

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1463/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 21.03.2013

Amt: Liegenschaftsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: 23. -Vo./al.- 03/C 30  
 Verfasser/-in: Herr Volk

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Zur Kenntnisnahme

#### Betreff:

**Ankauf einer Teilfläche eines bebauten Grundstücks in der Gemarkung Gießen  
 - Antrag des Magistrats vom 21.03.2013**

#### Antrag:

„Dem Ankauf einer Teilfläche von ca. 1.278 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gemarkung Gießen Flur 14 Nr. 67/1, Ferniestraße 8 (Polizeipräsidium) von der **CA Immo Zwei GmbH, Europaallee 22, 60327 Frankfurt/Main**, wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 102,26 €/m<sup>2</sup>, mithin  
 für 1.278 m<sup>2</sup> **= 130.688,28 €**

und wird zur Zahlung fällig nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Vorlage evtl. erforderlicher Pfandfreigabeerklärungen.

2. Die Kosten für den Lückenschluss in der Zaunanlage des Grundstücks Ferniestraße 8 gehen zu Lasten der Stadt Gießen.
3. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer (insgesamt ca. 8.500,00 €) sowie die Vermessungskosten (ca. 3.600,00 €) trägt ebenfalls die Stadt Gießen.“

#### Begründung:

Durch Grundstückskaufvertrag vom 14.08.2000 und Auflassungsverhandlung vom 23.02.2001 – UR-Nrn. 324/2000 und 76/2001 des Notars Sigurd Schneider, Gießen – hat die Stadt Gießen an das Land Hessen (Hess. Ministerium des Innern) den aus dem Straßenbereich „Grüniger Pfad“ neu gebildeten Grundbesitz Gemarkung Gießen Flur 14 Nr. 1/20 und 1/22 mit einer Gesamtgröße von 578 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis in Höhe des damaligen Richtwertes von 200,00 DM/m<sup>2</sup> (gerundet 102,26 €/m<sup>2</sup>) veräußert. Die vorgenannten Grundstücke wurden in das Gelände des Polizeipräsidiums mit der jetzigen Bezeichnung Flur 14 Nr. 67/1, Ferniestraße 8, integriert. Seinerzeit lautete die Bezeichnung des Grundstücks des Polizeipräsidiums Flur 14 Nr. 1/21.

Bereits damals wurden Überlegungen angestellt, zum späteren Bau einer Verbindungsstraße zwischen Sandkauter Weg und Ferniestraße, die seinerzeit schon mit Planstraße E bezeichnet wurde und auch heute noch so genannt wird, aus dem Grundstück des Polizeipräsidiums eine Teilfläche von ca. 1.278 m<sup>2</sup> zu erwerben. Damals hat man aber noch nicht die zwingende Notwendigkeit für den Bau der Straße gesehen und von dem Ankauf der Teilfläche Abstand genommen. In den Kaufvertrag vom 14.08.2000 wurde jedoch eine Vereinbarung aufgenommen, wonach das Land Hessen bis zum 31.12.2015 verpflichtet ist, der Stadt Gießen aus dem Grundstück Flur 14 Nr. 1/21 zum Bau einer Verbindungsstraße zwischen Sandkauter Weg und Ferniestraße (sog. Planstraße E) eine entsprechende Teilfläche zum maßgeblichen Richtwert, jedoch nicht unter dem damaligen Kaufpreis von 200,00 DM/m<sup>2</sup> (= gerundet 102,26 €/m<sup>2</sup>) zu verkaufen, falls eine solche Teilfläche von der Stadt Gießen für den genannten Zweck benötigt werden sollte, wobei die anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer von der Stadt Gießen zu übernehmen sind. Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Stadt Gießen für den Fall des Grunderwerbs verpflichtet ist, die Kosten der Einfriedigung entlang der neuen Grenze zu übernehmen.

Das Land Hessen hat zwischenzeitlich das Grundstück Flur 14 Nr. 67/1 an die CA Immo Zwei GmbH veräußert und von dieser wiederum langfristig angepachtet, so dass die vorgenannte Gesellschaft nunmehr Ansprechpartner und Verkäufer ist hinsichtlich des Erwerbs der Teilfläche für den angestrebten Bau der Verbindungsstraße.

Mit der Erschließung und Entwicklung der gewerblichen Flächen des zwischen dem Sandkauter- bzw. Erdkauter Weg sowie dem Schifftenberger Weg gelegenen ehemaligen Bänninger-Geländes werden zusätzliche Verkehrsströme zwischen diesem neuen Gewerbegebiet und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Grüniger Pfad“ entlang der Ferniestraße und der Pistorstraße auftreten.

