

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1414/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.03.2023

Amt: Dezernat III
 Aktenzeichen/Telefon: Dez. III - Wz.
 Verfasser/-in: Eibelshäuser, Astrid

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	27.03.2023	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	25.04.2023	Entscheidung

Betreff:

Abschluss eines Vertrages zur Bestellung des Erbbaurechtes, Regelung der Planungs- und Bauverpflichtung des Erbbauberechtigten zum Abriss und Errichtung einer Sportanlage für die Liebigschule nach Vorgabe der Stadt Gießen und Anmietung der Sportanlage

Antrag:

I. Der Magistrat wird mit dem Abschluss eines Vertrages mit der Bietergemeinschaft Weimer/Revikon, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, zur Bestellung des Erbbaurechtes, zur Regelung der Planungs- und Bauverpflichtung des Erbbauberechtigten zum Abbruch der bestehenden Sporthalle, zur Errichtung einer Sportanlage und der Außenanlage der Liebigschule nach Vorgabe der Stadt Gießen und zu Anmietung der Sportanlage durch die Stadt Gießen nach folgenden Vorgaben beauftragt:

1. Erbbaurecht

Die Stadt Gießen bestellt zu Gunsten der Bietergemeinschaft Weimer/Revikon, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau zum Zwecke des Abbruches der bestehenden Sporthalle, zur Errichtung einer Sporthalle nach den Vorgaben der Stadt Gießen und Vermietung der Sporthalle an die Stadt Gießen an dem städtischen Grundbesitzes Gemarkung Gießen (1251) Flur 4 Flurstück 184/2, Bismarckstraße 21, 10.622 m², ein Erbbaurecht bis zum 30.12.2056.

- a) Eine Nutzung des Erbbaurechtes zu anderen Zwecken ist ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung der Stadt Gießen möglich.
- b) Es wird ein Heimfallrecht des Erbbaurechtes für folgende Fälle vereinbart:
 - Schuldhafte Zuwiderhandlung gegen wesentliche Vertragsbestandteile trotz Abmahnung;
 - Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung;

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten;
 - Beendigung des Mietvertrages mit der Stadt Gießen;
 - Scheitern der Erfüllung der Bauverpflichtung;
 - Sofern ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle vertraglichen Verpflichtungen aus den Vereinbarungen zum Erbbaurecht, der Bauverpflichtung und des Mietvertrages übernimmt.
- c) Das Ausübungsrecht des Erbbaurechtes erstreckt sich nur auf den Bereich, in dem die Sporthalle errichtet werden soll (**Anlage 1**).
- d) Nach Ablauf der regulären Erbpachtzeit steht dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung zu, weil die Miete über die vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechtes die Kosten der weiteren Planung, Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks einschließlich derer für den Abbruch des Bestandsgebäudes und der Finanzierungskosten des Erbbauberechtigten vollständig kompensiert werden.
Bei vorzeitigem Heimfall wird eine Entschädigung bezahlt, die sich nach den noch ausstehenden Mietzahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit ergibt. Sie sind um ersparte Aufwendungen zu kürzen.

2. Planungs- und Bauverpflichtung bezüglich Abbruch und Neuerrichtung Sporthalle

Der Erbbaurechtsnehmer ist berechtigt und verpflichtet, die bestehende Sporthalle auf dem Erbbaugrundstück abzurechen und die neue Sporthalle gemäß den Vorgaben des abzuschließenden Vertrages, der noch zu erteilenden Baugenehmigung auf der Grundlage der Entwurfsplanungen nach Vorgabe der Stadt Gießen zu errichten, diese ordnungsgemäß zu unterhalten und der Stadt Gießen zur Nutzung zu überlassen.

Weitere Anforderungen:

- a) vorgesehener Abbruch des Bestandsgebäudes in der Zeit vom 24.07.2023- 01.09.2023;
- b) vorgesehene Fertigstellung des Neubaus der Sporthalle bis 30.06.2026;
Vertragsstrafe für schuldhaft verspätete Nutzungsüberlassung;
- c) Sicherstellung des Einflusses der Stadt Gießen durch Vereinbarung der Freigabe von Planungen durch die Stadt;
- d) Regelungen zur Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb.

