

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0093/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: nicht öffentlich
 Datum: 03.06.2016

Amt: Liegenschaftsamt
 Aktenzeichen/Telefon: 23. -Vo./al.- 02/R 130
 Verfasser/-in: Herr Volk

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung
Ortsbeirat Lützellinden		Zur Kenntnisnahme

Betreff:

**Veräußerung von städtischem Grundbesitz in der Gemarkung Lützellinden
 - Antrag des Magistrats vom 03.06.2016 -**

Antrag:

„Dem Verkauf der städtischen Gewerbegrundstücke Gemarkung Lützellinden Flur 6 Nr. 230/2 = 44.824 m² und Nr. 218 = 16.212 m² sowie der Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 = 1.462 m² an **die Revikon GmbH, Kerkrader Str. 3-5, 35394 Gießen und die Bork Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Auf dem Hüttenberg 9, 35428 Langgöns-Niederkleen, in Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 50,00 €/m²,
 mithin für insgesamt 62.498 m² **= 3.124.900,00 €**

und wird zur Zahlung fällig innerhalb von
 4 Wochen nach Vertragsabschluss.

2. Bei nicht fristgemäßer Zahlung sind vom Tage der Fälligkeit an Verzugszinsen gem. § 288 BGB in Höhe von 5 v. H. jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB), mindestens aber 8 v. H. jährlich, zu entrichten.
3. In dem vorgenannten Kaufpreis sind der Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB und der Abwasserbeitrag gem. § 11 KAG enthalten. Die Kanalhausanschlusskosten gem. § 12 KAG werden gesondert angefordert.

4. Bestandteil des Kaufvertrages werden die städtischen Veräußerungsbedingungen.
5. Der Stadt Gießen, Eigenbetrieb Mittelhessische Wasserbetriebe, wird an der Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 ein Wegerecht eingeräumt, damit dauerhaft der Zugang zu dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Flur 6 Nr. 219 gewährleistet ist.
6. Die dauerhafte Erreichbarkeit der Grundstücke Flur 6 Nr. 230/2 und 218 über die Straßenparzelle Nr. 238 ist durch entsprechende grundbuchliche Eintragung sicherzustellen.
7. Der Fortbestand der sich in der Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 befindlichen Kanalleitungen der Mittelhessischen Wasserbetriebe und der Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG wird ebenfalls grundbuchlich gesichert.
8. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Käufer.
9. Den Käufern wird gestattet, zur Vermeidung doppelt anfallender Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten, bis spätestens 31.01.2017 der Stadt Gießen (Liegenschaftsamt) andere Interessenten zu benennen, mit denen dann der angestrebte Kaufvertrag unter Einhaltung der vorstehenden Bedingungen abgeschlossen werden kann."

Begründung:

Die Stadt Gießen bemüht sich schon seit Jahren um die Vermarktung der im obigen Antrag genannten Gewerbeflächen Flur 6 Nr. 230/2 und Nr. 218, die lediglich durch die Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 getrennt werden. Alle bisherigen Verkaufsversuche blieben leider erfolglos. Es wurden zwar mit zahlreichen Interessenten Gespräche geführt, die aber aus verschiedenen, von der Stadt Gießen nicht zu vertretenen Gründen, nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages führten.

Mit den im hiesigen Raum hinreichend bekannten und über entsprechende Erfahrungen verfügenden Unternehmen, Revikon GmbH und Bork Projektentwicklung GmbH & Co. KG, konnten nun zwei Gesellschaften gefunden werden, die gemeinsam bereit sind, die beiden Gewerbeflächen zu erwerben. Es sollen für entsprechende Interessenten, unter Beachtung der Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplanes, schlüsselfertige betriebliche Bauten hergerichtet und langfristig an diese vermietet werden. Von den Vertretern der genannten Käufer wurde zum Ausdruck gebracht, dass sich die schlüsselfertige Herrichtung von Betriebsstätten auch im Bereich von Gewerbeflächen mehr und mehr durchsetzt und daher diesen Gegebenheiten durch den Erwerb des obigen Grundbesitzes entsprechend begegnet werden soll.

Die Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 dient ausschließlich der Erschließung der Gewerbeflächen Flur 6 Nr. 230/2 und 218 sowie des ebenfalls unmittelbar angrenzenden städtischen Grundstücks Flur 6 Nr. 219, auf dem sich ein Regenrückhaltebecken der Mittelhessischen Wasserbetriebe befindet. Vor dem Hintergrund, dass sich das Eigentum an den Gewerbeflächen Flur 6 Nr. 230/2 und 218 auch zukünftig in einer Hand vereinigt und der Zugang zu dem Regenrückhaltebecken, Grundstück Flur 6 Nr. 219, grundbuchlich gesichert wird, wie auch der dauerhafte Fortbestand der durch die Straßenparzelle Flur 6 Nr. 238 verlegten Leitungen, ist es nicht mehr zwingend erforderlich, dass die Straßenparzelle im städtischen Eigentum verbleibt. Die Käufer möchten diese daher mit erwerben und zukünftig als Privatstraße nutzen unter Aufrechterhaltung des Zuganges zu den entsprechenden Gewerbeflächen. Die maßgeblichen städtischen Fachämter haben sich mit der Veräußerung der Straßenparzelle unter Festschreibung der im obigen Antrag zu 5. bis 7. genannten Bedingungen einverstanden erklärt.

Um eine doppelt anfallende Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten, insgesamt ca. 8 % vom Kaufpreis, zu vermeiden, sollen der Stadt Gießen ggf. auch Interessenten benannt werden, die dann den Grundbesitz zu den im obigen Antrag genannten Bedingungen direkt erwerben und die schlüsselfertige Herrichtung der geplanten Betriebsstätten durch die Revikon GmbH und die Bork Projektentwicklung GmbH & Co. KG erfolgt.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 50,00 €/m² entspricht dem maßgeblichen Richtwert.

Unter dem Grundsatz der Vertraulichkeit bitten die Käufer darum, über die Vorlage unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu befinden. Dies ist auch im Sinne des Magistrats. Die Stadt Gießen steht in Bezug auf die Veräußerung von Gewerbegrundstücken in stetiger Konkurrenz zu den Umlandgemeinden. Der angestrebte Kaufvertrag ist verständlicherweise noch nicht abgeschlossen. Sollte durch eine öffentliche Beratung eine Umlandgemeinde von dem Vorhaben der Käufer erfahren, besteht die Gefahr, dass diese Gemeinde den Käufern ein günstigeres Kaufangebot hinsichtlich entsprechender Gewerbeflächen in ihrem Bereich unterbreitet und dadurch der angestrebte Kaufvertrag zwischen der Stadt Gießen und den Käufern nicht zustande kommt. Dies wäre mit erheblichen finanziellen Nachteilen für die Stadt Gießen verbunden.

Durch die Veräußerung des genannten Grundbesitzes ergibt sich ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 243.117,22 €, der sich wie folgt errechnet:
Kaufpreis 50,00 €/m² abzgl. Anlagebuchwert in Höhe von 30,00 €/m² sowie abzüglich Erschließungskosten von 7,83 €/m² und Abwasserbeitrag in Höhe von 8,28 €/m², verbleiben 3,89 €/m² x 62.498 m² = 243.117,22 €.

Die Buchung soll wie folgt vorgenommen werden:

Kostenträger (Produkt): 0101130200, Investitionsnummer: 232009010, Kostenstelle: 230405.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Anlagen: 2 Planausschnitte

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift