten) werden vom Nachzahlungsbetrag in Abzug gebracht.“*

Die Parteien (Stadt Wetzlar und enwag mbH) sind sich darüber einig, dass durch die geplante Bebauung eine höherwertige Nutzung entstehen wird, die auch den Bodenwert erhöht. In der Folge hat danach die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Recht, innerhalb von 10 Jahren seit dem 28.08.2018 von der Stadt Wetzlar eine Ausgleichszahlung nach den vereinbarten Regelungen zu verlangen.

Sollte der vom Gutachterausschuss festgestellte und von der BlmA anerkannte erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert (= Ausgleichszahlung) höher liegen, als der hier vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 47,33 €/qm, so verpflichtet sich der Erwerber, die festzustellende Differenz zu übernehmen.

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

5.

Mehr- oder Minderflächen werden nach exakter Vermessung und nach Vorlage der Fortführungsmitteilung auf der Basis des vereinbarten Kaufpreises zu Ziffer 3. bzw. einem mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vereinbarten (Mehr-)/kaufpreis bzw. Nachzahlungsbetrag entsprechend ausgeglichen.

6.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten nach Annahme des Angebotes 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.

7.

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

8.

Eine Frist zur Bebauung des Grundstückes wird nicht vereinbart. Diese richtet sich nach dem jeweiligen Erfordernis bzw. den Plänen des Erwerbers.

Für den Fall, dass der Erwerber das Grundstück im unbebauten Zustand an Dritte weiterverkauft oder dass der Erwerber in ein anderes Versorgungsunternehmen übergeht, steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert 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 bzw. zu dem Preis, der dem Erwerber als Nachzahlung in Bezug auf die im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar vereinbarte Nachzahlungsverpflichtung bei höherwertigerer Nutzungsmöglichkeit erwächst. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung des Grundstückes ist ausgeschlossen.

9.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen, die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

10.

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.

11.

In dem Grundstück befinden sich keine Versorgungsleitungen. Die Kosten der herzustellenden Grundstücksanschlussleitungen für Strom und Wasser und dergleichen sowie die Kosten des Anschlusses von Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen an das Kanalnetz sind von dem Erwerber zu tragen.

12.

Das Vertragsgrundstück liegt im Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne. Die Kasernenfläche ist in der Altflächendatei als Altstandort mit dem Status „Altlastverdächtige Fläche“ erfasst und wurde in der Vergangenheit umfassend untersucht. Aufgrund vermuteter Bodenkontaminationen wurden im Jahre 1995 zunächst orientierende umwelttechnische Untersuchungen vorgenommen. Da sich im Bereich des Vertragsgrundstückes eine Tankstelle (in den Gutachten mit T 15 beschrieben) befand, wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die unter anderem die Empfehlung zum Rückbau der Anlagen beinhalteten.

Im Jahre 2001 wurde der Rückbau der Tankstellenanlage (Entfernung der Erdtanks, Aushub und Entsorgung des umliegenden Bodenmaterials und Rückverfüllung der Baugruben) vorgenommen. Laut einem Bericht der UEG, Institut für Umweltanalytik und Geotechnik GmbH in Wetzlar wurde in allen Aushubbereichen das Sanierungsziel erreicht, so dass keine konkreten Anhaltspunkte mehr vorliegen, die den hinreichenden Verdacht

einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie von sonstigen Umweltschäden oder Grundstückskontaminationen begründen.

Die DHSK Immobiliengesellschaft mbH verpflichtet sich als „Garant“ im Verhältnis zum Erwerber befristet bis zum 31.03.2027 das Risiko dafür zu tragen, dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz zum Zeitpunkt des Übergabetages frei ist von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstigen Verunreinigungen, die durch eine behördlicherseits getätigte Anordnung zu sanieren sind. Die Kosten der Sanierung übernimmt die DHSK Immobiliengesellschaft mbH.

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen trotz Rückbau der Tankstellenanlage mit dem Anfall von Auffüllungen gerechnet werden kann, die zu einer Einstufung LAGA Z 2 bis LAGA Z > 2 führen können. Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, sofern beim Bauvorhaben des Erwerbers erhöhte Rückbau- und Entsorgungskosten anfallen, die auf die Einstufung LAGA > Z 2 zurückzuführen sind, zur Übernahme der hälftigen Mehrkosten, höchstens jedoch einen Betrag in Höhe von 20.000,00 € brutto.

Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine weitere Beteiligung der Verkäuferin, insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG an diesen Kosten aus.

Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche des Erwerbers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.

Da eine Restkontamination sowie nutzungsunabhängige, an Auffüllmaterialien gebundene Schadstoffbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind bei Nutzungsänderungen, insbesondere bei Bauvorhaben im gesamten Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten und nachvollziehbar zu dokumentieren.

