



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	13.04.2022	0411/22 - I/137 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	25.04.2022		
Bauausschuss	02.05.2022		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	03.05.2022		

### **Betreff:**

#### **Grundstücksverkauf**

**GWAB Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen mbH, Wetzlar**

### **Anlage/n:**

1 Lageplan  
Auszug aus dem Bebauungskonzept

### **Beschluss:**

Dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 760 qm aus dem städtischen Grundstück im Wohn- und Gewerbegebiet „Westend“, Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/191, an die GWAB Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen mbH, Westendstraße 15, 35578 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.  
Der Kaufpreis beträgt 16,39 €/qm (reiner Bodenwert),  
somit für ca. 760 qm

**12.456,40 €**

Zuzüglich zu diesem Bodenwert ist als Erschließungskostenanteil gemäß nachfolgenden Regelungen der frühere Infrastrukturkostenbeitrag für den Bereich der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne in Höhe von 43,61 €/qm, somit in Höhe von zeitgleich an die Stadt Wetzlar zu zahlen.

**33.143,60 €**

Die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Am Schmittenberg“ (Flurstück 72/191) im Sinne von §§ 123 – 135 BauGB ist Teil der Konversion der ehemaligen „Sixt-von-Armin-Kaserne“ hin zum „Wohn- und Gewerbegebiet „Westend“. Für die verkaufsgegenständliche Teilfläche des Flurstückes 72/191 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 nach der letzten Aktualisierung im Jahre 2004 auf einen Betrag in Höhe von 43,61 €/qm Grundstücksfläche.

Der Käufer verpflichtet sich, an die Stadt Wetzlar einen Ablösebetrag in Höhe von 43,61 €/qm Grundstücksfläche, somit für ca. 760 qm = 33.143,60 €, 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 „Am Schmittenberg“ endgültig freigestellt.

2.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 2 Monaten nach Kaufvertragsabschluss. 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 Zahlungsverpflichtungen und/oder dem Abschluss eines Ablösevertrages bezüglich der Erschließungskosten mit der Stadt Wetzlar 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 Notar verpflichtet sich, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn seitens der Stadt bestätigt wird, dass der Kaufpreis und der Ablösebetrag vollständig gezahlt sind.

5.

Die Stadt Wetzlar hat das Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/150, aus dem das jetzige Flurstück 72/191 durch Zerlegungsvermessung entstanden ist, gemäß notariellem Grundstückskaufvertrag vom 11.06.2014 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. In diesem Vertrag wurde folgende Nachzahlungsverpflichtung vereinbart:

*„2. Der Käufer (Stadt) verpflichtet sich, für den Fall eine Nachzahlung zu dem in diesem Vertrag (vom 11.06.2014) vereinbarten Kaufpreis zu leisten, dass innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss für das Grundstück eine nach Art und / oder Maß höherwertige Nutzungsmöglichkeit als in Absatz 1 festgestellt zulässig wird (Nutzung für öffentliche Erschließung und Lärmschutz). Nachzuzahlen ist die Differenz zwischen dem bei der Ermittlung des Kaufpreises zugrunde gelegten Bodenwert (0,00 €/qm) und dem Bodenwert des Kaufgegenstandes unter Berücksichtigung der tatsächlich zulässigen Ausnutzung (Gewerbefläche).“*

Der maßgebliche Bodenwert ist zum Zeitpunkt des Nachzahlungstatbestandes auf Kosten des jetzigen Erwerbers durch den Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Marburg zu ermitteln und wird nach Plausibilisierung durch den baufachlichen Gutachterdienst der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einvernehmlich festgelegt. Als Zeitpunkt der Auslösung des Nachzahlungstatbestandes wird die baurechtliche Zulässigkeit und Beginn der Realisierung der höherwertigen baulichen Nutzung vereinbart.

Die Parteien (Stadt Wetzlar und GWAB GmbH) 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.

Der Erwerber wird eine vom Gutachterausschuss ggf. festzustellende Ausgleichszahlung (Differenz zwischen dem hier vereinbarten Kaufpreis und dem gutachterlich festgestellten Bodenwert) übernehmen.

6.

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

7.

In dem Grundstück befinden sich keine Versorgungsleitungen, d. h., dass die Kosten der herzustellenden Grundstücksanschlussleitungen grundsätzlich durch den Erwerber zu tragen sind.

In dem Baugrundstück können sich alte, stillgelegte Leitungen und Rohre befinden. Es wird dem Erwerber überlassen, diese Gegenstände im Erdreich zu belassen oder auf eigene Kosten entsorgen zu lassen.

8.

Der Erwerber verpflichtet sich, das erworbene Baugrundstück innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Schulungszentrum und mit der sogenannten „Kochkiste“ der GWAB nach Maßgabe des mit dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar abgestimmten Bebauungskonzeptes zu bebauen und dieses fertig zu stellen.

Kommt der Erwerber der Bauverpflichtung nicht oder aus Gründen, die er selbst zu vertreten hat, nicht fristgemäß nach, ist die Stadt berechtigt, eine Aufhebung des Kaufvertrages und die Rückübertragung an sich zu verlangen. Alle der Stadt in Ausübung der Aufhebung des Kaufvertrages und seiner Ausführung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Des Weiteren steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu, wenn der Erwerber das Grundstück oder Teile hiervon innerhalb einer Frist von 3 Jahren, ohne die Bauverpflichtung einzuhalten, weiterveräußert, unentgeltlich auf Dritte überträgt, ein Zwangsversteigerungs- oder ein Insolvenzverfahren eingeleitet wird.

9.

Die vorgenannte Bauverpflichtung und das Wiederkaufsrecht werden durch die Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung in Abt. II des Grundbuches dinglich gesichert.

10.

Die Wärmeversorgung im Bereich des Wohn- und Gewerbegebietes Westend erfolgt zentral durch das Heizwerk der Energieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (EAB), Theodor-von-Schacht-Straße 6, 35578 Wetzlar, Tel. 06441/200000.

Der Erwerber verpflichtet sich daher,

- a) Wärme nur von dem Betreiber des Heizwerkes (EAB) zu beziehen oder beziehen zu lassen und mit ihm einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag abzuschließen,
- b) auf dem Baugrundstück keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder zu errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung dienen.

Die vorgenannten Pflichten gelten nicht bei einem Einbau und Betrieb von Solar- oder Windenergieanlagen oder von Heizanlagen mit Wärmepumpe, Erdwärme oder sonstigen regenerativen Energien.

Die Dachfläche des geplanten Gebäudes ist zur regenerativen Energiegewinnung - zum Beispiel durch Installation einer Photovoltaik-Anlage - zu nutzen.

11.

Im Grundstückskaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar sind 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- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft.*
- 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.*

- e) Den Erwerbern ist bekannt, dass aufgrund der früheren Nutzung des Kaufgegenstandes als Kasernengelände schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und / oder sonstige Umweltschäden vorhanden sein könnten. Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) sind ausgeschlossen.*
- f) Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für das 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 Umweltschadengesetz (USchadG) sowie von sonstigen Grundstückskontaminationen. 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. 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 Käufer verpflichtet, die Verkäuferin von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.*
- g) 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. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.*

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.

12.

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flurstück 72/30 eine Tankstelle befand. Nach einer anfänglichen Feststellung gering erhöhter BTEX-Konzentrationen im Grundwasser wurden im Jahre 2002 weitere Untersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis hatten, dass kein weiterer Sanierungsbedarf besteht und keine weiteren Kontrolluntersuchungen durchgeführt werden müssten.

Da nutzungsunabhängige Schadstoffbelastungen im Boden z. B. durch aufgefüllte

Materialien, nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind gemäß den allgemeinen Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen alle Bauvorhaben innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes gutachterlich zu begleiten. In diesem Zusammenhang wird zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass ein beauftragter Gutachter auf Kosten des Erwerbers die Aushubarbeiten überwacht und in einem Kurzbericht dokumentiert. Der Erwerber verpflichtet sich, die Stadt spätestens 14 Tage vor Beginn der Aushubarbeiten zu informieren.

13.

Da auf dem Grundstück teilweise nicht nur natürlich gewachsene Bodenschichten anzutreffen sind, wird dem Erwerber empfohlen, vor Baubeginn eine Bodentragfähigkeitsuntersuchung auf eigene Kosten durchführen zu lassen.

Dem Erwerber ist bewusst, dass bei einer Unterkellerung des Gebäudes das natürlich anstehende Grundwasser angeschnitten werden kann. Alle sich hieraus ergebenden Mehrkosten trägt der Erwerber. Bei evtl. notwendigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahme kann eine Abreinigung des Grundwassers vor Einleitung in die Kanalisation erforderlich werden.

14.