Da davon auszugehen ist, dass sich beide Gewerbegebiete ergänzen und insbesondere der Kundenverkehr auf möglichst kurzem Weg zwischen den beiden Gebieten stattfinden soll, wird durch den nunmehr angestrebten Bau der sog. Planstraße E, als kurzräumige Straßenverbindung zwischen dem Sandkauter Weg und der Ferniestraße, eine deutliche Entlastung der stark belasteten Knotenpunkte des Schifftenberger Weges eintreten.

Neben diesen verkehrlichen Vorteilen durch die zukünftige Verkehrsführung über die Planstraße E können auch während der Phase der Erschließung des ehemaligen Bänninger-Geländes, durch einen geringeren baulichen Eingriff in den Sandkauter Weg und dessen Einmündung in den Schiffenberger Weg, die bauzeitlichen Verkehrsbehinderungen in diesem Bereich erheblich verringert werden. Dies wird u. a. dadurch erreicht, dass in der Planstraße E auf kürzerem Wege Ver- und Entsorgungseinrichtungen verlegt werden können und somit im Schiffenberger Weg ein Leitungsbau nur im wesentlich geringeren Umfang erfolgen muss.

Das Baurecht für die Planstraße E wurde bereits im Jahre 2003 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/05A „Am Grüninger Pfad“ geschaffen.

Nach mehreren Verhandlungen mit dem Erschließungsträger des ehemaligen Bänninger-Geländes hat sich dieser bereit erklärt, in Ergänzung zu den zwischen ihm und der Stadt Gießen bereits vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten, auch den Bau der Planstraße E einschließlich der Herstellung des Lückenschlusses in der Zaunanlage des Grundstücks des Polizeipräsidiums auf seine Kosten zu übernehmen, wenn die Stadt Gießen bis zum 30.06.2013 die entsprechende Grundstücksteilfläche von dem jetzigen Eigentümer des Grundstücks des Polizeipräsidiums erwirbt und zum Straßenbau bereitstellt.

Lt. der Schätzung des Tiefbauamtes belaufen sich die voraussichtlichen Kosten für den Bau der Planstraße E auf ca. 300.000,00 €.

In dem derzeitigen Entwurf einer Eisenbahnkreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Gießen und der Deutschen Bahn AG zur Beseitigung des Bahnüberganges Erdkauter Weg ist die Fahrbahn der Planstraße E als kreuzungsbedingte Maßnahme fixiert, da mit dieser die ursprüngliche Verkehrsbeziehung zwischen Erdkauter Weg/Sandkauter Weg und Ferniestraße wieder hergestellt werden kann. Die dafür bei der Stadt Gießen anfallenden Grunderwerbskosten können somit zum Teil in die zwischen den Beteiligten der Kreuzungsvereinbarung aufzuteilende Kostenmasse einbezogen werden. Eine bauliche Umsetzung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme durch die Stadt Gießen und die Deutsche Bahn AG ist jedoch aus derzeitiger Sicht nicht vor 2015/2016 realisierbar.

Durch den angestrebten Abschluss des Nachtrages zum Erschließungsvertrag werden nicht nur die Kosten für die Fahrbahn sondern alle Baukosten der Planstraße E, somit auch die des Bürgersteigs und der Herstellung des Lückenschlusses in der Zaunanlage des Polizeigrundstücks, von dem Erschließungsträger des Bänninger-Geländes vollständig übernommen. Die Stadt Gießen belasten letztendlich nur noch die Kosten des Grunderwerbs, soweit nicht eine Refinanzierung durch die vorstehend erwähnte Eisenbahnkreuzungsvereinbarung erfolgt. Diese Kosten sind absolut vertretbar vor dem Hintergrund der damit einhergehenden erheblichen verkehrstechnischen Verbesserungen im entsprechenden Bereich.

Mit dem Bau der Planstraße E durch den Erschließungsträger des Bänninger-Geländes soll spätestens im August dieses Jahres begonnen werden.

Der Kaufpreis in Höhe von 102,26 €/m<sup>2</sup> entspricht den getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag vom 14.08.2000.

Die Buchung soll wie folgt vorgenommen werden:  
Kostenträger (Produkt) 0101130200 , Investitionsnummer 232009010, Kostenstelle 230405. Die Mittel stehen aus Haushaltsresten des Vorjahres zur Verfügung.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

**Anlagen: 2 Planausschnitte**

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift