

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 28.01.2016

Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Weiterstadt, Klein-Gerauer- Weg

Beschlussvorschlag:

Der Übertragung des städtischen Grundstückes Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/4, an die Firma ESG GmbH & Co KG („Erbbauberechtigter“) im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages wird unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Aspekte zugestimmt. Diese Regelungen stellen die Überarbeitung und Aktualisierung der am 26. Oktober 2015 beschlossenen Punkte 2. bis 7. der Drucksache IX/1111/2 dar und ersetzen diese. Diese Regelungen sind im Wesentlichen:

- Das Erbbaurecht wird um den Teilbereich des Grundstückes Nr. 52/5 erweitert.
- Dem Erbbauberechtigten wird ein Recht auf eine Verlängerung des Erbbaurechtes nach 25 Jahre gewährt.
- Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten nach Ablauf des Vertrages mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (10 Jahre Laufzeit) sozialen Wohnraum bereit zu stellen besteht nur, wenn – für den Fall, dass diese Bereitstellung vorherige Baumaßnahmen (für den Umbau, den Ausbau oder die Sanierung) erforderlich machen sollte – die hiermit verbundenen Kosten entweder durch Fördermittel des Landes oder des Bundes gedeckt sind (wobei der Erbbauberechtigte sich verpflichtet, entsprechende Anträge zu stellen), oder (wenn solche Mittel des Landes oder des Bundes nicht zur Verfügung stehen) soweit die Stadt Weiterstadt bereit ist, 80 % dieser Kosten zu übernehmen.
- Die Stadt ist grundsätzlich verpflichtet, den Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechtes zu entschädigen, sofern die Stadt nicht auf der Ankaufsverpflichtung besteht.
- Die Stadt übernimmt die Erschließungskosten an das Abwassernetz gegenüber dem Erbbauberechtigten. Im Falle eines Ankaufs des Grundstückes hat der Erbbauberechtigte den Abwasserbeitrag der Stadt gegenüber zu ersetzen.
- Dem Erbbaurechtsgeber wird im Erbbaurechtsvertrag die Option eingeräumt, dass das Erbbaurecht um eine Teilfläche von circa 1.100 m² des Grundstückes Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/3, Eigentümer Stadt Weiterstadt, zur Errichtung von Stellplätzen, erweitert wird.

Sachverhalt:

Am 26. Oktober 2015 wurden in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr verschiedene Punkte beschlossen, die in einen Erbbaurechtsvertrag zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auf dem Grundstück Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/4, aufzunehmen sind.

Auf Basis dieser Beschlusslage wurde ein Notar mit dem Entwurf eines entsprechenden Vertrages beauftragt. Ergänzend gab es ausführliche Gespräche der Stadtverwaltung, dem Geschäftsführer des potenziellen Erbbauberechtigten, Herrn Bluck, und dem Notar, um den Sachverhalt und die Positionen der Vertragsparteien darzulegen und sicherzustellen, dass

Drucksache IX/1111/4

die Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes gewahrt bleiben. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass einige der am 26. Oktober 2015 beschlossene Punkte nur in abgewandelter Form umgesetzt werden können und darüber hinaus noch weitere Vertragselemente aufgenommen werden müssen, die ebenfalls zu beschließen sind. Der Erbbaurechtsvertrag soll folgende wesentliche Regelungen beinhalten:

Das Erbbaugrundstück Klein-Gerauer-Weg, Gemarkung Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/4, 5.586 m², soll der Firma ESG GmbH & Co. KG, als zukünftigem Erbbauberechtigten übertragen werden. Bei der Fortführung der Planung hat sich herausgestellt, dass der Erbbauberechtigte als Zufahrt auch einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 52/5, Eigentümer Stadt Weiterstadt, benötigt. Um dies zu gewährleisten, wird das heutige Grundstück Nr. 52/5 nach Westen „verschoben“. Das Erbbaugrundstück wird zukünftig dann eine andere Bezeichnung und einen anderen Zuschnitt als Nr. 52/4 haben. Die Größe wird jedoch unverändert sein. Der Sachverhalt ist aus dem beigefügten Katasterplan erkennbar.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bleibt bei 25 Jahren, wobei der Erbbauberechtigte das Recht auf Verlängerung hat. Eine Verlängerung kann jedoch von der Stadt abgewendet werden, da in dem Erbbaurechtsvertrag eine Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechtes, also nach 25 Jahren, vereinbart ist. Der Erbbauzins bleibt unverändert bei 10.000,00 €/Jahr.