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

13.

Das Grundstück liegt wie große Teile des Stadtgebietes von Wetzlar in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von Flakstellungen des 2. Weltkrieges. Nach Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, die der Stadt Wetzlar zum ehemaligen Kasernengelände vorliegen, z.B. vom 04.12.2014, muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Es empfiehlt sich, eine aktuelle Stellungnahme zum Kaufgrundstück einzuholen. Maßnahmen und Kosten, die sich ggf. daraus ergeben, werden von der Stadt nicht übernommen.

14.

Im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar sind neben den in Punkt 12. genannten Hinweise und Konditionen folgende Regelungen enthalten, die bei einem Weiterverkauf des/der Grundstücke mit Weitergabeverpflichtung dem Erwerber aufzugeben sind:

- a) *Der Erwerber hat den Übertragungsgegenstand eingehend besichtigt und erwirbt diesen im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.*
- b) *Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes einschließlich seiner Aufbauten und der Beschaffenheit des Baugrundes sowie für verborgene Mängel.*
- c) *Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen. Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizitäts-, Wärmeversorgungs- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. (siehe hierzu auch Punkt 17.)*
- d) *Der Verkäuferin ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte und Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgegenstand bestehen. Sie übernimmt daher keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter.*

*Der Erwerber verpflichtet sich, für den Fall der weiteren Übereignung im bebauten Zustand oder in jedem anderen Fall der Rechtsnachfolge hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder von Teilen hiervon, die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Erwerber wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber der Verkäuferin neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.*

15.

a) Das Kaufobjekt ist Teil der ehemaligen Spilburg-Kaserne in Wetzlar. Die dortige Wärmeversorgung erfolgt durch das Heizwerk der ehemaligen Bundeskaserne, der Energieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (EAB), Theodor-von-Schacht-Straße 6, 35578 Wetzlar, Tel. 06441/200000. Der Erwerber verpflichtet sich durch gesonderte Vereinbarung, Wärme zur Raumheizung nur von dem Betreiber des Heizwerkes zu beziehen oder beziehen zu lassen und mit ihm einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

Diese Verpflichtung entfällt, soweit der Erwerber zur Deckung des Wärmebedarfs für Raumheizung regenerative Energien einsetzt.

b) Auf dem Grundstück befinden sich Leitungen des Fernwärmenetzes der EAB, welche im Grundbuch dinglich zu sichern sind. Aus diesem Grund erfolgt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches zu Gunsten der EAB mit folgendem Inhalt:

Die EAB Energieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH, Theodor-von-Schacht-Straße 6, 35578 Wetzlar, ist berechtigt, die auf dem Grundstück befindlichen Energieversorgungsleitungen 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. Die ungefähre Lage der Leitungen, auf die sich die Dienstbarkeit beschränkt, ist im anliegenden Lageplan orangefarben dargestellt.

16.

Der Erwerber verpflichtet sich, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar benötigten Stellplätze vollständig auf dem zu erwerbenden Grundstück nachzuweisen und anzulegen.

17.

In dem Grundstück befinden sich Wasser- und Stromleitungen der enwag Energie- und Wassergesellschaft (also dem Erwerber), die unter anderem zur Versorgung des nördlich angrenzenden Gebäudes Theodor-von-Schacht-Straße 2 auf Flurstück 47/85 dienen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes hat der Erwerber in eigener Zuständigkeit zu entscheiden, ob die Leitungen dort verbleiben können oder auf eigene Kosten umverlegt werden müssen.

Wetzlar, den 28.02.2022

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Die Erteilung einer Option an die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH zum Erwerb einer Teilfläche von etwa 950 qm des städtischen Grundstückes im Gewerbepark Spilburg, Flur 34, Flurstück 47/173, steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Teilflächen der städtischen Grundstücke an der Schanzenfeldstraße, Flur 36, Flurstücke 13/74 und 34/2, an die DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg (siehe DRU Nr. 0366/22), die neben dem Erwerb dieser Flächen auch den Ankauf des im Eigentum der enwag mbH stehenden benachbarten Grundstückes Flurstück 34/4 beabsichtigt. Auf dem Flurstück 34/4 befand sich eine Wasserversorgungsanlage der enwag, die nicht mehr benötigt wurde und bereits abgebrochen ist. Zusammen mit den städtischen Teilflächen aus den Flurstücken 13/74 und 34/2 beabsichtigt die DHSK Immobiliengesellschaft mbH auf dem enwag-Grundstück ein Bürogebäude zu erstellen.

Die enwag mbH ist jedoch nur dann bereit, ihr Grundstück zu verkaufen, wenn sie zur Sicherstellung der etwaigen Übernahme der Wärmeversorgung in der Spilburg die verkaufsgegenständliche Teilfläche des städtischen Grundstückes Flurstück 47/173 erwerben kann. Eine unmittelbare Bebauung des Grundstückes ist zur Zeit noch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund soll zunächst der enwag eine Option zum Erwerb der Fläche erteilt werden, die bis zum Ablauf von 5 Jahren befristet ist. Über eine ggf. notwendige Verlängerung ist zu gegebener Zeit zu verhandeln. Ein Entgelt für die Vorhaltung wurde nicht vereinbart. Die Annahme des Angebotes kann innerhalb dieser Frist jederzeit, jedoch frühestens dann erfolgen, wenn zwischen der enwag mbH und der DHSK Immobiliengesellschaft mbH ein rechtskräftiger Kaufvertrag über das Flurstück 34/4 abgeschlossen wurde und die Voraussetzungen für die Umschreibung erfüllt sind.

Die enwag mbH hatte zunächst Bedenken, das Grundstück von der Stadt zu erwerben, da sich zu Zeiten der Bundeswehr dort eine Tankstelle befunden hatte und eine Bodenkontamination nicht auszuschließen wäre. Dies bezüglich gibt es bei der Stadt Gutachten und sonstige Unterlagen, aus denen hervorgeht, dass die Fläche in den 1990er Jahren mehrfach begutachtet wurde und die Tankstellenanlage (Erdtank, Aufbauten und benachbarte Bodenbereiche) im Jahre 2001 abgebaut und rückverfüllt wurde. Laut einem Bericht der UEG, Institut für Umweltanalytik und Geotechnik GmbH in Wetzlar wurde in allen Aushubbereichen das Sanierungsziel erreicht, so dass keine konkreten Anhaltspunkte mehr vorliegen, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie von sonstigen Umweltschäden oder Grundstückskontaminationen begründen. Aus diesem Grund ist nicht mehr mit nennenswerten Bodenbelastungen zu rechnen.

Gleichwohl hat sich die DHSK Immobiliengesellschaft mbH, die als Garant an dem Kaufvertrag mit der enwag mbH mitwirkt, verpflichtet, die Kosten für etwaig angeordnete notwendige Sanierungsarbeiten befristet bis zum 31.03.2027 zu übernehmen. Aufgrund der Bedeutung und dem gesteigerten städtischen als auch öffentlichen Interesse an der Aufrechterhaltung der zur Zeit mangelhaften Wärmeversorgung, wurde gegenüber der enwag erklärt, dass sich die Stadt mit der Hälfte der Mehrkosten bei der Entsorgung von Erdaushub beteiligt, der der Einstufungsklasse LAGA > Z 2 zuzuordnen ist. Die Kostenübernahme wurde auf 20.000,00 € brutto begrenzt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für den betreffenden Gebietsbereich beträgt 70,00 €/qm, der beim Verkauf in gleicher Höhe festgelegt wurde. Der reine Bodenwert beträgt 47,33 €/qm. Zuzüglich zu diesem Bodenwert ist als Erschließungskostenanteil der frühere Infrastrukturkostenbeitrag für den Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne in Höhe von

22,67 €/qm, somit für ca. 950 qm = 21.536,50 € zeitgleich an die Stadt Wetzlar zu zahlen. Die Erschließungskosten sind damit abgelöst.

Die verkaufsgegenständliche Teilfläche des Flurstückes 47/173 ist in einem Entwurf zum nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 280 Wetzlar, Spilburg, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da an der Verwirklichung einer Grünfläche in diesem Bereich nicht mehr festgehalten wird, konnte die Fläche einem Verkauf zwecks Bebauung zugeführt werden. Die benachbarten Grundstücke sind einer Gewerbegebietsausweisung zugeordnet.

Das betreffende Grundstück wurde im Jahre 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Grünfläche kostenfrei übernommen. Für den Fall, dass es einer planungsrechtlichen Aufwertung erfährt und eine Bebauung zulässt, ist an die BImA eine Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Erwerbspreis (kostenfrei) und dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert zu leisten, der durch ein Gutachten zu ermitteln ist. Die Nachzahlungsverpflichtung als auch weitere im Übertragungsvertrag mit der BImA verankerte Regelungen werden auch in den mit der enwag abzuschließenden Kaufvertrag mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.

Eine Frist zur Bebauung des Grundstückes wurde nicht vereinbart. Diese richtet sich nach dem jeweiligen Erfordernis bzw. den Plänen der enwag mbH. Ein Rückkaufsrecht im Falle einer Weiterveräußerung an Dritte im unbebauten Zustand wird für die Stadt dinglich gesichert.