



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

Gremium	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Sitzungsnummer	FuW/008/2022
Datum	Dienstag, den 15.03.2022
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	18:40 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Anwesend:

vom Gremium

Uwe Schmal	Ausschussvorsitzender	CDU
Dr. Tim Brückmann	Stadtverordneter	SPD
Udo Volck	Stadtverordnetenvorsteher	SPD
Sabrina Zeaiter	Stadtverordnete	SPD
Maximilian Keller	Stadtverordneter	CDU
Thorben Sämann	Fraktionsvorsitzender	Bündnis 90/Die Grünen
Carmen Zühlsdorf-Gerhard	Stadtverordnete	Bündnis 90/Die Grünen
Dunja Boch	Fraktionsvorsitzende	FW
Dr. Matthias Büger	Fraktionsvorsitzender	FDP
Lothar Mulch	Stadtverordneter	AfD
Hermann Schaus	Stadtverordneter	DIE LINKE

vom Magistrat

Jörg Kratkey	Stadtrat
--------------	----------

von der Verwaltung

Tobias Wein	Rechtsamt
-------------	-----------

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Frels, als Schriftführer
Herr Reuschling

außerdem war anwesend

Herr Al-Amri, Ausländerbeirat

entschuldigt fehlte

Stv Breidsprecher, CDU-Fraktion

AV S c h m a l eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte fest, dass sich gegen die Form und Frist der Einladung keine Einwendungen ergaben und dass der Ausschuss mit 11 Mitgliedern beschlussfähig ist.

AV S c h m a l informierte, dass TOP 4 der Tagesordnung auf Wunsch des Antragstellers im Geschäftsgang verbleiben solle und damit von der Tagesordnung genommen werde.

Die Ausschussmitglieder bestätigten unter Berücksichtigung der zuvor genannten Änderung einstimmig die nachfolgende

Tagesordnung:

- 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 08.02.2022**
- 2 Förderung NEUSTART KULTUR
 Förderverein Kulturzentrum Wetzlar e. V.
 Vorlage: 0359/22 - I/122**
- 3 Finanzierung Tierheim
 Vorlage: 0352/22 - I/119**
- 4 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken
 Änderung
 Vorlage: 0293/21 - I/98**
- 5 Optionsvertrag zum Grundstücksverkauf an die enwag Energie- und Was-
 sergesellschaft mbH, Wetzlar
 Vorlage: 0367/22 - I/126**
- 6 Grundstücksverkauf DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wetttemberg
 Vorlage: 0366/22 - II/20**

7 Verschiedenes

zu 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 08.02.2022

Inventarversicherung Palais Papius

(Anfrage Stv. Mulch – Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 08.02.2022)

StR K r a t k e y informierte zur Versicherungssumme für die Exponate im Palais Papius. Diese seien bis zu einem Wert von 5,1 Millionen mittels einer Allgefahrendeckung versichert.

Flüchtlingssituation Ukraine

StR K r a t k e y teilte mit, dass die bevorstehenden Fluchtbewegungen auch zu Sach- und Personalkosten für die Stadt Wetzlar führen könnten. Möglicherweise müssten hier Finanzmittel über eine überplanmäßige Ausgabe bereitgestellt werden. Bei weiteren Wortmeldungen im Gremium war man sich einig darüber, dass den Flüchtlingen geholfen werden müsse und die Stadt Wetzlar dies unterstützen solle. Die Thematik wurde am Ende der Sitzung unter TOP 7 „Verschiedenes“ nochmals aufgegriffen.

Niederschrift vom 08.02.2022

Die Niederschrift wurde genehmigt.

zu 2 Förderung NEUSTART KULTUR Förderverein Kulturzentrum Wetzlar e. V. Vorlage: 0359/22 - I/122

Stv. K e l l e r erkundigte sich, für welchen Zeitraum die Förderung gelte und ob die Möglichkeit bestehe, regelmäßig über die Nutzung der Fördergelder informiert zu werden. StR K r a t k e y berichtete, dass der Förderzeitraum zunächst ein Jahr betrage. Danach würden die Voraussetzungen für eine Fortführung des Förderprogramms überprüft. Ein schriftlicher Bericht sei bisher nicht geplant, da Vertreter des Vereins regelmäßig im Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss über die Entwicklungen informierten. Er bot jedoch an, die aktuellen Vereinstätigkeiten in einer Mitteilungsvorlage darzustellen.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	8	Enthaltungen	3

zu 3 Finanzierung Tierheim
Vorlage: 0352/22 - I/119

Keine Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	11	Enthaltungen	0

zu 4 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken
Änderung
Vorlage: 0293/21 - I/98

Der Antrag soll auf Wunsch des Antragstellers im Geschäftsgang bleiben. Eine Beratung oder Beschlussfassung erfolgte daher nicht.

zu 5 Optionsvertrag zum Grundstücksverkauf an die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar
Vorlage: 0367/22 - I/126

Keine Wortmeldungen.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss fasste folgenden 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 Grundstückes 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 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, (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 BImA 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 Fortführungsmittelteilung 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 Rückauflassungsvormerkung 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 beinhalten.

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.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	10	Enthaltungen	1

zu 6 Grundstücksverkauf DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg **Vorlage: 0366/22 - II/20**

Keine Wortmeldungen.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss fasste folgenden Beschluss:

Dem Verkauf von zwei ca. 215 qm und 66 qm großen Teilflächen aus den städtischen Grundstücken im Gewerbepark Spilburg Gemarkung Wetzlar, Flur 36, Flurstücke 13/74 und 34/2, an die DHSK Immobiliengesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Stefan Drescher, Sascha Suckau, Ulrich Homberger und Alexander Ketsch, Wetzlarer Straße 41 B, 35435 Wettenberg, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt 67,33 €/qm,
somit für ca. 281 qm = **18.919,73 €.**

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. 281 qm = **6.370,27 €**
zeitgleich an die Stadt Wetzlar zu zahlen.

Die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Schanzenfeldstraße“ (Flurstück 13/95 u.a.) im Sinne von §§ 123 – 135 BauGB ist Teil der Konversion der ehemaligen „Spilburg-Kaserne“ hin zum „Gewerbepark Spilburg“. Für die verkaufsgegenständlichen Teilflächen der Flurstücke 13/74 und 34/2 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. 281 qm = 6.370,27 €, 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 (die Teilflächen) ist mit der Zahlung des genannten Ablösebetrags von der Leistung weiterer Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff. BauGB für die Erschließungsanlage „Schanzenfeldstraße“ endgültig freigestellt.

2.

Die Stadt Wetzlar hat das ehemalige Grundstück Flurstück 13/74 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 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, (z.B. Planungs- und Untersuchungskosten) werden vom Nachzahlungsbetrag in Abzug gebracht.“

Die Parteien (Stadt Wetzlar und DHSK Immobiliengesellschaft 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, von der Stadt Wetzlar eine Ausgleichszahlung nach den vereinbarten Regelungen zu verlangen.

Sollte der vom Gutachterausschuss festgestellte und von der BImA anerkannte Bodenwert (= Ausgleichszahlung) höher liegen, als der hier vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 67,33 €/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.

3.

Mehr- oder Minderflächen werden nach exakter Vermessung und nach Vorlage der Fortführungsmitteilung auf der Basis des vereinbarten Kaufpreises zu Ziffer 1. bzw. einem mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vereinbarten (Mehr-)/Kaufpreis bzw. Nachzahlungsbetrag entsprechend ausgeglichen.

4.

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.

5.

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.

6.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den mit der Stadt Wetzlar noch endgültig abzustimmenden Planungen innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses, unter Einbeziehung des zur Zeit noch im Eigentum der enwag mbH stehenden, benachbarten Grundstückes Flurstück 34/4 mit einem Bürogebäude zu bebauen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Kaufvertrag nur durchgeführt werden soll, wenn auch der noch mit der enwag mbH abzuschließende Vertrag über das Flurstück 34/4 rechtskräftig abgeschlossen ist.

Für den Fall, dass der Erwerber das Grundstück bzw. die Teilflächen im unbebauten Zustand an Dritte weiterveräußert, dass der Grundstückskaufvertrag mit der enwag mbH nicht zustande kommt, oder der Erwerber in Insolvenz verfällt und ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird, steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung 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.

7.

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

8.

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.

9.

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

10.

Das Vertragsgrundstück liegt am Rande der ehemaligen Spilburg-Kaserne. Die Kasernenfläche ist in der Altflächendatei als Altstandort erfasst und wurde in der Vergangenheit umfangreich untersucht. Für die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen keine konkreten Hinweise zu Schadstoffbelastungen vor.

Die Verkäuferin übernimmt jedoch keine Haftung für das gänzliche Freisein des Kaufgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs.3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG) und von sonstigen Grundstückskontaminationen. Wird die Verkäuferin von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Kaufgrundstück in Anspruch genommen (insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist der Erwerber verpflichtet, die Verkäuferin von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.

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 der Käufer 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 Schadstoffbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist das Regierungspräsidium Gießen bei Nutzungsänderungen im gesamten Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne zu beteiligen; insbesondere sind bei Bauvorhaben die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten und nachvollziehbar zu dokumentieren.

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. 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, gehen zu Lasten des Erwerbers.

12.

Im Grundstücksübertragungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar sind neben den in Punkt 10. Absatz 2 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 15.)*

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 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.

13.

a) Das Kaufobjekt liegt teilweise im Bereich 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.

14.

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

15.

Auf dem Grundstück Flurstück 34/2 befindet sich eine Stromleitung der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar. Daher erfolgt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches zu Gunsten der enwag mbH mit folgendem Inhalt:

„Die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar, ist berechtigt, das auf dem Grundstück Flurstück 34/2 befindliche 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.“

Sofern durch die Baumaßnahme eine Umverlegung der Leitung notwendig wird, ist dies mit der enwag mbH vorher abzustimmen und ggf. auf Kosten des Erwerbers durchzuführen.

16.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz. Im Falle einer Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Bebauung ist eine Genehmigung nach § 12 HWaldG „Walderhaltung und –umwandlung“ und eine Rodungsgenehmigung nach § 24 HWaldG erforderlich. Der Antrag hierfür ist beim Lahn-Dill-Kreis, Abteilung für den ländlichen Raum, Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar einzureichen.

Ferner wird seitens der Verkäuferin auf die Gefahren hingewiesen, wenn am Waldrand bzw. in der Nähe des Waldes Gebäude errichtet werden. Die Stadt haftet –unbeschadet der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht- nicht für Schäden, die durch herabfallende Äste und/oder Laub auf den Kaufgrundstücken entstehen.

Da davon ausgegangen werden muss, dass der vorhandene Gehölzbestand als Lebensraum für geschützte Tierarten, vor allem von geschützten Vogelarten, genutzt wird, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung von einem sachkundigen Planungsbüro durchführen zu lassen und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	9	Enthaltungen	2

zu 7 Verschiedenes

Flüchtlingssituation Ukraine

FrkV Dr. B ü g e r erkundigte sich, ob bereits mögliche Zahlen und Maßnahmen zur Aufnahme von Kriegsflüchtlingen bekannt seien. Stv. K e l l e r fragte dazu, ob auch durch die Wohnungsbaugesellschaft Wohnraum zur Unterbringung bereitgestellt werde. Stve. Z ü h l s d o r f – G e r h a r d regte an, mittels Unterkünften in Leichtbauweise Wohnraum zur Verfügung zu stellen. FrkV B o c h erkundigte sich, ob die leerstehenden Gebäude im Bereich der Feuerwache 1 zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden könnten. Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n teilte mit, dass dies nicht möglich sei, da die Gebäude bereits vom Versorgungsnetz genommen worden seien.

StR K r a t k e y befürwortete jegliche Hilfe für die Flüchtlinge, wies aber auch darauf hin, dass dabei eine koordinierte und rechtssichere Vorgehensweise wichtig sei. Die Koordinierung und Steuerung von Maßnahmen erfolgten hier in einem ersten Schritt durch den Lahn-Dill-Kreis. StR K r a t k e y erklärte, dass aufgrund der dynamischen Entwicklungen aktuell keine eindeutige Prognose über Zuflüsse und Verteilungen möglich sei. Aktuell werde die leerstehende Kestnerschule als Ankunftszentrum genutzt.

Des Weiteren sei in Planung, möglicherweise auch vereinzelt Turnhallen zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitzustellen. Auch die Einbeziehung von Hilfsdiensten (z.B. Malteser) sei möglich, da neben Unterkunft und Verpflegung auch die gesundheitliche Betreuung der Flüchtlinge eine wichtige Rolle spiele.

AV S c h m a l schloss die 8. Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses und bedankte sich für die Teilnahme.

Der Ausschussvorsitzende:

Der Schriftführer:

S c h m a l

F r e l s