Das Erbbaurecht dient zunächst der Errichtung von Unterkünften für Asylbewerber oder für sonstige Personen, die von dem Landkreis Darmstadt-Dieburg benannt werden. Am 26. Oktober 2015 wurde ergänzend die vertragliche Sicherstellung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Dieser Punkt wurde mit dem Erbbauberechtigten intensiv besprochen und verhandelt. Der Erbbauberechtigte ist nur dann bereit, die errichteten Gebäude nach Ablauf des Unterbringungsvertrages mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (10 Jahre Laufzeit) verpflichtend zu Konditionen, die denjenigen des sozialen Wohnungsbaus (Höchstmiete 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vergleichbar sind, bereit zu stellen, wenn – für den Fall, dass diese Bereitstellung vorherige Baumaßnahmen (für den Umbau, den Ausbau oder die Sanierung) erforderlich machen sollte – die hiermit verbundenen Kosten entweder durch Fördermittel des Landes oder des Bundes gedeckt sind (wobei der Erbbauberechtigte sich verpflichtet, entsprechende Anträge zu stellen), oder (wenn solche Mittel des Landes oder des Bundes nicht zur Verfügung stehen) soweit die Stadt Weiterstadt bereit ist, 80 % dieser Kosten zu übernehmen.

Weiterhin hat der Erbbauberechtigte erklärt, dass er im Falle des Ankaufs des Erbbaugrundstücks (durch Ausübung seines Ankaufsrechtes oder seiner Ankaufsverpflichtung) keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Sozialwohnungen bzw. zu der Vermietung zu Konditionen, die denjenigen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, mehr übernehmen wird. Ausgenommen hiervon ist der Fall, dass er Mittel des Landes oder Bundes oder aber der Stadt (siehe oben) erhalten hat. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Erbbaugrundstücks (Anlage Luftbild) ist aus Sicht der Verwaltung auch eher zu bezweifeln, dass hier zukünftig hohe Mieten erzielt werden können. Das Erbbaugrundstück ist umgeben von einer ehemaligen Asylbewerberunterkunft, einem Schulgelände, verschiedenen Sportanlagen sowie der Kläranlage. Über dem westlichen Grundstücksteil verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Eine Übernahme der Gebäude nach Ablauf der Vertragslaufzeit des Erbbaurechtes gegen eine Entschädigung soll gemäß Beschluss vom 26. Oktober 2015 ausgeschlossen sein. Im Allgemeinen sieht das Erbbaurecht vor, dass bei Erlöschen nach Zeitablauf, in diesem Falle nach 25 Jahren, eine Entschädigung zu zahlen ist. Die Entschädigung beträgt gemäß Erbbaurechtsvertrages 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude und der baulichen Anlagen zu diesem Zeitpunkt. Eine entschädigungsfreie Übernahme durch die Stadt ist für den Erbbauberechtigten nicht akzeptabel. Die Gebäude werden in Massivbauweise und bankenfinanziert errichtet. Bereits die 2/3 Regelung ist für den Erbbauberechtigten nur schwer zu tragen.

Drucksache IX/1111/4

Die Stadt wiederum kann die Übernahme der Gebäude und baulichen Anlagen gegen eine Entschädigung selbstverständlich mit der Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechtes abwenden. Außerdem kann die Stadt die Zahlung der Entschädigung durch eine Verlängerung des Erbbaurechtes abwenden.

Gemäß Erbbaurecht kann der Grundstückseigentümer, also die Stadt, unter bestimmten Bedingungen die Übertragung des Erbbaurechts verlangen („Heimfall“). Diese Möglichkeit besteht, wenn

- der Erbbauberechtigte bestimmten Verpflichtungen des Vertrages nicht nachkommt.
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird.
- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeiträgen im Rückstand ist.
- der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht vor Errichtung des Bauwerks veräußert.
- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet ist.

Macht die Stadt von diesem Heimfallanspruch Gebrauch, so ist gemäß Vertrag eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude und der baulichen Anlagen zu diesem Zeitpunkt zu zahlen.

Diese Entschädigung wäre bei Ausübung des Heimfallanspruchs tatsächlich von der Stadt zu tragen. Eine entschädigungsfreie Übertragung wird vom Erbbauberechtigten ausgeschlossen. Unabhängig von der Position des Erbbauberechtigten ist auch nach Aussage des Notars fraglich, ob ein Heimfall ohne Entschädigung überhaupt vereinbart werden könnte, sofern werthaltige Gebäude auf dem Erbbaugrundstück vorhanden sind. Nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtes und im Fall, dass das Erbbaurecht nicht verlängert werden soll, ist ebenso eine Entschädigung in der oben genannten Höhe zu zahlen. Dieser Entschädigungspflicht entgeht die Stadt in diesem Fall durch die Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf Wunsch der Stadt das Erbbaugrundstück nach Ablauf des Erbbaurechtes zu erwerben (Ankaufsverpflichtung). Der Kaufpreis beläuft sich auf den vom Gutachterausschuss festgelegten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufs. Maximal beträgt der Kaufpreis jedoch 200,00 €/m², zuzüglich eines Inflationsausgleichs auf Basis des Verbraucherindex.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaugrundstück frühestens nach 11 Jahren zu erwerben (Ankaufsrecht). Die Kaufpreisfestlegung erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Ankaufsverpflichtung.

Bei dem Erbbaugrundstück handelt es sich nicht um einen ausgewiesenen Bauplatz. Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück wird in Verbindung mit diesem Vertrag erstmals bebaut werden. Mit dieser Bebauung und dem Anschluss des Erbbaugrundstückes an das Abwassernetz der Stadtwerke wird gemäß Entwässerungssatzung von den Stadtwerken der Stadt Weiterstadt ein Abwasserbeitrag für das Grundstück erhoben. Für das geplante Vorhaben wird dieser Betrag circa 38.000,00 € brutto (der endgültige Betrag wird mit Bescheid der Stadtwerke festgelegt) betragen. Der Erbbauberechtigte hat darauf hingewiesen, dass er selbstverständlich davon ausgegangen ist, ein erschlossenes Grundstück zu erhalten, für das lediglich noch die eigentlichen Hausanschlusskosten zu tragen sind. Deshalb zahlt die Stadt diesen Abwasserbeitrag an die Stadtwerke. Im Falle des Ankaufs verpflichtet sich der Erbbauberechtigte jedoch, diesen Abwasserbeitrag über den Kaufpreis (maximal 200,00 €/m² zuzüglich eines Inflationsausgleichs) hinaus, der Stadt nachträglich, ohne einen Inflationsausgleich, zu erstatten.

Drucksache IX/1111/4

Während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann in Abhängigkeit der Nutzung (Unterkünfte für Asylbewerber oder eben auch für andere Bevölkerungsgruppen) entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung die Schaffung weiterer Stellplätze notwendig werden. Um dies zu gewährleisten, soll im Erbbaurechtsvertrag die Option vereinbart werden, den Erbbauegenstand um eine Teilfläche von circa 1.100 m² des Grundstückes Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/3, Eigentümer Stadt Weiterstadt, zur Errichtung von Stellplätzen zu erweitern. Die Regelungen des Erbbaurechtsvertrages würden dann auch für diese Fläche gelten. Der Erbbauzins würde sich entsprechend der erweiterten Fläche erhöhen.

Der Sachverhalt wurde am 19. Januar 2016 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

1. Katasterplan (1 Seite)
2. Luftbild (1 Seite)