Dem Erwerber ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Umgebung Spiel-, Sport- und Freizeitflächen sowie Gewerbebetriebe befinden, von denen Emissionen ausgehen können. Diese sind von dem Erwerber entschädigungslos zu dulden. Jegliche Regressansprüche gegenüber der Stadt Wetzlar sind ausgeschlossen.

Wetzlar, den 13.04.2022

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Die GWAB nimmt als gemeinnützige Gesellschaft des Lahn-Dill-Kreises vielfältige Aufgaben zur Integration in Ausbildung und Arbeit wahr. Ein Teil dieser Initiativen beinhaltet den Betrieb der sogenannten „Kochkiste“, in der unter anderem am jetzigen Standort in Dalheim Frühstück und Mittagstisch für verschiedene Schulkioske und Mensen hergestellt und ausgeliefert werden. Da die Räumlichkeiten in Dalheim sehr beengt sind und nicht mehr den gestiegenen Anforderungen in Bezug auf Lagerung und Hygiene entsprechen, plant die GWAB im Bereich ihres Hauptsitzes in der Westendstraße den Bau eines neuen attraktiven und funktionalen Gebäudes, in dem zum einen die Großküche als auch ein neues Schulungszentrum untergebracht werden sollen.

In dem geplanten, ca. 33 x 15 m großen Gebäude sollen neben den Wirtschafts- und Lagerräumen im Kellergeschoss, im Erdgeschoss die Großküchenanlage und in dem 1. und 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) vielfältige Schulungsmöglichkeiten zur Berufsvorbereitung, Ausbildung, Qualifizierung und Eingliederung geschaffen werden. Da die benachbarte Hauptstelle der GWAB mit Geschäftsstelle, Gebrauchtmöbelmarkt, Abgabestelle für Elektrogeräte usw. in unmittelbarer Entfernung zum neuen Baugrundstück liegt, lassen sich Synergieeffekte in Bezug auf nachhaltige Nutzung von Abwärme für Heizung, Betriebssteuerung, Nachweis von Stellplätzen und Verwaltung erzielen. Dem Bauvorhaben der GWAB wurde somit Vorzug gegeben vor weiteren Kaufbewerbern, die unter anderem eine Vergrößerung einer Autoverkaufs- und Reparaturfläche bzw. den Bau einer Dreherei vorsahen.

Für die Fläche zwischen dem Neubauvorhaben und dem Altbau existiert ein Pachtvertrag mit der GWAB; der Verkauf dieser Fläche ist aufgrund der gebotenen Nachzahlungsverpflichtung gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die im Juni 2024 ausläuft, erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Planungsrechtlich ist das verkaufsgegenständliche Grundstück dem Gewerbegebietsbereich an der Westendstraße zugewiesen. Der aktuelle Bodenrichtwert für diesen Bereich liegt bei 60,00 €/qm erschließungskostenbeitragsfrei. Dieser Betrag wurde beim Verkauf der Fläche auch zugrunde gelegt. Zur rechtlich gebotenen Ausweisung, dass der Kaufpreis auch den Erschließungskostenanteil enthält, wurde der Kaufpreis in den reinen Bodenwert und den Infrastrukturkostenbeitrag aufgeteilt. Mit Zahlung dieses im Jahre 2004 neu festgelegten ehemaligen Infrastrukturkostenbeitrages für den Bereich der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne werden Erschließungskosten für die Erschließungsanlage „Am Schmittenberg“ als endgültig abgelöst angesehen. Sollte zur Feststellung der Höhe des Nachzahlungsbetrages an die BImA ein Verkehrswertgutachten einen höheren Wert als den hier vereinbarten (Brutto-)kaufpreis feststellen, wird die GWAB diesen Differenzbetrag noch übernehmen.

Weitere Regelungen aus dem mit der BImA abgeschlossenen Kaufvertrag, die unter Punkt 11. der Verkaufskonditionen zusammengefasst sind, werden auch in den mit der GWAB abzuschließenden Kaufvertrag mit Weitergabeverpflichtung aufgenommen.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flurstück 72/30 befand sich zu Bundeswehrzeiten eine Tankstelle. Nach einer anfänglichen Feststellung gering erhöhter Schadstoffbelastungen im Grundwasser wurden im Jahre 2002 weitere Untersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis hatten, dass kein weiterer Sanierungsbedarf besteht und keine weiteren Kontrolluntersuchungen durchgeführt werden müssten.

Da nutzungsunabhängige Schadstoffbelastungen im Boden, z. B. durch aufgefüllte Materialien, nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind gemäß den allgemeinen Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen alle Bauvorhaben innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes gutachterlich zu begleiten.