

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2319/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.08.2014

Amt: Liegenschaftsamt
 Aktenzeichen/Telefon: 23. -Vo./al.- 02/H 175
 Verfasser/-in: Herr Volk

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

Betreff:

**Veräußerung von städtischem unbebauten Grundbesitz in der Gemarkung Gießen
 - Antrag des Magistrats vom 22.08.2014**

Antrag:

"Der Veräußerung des städtischen Grundbesitzes Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 203/2, Parkplatz Rodheimer Straße 35 = 2.206 m², Nr. 447/3, Straßenfläche = 768 m² und Nr. 204/4, Freifläche August-Balzer-Weg = 811 m², an die **Helm Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Hermannsteiner Straße 100, 35674 Aßlar**, wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 135,00 €/m², mithin für insgesamt 3.785 m²

= 510.975,00 €,

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. Hinsichtlich der Grundstücke Flur 38 Nr. 203/2 und 447/3 werden die städtischen Veräußerungsbedingungen Bestandteil des Kaufvertrages, wobei jedoch die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf 3 Jahre verlängert wird.

4. Bezüglich des Grundstücks Flur 38 Nr. 204/4 ist die Käuferin zur Rückauffassung verpflichtet, falls dieses nicht innerhalb von 3 Jahren seit Vertragsabschluss in die auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle Nr. 220/6 angestrebte Bebauung mit einem Parkhaus einbezogen worden ist.
5. Die durch die Parzelle Flur 38 Nr. 203/2 verlaufende Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG sowie die durch die Grundstücke Nr. 447/3 und 204/4 führenden Versorgungsleitungen für Wasser und Strom der Stadtwerke Gießen AG werden grundbuchlich gesichert.
6. Zur Kompensation der wegfallenden ca. 75 öffentlichen Kfz-Stellplätze auf dem Grundbesitz Flur 38 Nr. 203/2 und 447/3 ist die Käuferin verpflichtet, auf einer noch konkret festzulegenden Teilfläche von ca. 6.000 m² des in der Nähe gelegenen städtischen Grundstücks "Am Lehmweg", Teilbereich der Parzelle Flur 38 Nr. 55/8, auf ihre Kosten in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt mindestens 215 ebenerdige Kfz-Stellplätze herzurichten. Hinsichtlich der Herrichtung, die bis zum Beginn der Baumaßnahme auf den Grundstücken Nr. 203/2 und 447/3 abgeschlossen sein muss, ist zwischen der Käuferin und dem städtischen Tiefbauamt vor Abschluss des angestrebten Kaufvertrages eine entsprechende schriftliche Vereinbarung zu treffen.
7. Der Stadt Gießen und den jeweiligen Eigentümern der an die Wegeparzelle Flur 38 Nr. 408/2 (in Ost-West-Richtung verlaufender Teilbereich des August-Balzer-Weges) angrenzenden Liegenschaften Rodheimer Straße 31 und 33, Grundstücke Nr. 210/1 und 210/2 sowie Rodheimer Straße 21 und 23, Grundstück Nr. 210/10, wird das Recht eingeräumt, über den im Anschluss an die Wegeparzelle Nr. 408/2 geplanten Erschließungsbereich auf dem Grundstück Nr. 220/5, der zukünftig ein Teilbereich der Wegeverbindung Schlachthofstraße/August-Balzer-Weg darstellt, zu fahren und zu gehen. Eine entsprechende grundbuchliche Eintragung ist vorzunehmen. Hierauf kann verzichtet werden, falls der geplante Erschließungsbereich des Grundstücks Nr. 220/5 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden sollte.
8. Soweit es den an das Schlachthofgrundstück Flur 38 Nr. 220/6 angrenzenden städtischen Grundbesitz Flur 38 Nr. 204/5 betrifft, an dem der Messgesellschaft, der M.A.T. Objekt GmbH, ein Erbbaurecht zusteht, verpflichtet sich die Käuferin, dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu gestatten, zu einem späteren Zeitpunkt direkt angrenzend an die von ihr insoweit geplante Bebauung ebenfalls ein Parkhaus zu errichten.

9. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Käuferin."

Begründung:

Die Helm Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat bis auf zwei geringe Teilbereiche, die aus internen Gründen bei der bisherigen Eigentümerin verblieben sind, das Schlachthofgelände in Gießen, Grundstücke Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 220/5 = 11.618 m² und Nr. 220/6 = 10.859 m² erworben, um dort entsprechend den Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und als Reihenhäuser zu errichten, die sich um die denkmalgeschützten Gebäude des Schlachthofes gruppieren. Soweit es die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude betrifft, für die es noch kein Nutzungskonzept gibt, wird von der Käuferin eine zukünftige Nutzung angestrebt, die sich nicht störend auf die geplante Wohnbebauung auswirkt.

Zum August-Balzer-Weg hin ist auf dem Grundstück Nr. 220/6 entlang des Erbbaugrundstücks Nr. 204/5, unter Einbindung der im obigen Antrag genannten städtischen Parzelle Flur 38 Nr. 204/4, der Bau eines Parkhauses geplant. Das Parkhaus soll zum Nachweis der Stellplätze für die vorgesehenen Wohnungen dienen und zur Abschottung der Wohnbebauung gegen Lärm, der von dem sich in der Nähe befindlichen Messegelände ausgeht. Auf dem zur Veräußerung anstehenden Grundstück Nr. 204/4 soll der Zu- und Abfahrtbereich des Parkhauses entstehen.

Die Anwendung der städtischen Veräußerungsbedingungen hinsichtlich des Grundstücks Nr. 204/4 über die Rückkaufungsverpflichtung gem. Ziff. 4. des obigen Antrags hinaus wäre unangemessen, da das Grundstück nicht eigenständig bebaut wird und zukünftig nur einen geringen Teilbereich der insgesamt für das Parkhaus benötigten Fläche darstellt.

Auf den weiteren im obigen Antrag aufgeführten städtischen Grundstücken Flur 38 Nr. 203/2 und 447/3 ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen und eines Pflegeheimes geplant. Durch die Kindertagesstätte soll dem Mangel an Betreuungsplätzen im Bereich der Weststadt abgeholfen werden. Zur Kompensation der wegfallenden ca. 75 öffentlichen Kfz-Stellplätze auf dem vorgenannten Grundbesitz hat sich die Käuferin verpflichtet, auf einer Teilfläche von ca. 6.000 m² des sich in der Nähe befindlichen städtischen Grundstücks "Am Lehmweg", Teilbereich der Parzelle Flur 38 Nr. 55/8, auf ihre Kosten in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt mindestens 215 ebenerdige Kfz-Stellplätze herzurichten. Dadurch wird nicht nur Ersatz für die wegfallenden Kfz-Stellplätze geschaffen, vielmehr dürfte dies auch zur Entspannung der Parkplatzproblematik bei Großveranstaltungen auf dem Messegelände beitragen. Die mit der zukünftigen Parkplatznutzung einhergehenden Einnahmen stehen ausschließlich der

Stadt Gießen zu.

Die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf den Grundstücken Flur 38 Nr. 203/2 und 447/3 soll auf 3 Jahre verlängert werden, da zunächst die umfangreiche Bebauung des Schlachthofgeländes vorgesehen ist.

Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 135,00 €/m² entspricht dem maßgeblichen Richtwert.

Durch die Veräußerung des Grundbesitzes ergibt sich ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 503.405,00 €, der sich wie folgt errechnet:

Kaufpreis: 135,00 €/m² abzüglich Anlagebuchwert in Höhe von 2,00 €/m², verbleiben 133,00 €/m² x 3.785 m² = 503.405,00 €.

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