3. Planungs- und Bauverpflichtung in Bezug auf Außenanlagen

Der Erbbauberechtigte übernimmt die Planung- und Herstellung der Außenanlagen auf der in **Anlage 2** gekennzeichneten Fläche.

Weitere Anforderungen:

- a) vorgesehen Fertigstellung 30.12.2026, für bestimmte Anpflanzungen bis 31.03.2027;
- b) pauschale Vergütung in Höhe von 3.236.934,47 €, sofern keine Änderungen der Leistung erfolgt;
- c) Vertragsstrafe bei schuldhafter Terminüberschreitung;
- d) Freigabe der Entwurfsplanung durch die Stadt;
- e) Regelungen zur Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb.

4. Vermietung der zu errichtenden Sporthalle an die Stadt Gießen

Der Erbbauberechtigte vermietet die Sporthalle an die Stadt Gießen zu folgenden Konditionen:

- a) Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
 - aa) grds. fester Mietzins über die Vertragslaufzeit bezogen auf die investiven Kosten und Nebenkosten Erbbaurecht, angepasst nur bei Leistungsänderungen;
 - bb) Finanzierungskosten fest für die jeweilige Zinsbindungsphase (zunächst für 15 Jahre) aufgeteilt auf die monatlichen Kosten;
 - cc) Wartungs- und Instandhaltungspauschale zunächst fest für die nächsten 5 Jahre, danach Anpassung anhand Index des Bundesamtes für Statistik „Instandhaltung von Wohngebäuden, Bauarbeiten (Instandhaltung, Zeile Instandhaltungsleistungen, im jeweils veröffentlichten Stand“, jedoch frühestens nach 12 Monaten und nur dann, wenn er sich im Vergleich zum letzten Stand um mindestens 5 Punkte verändert.
- b) Der Mietzins beträgt insgesamt nach den derzeitigen Rahmenbedingungen 118.277,94 € monatlich.
- c) Für den Fall, dass ein Erbbauzins durch die Stadt Gießen erhoben wird, erhöht sich der Mietzins entsprechend.
- d) Mietbeginn ist Übergabe der Sporthalle an die Stadt Gießen.
- e) Beendigung des Mietverhältnisses spätestens zum 30.12.2056 (Ablauf Erbbauperioden), keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit vorgesehen.

5. Vorbehalt

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Wirkung der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht abgeschlossen.

- II. Änderungen des Vertrages werden, soweit es sich nicht um wichtige Angelegenheiten nach § 9 Abs.1 HGO handelt, vom Magistrat nach Maßgabe des § 70 Abs.2 HGO veranlasst.

Begründung:

Es wird auf die Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung, Drucksache STV/1041/2022, vom 31.08.2022, Bezug genommen. Aus dieser Vorlage ergibt sich der dringende Handlungsbedarf für die Schaffung einer Nachfolgeregelung der Sporthalle an der Liebigschule.

In Ausführung dieses Beschlusses hat der Magistrat ein zweistufiges Vergabeverfahren durchgeführt, um einen Investor zur Realisierung dieses Projektes zu finden. Aus dem vorgelagerten Interessenbekundungsverfahren gingen im November 2022 zwei geeignete Bewerber hervor. Nach der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes gingen am 06.03.2023 zwei wertbare Angebote ein. Die Verhandlungsgespräche fanden am 08.03.2023 statt, die Bieter hatten Gelegenheit, bis zum 17. März ein finales Angebot einzureichen. Das Vergabeverfahren hat das hier zu beschließende Ergebnis erbracht. Als Anlage sind die und die Wertungstabelle für die finalen Angebote (Anlage 3) und die Vergabeempfehlung durch das verfahrensbetreuende Büro (Anlage 4) beigefügt.

Das Projekt besteht dabei aus der Niederlegung des vorhandenen nicht sanierungsfähigen Gebäudes, Errichtung eines Ersatzneubaus, der Herstellung von Außenanlagen sowie Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Dabei sind die Niederlegung und der Ersatzneubau unter Sicherstellung und Beachtung des laufenden Schulbetriebs zu gewährleisten.

Als Anlage 5 ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beigefügt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Planausschnitt A – Plan Flächen Erbbau

Anlage 2: Planausschnitt B - Außenanlagenplan

Anlage 3: Wertungsübersicht Vergabeverfahren

Anlage 4: Vergabeempfehlung des Verfahrensbetreibers

Anlage 5: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift