

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 01.02.2018

Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Weiterstadt, Klein-Gerauer-Weg

Stadtverordnetenversammlung:

Die Stadt Weiterstadt tritt von dem Grundstückskaufvertrag mit der ESG GmbH & Co. KG, Urkunde Nr. 513/2016 des Notars Dr. Thomas Milde vom 25. April 2016, gemäß § 12 Absatz 2 dieser Urkunde zurück. Der Magistrat wird beauftragt, den Rücktritt entsprechend den Vorgaben des Grundstückskaufvertrages unverzüglich zu erklären.

Sachverhalt

Am 22. März 2016 wurde von der Stadtverordnetenversammlung basierend auf den Drucksachen IX/1111/5 und IX/1111/6 dem Verkauf des städtischen Grundstückes Weiterstadt, Flur 16, Nr. 52/4, 5.586 m² an die ESG GmbH & Co. KG (ESG) unter Berücksichtigung verschiedener Regelungen, u.a. bezüglich der Bebauung mit Asylbewerberunterkünften, des Kaufpreises, einer Folgenutzung mit sozialem Wohnungsbau bzw. kostengünstigem Mietwohnraum, zugestimmt.

Am 25. April 2016 wurde auf Basis dieses Stadtverordnetenbeschlusses ein Grundstückskaufvertrag mit der ESG bei dem Notar Dr. Thomas Milde unter der Urkundennummer 513/2016 beurkundet.

In dem Kaufvertrag findet sich die Verpflichtung des Käufers, den Kaufgegenstand mit einer bezugsfertigen Flüchtlingsunterkunft mit mindestens 180 Unterbringungsplätzen zu bebauen. Eine zeitnahe Errichtung von Flüchtlingsunterkünften war zu diesem Zeitpunkt von höchster Dringlichkeit. In dem Kaufvertrag wurde ein Rücktrittsrecht vereinbart und zwar unter anderem für den Fall, dass bis zum 31. Dezember 2016 noch keine Baugenehmigung für eine Flüchtlingsunterkunft mit mindestens 180 Unterbringungsplätzen vorliegt.

In dem Kaufvertrag hat sich die ESG verpflichtet, mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg einen Vertrag über die Unterbringung von Flüchtlingen in dem beabsichtigten Bauvorhaben abzuschließen. Nach Auskunft der ESG wurde ein solcher Vertrag am 12. Januar 2017 geschlossen. In einem Gespräch mit Herrn Bürgermeister Möller und Herrn Bluck, ESG, am 9. Mai 2017 hat der Landkreis mitgeteilt, dass er den mit der ESG geschlossenen Mietvertrag nicht umsetzen will (Drucksache 10/0290/1). Damit ist die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auf dem betreffenden Grundstück nicht mehr realistisch.

Aufgrund der vorangeschrittenen Planung wollte die ESG das Bauvorhaben trotzdem fortsetzen und nun für alle Gebäude vergünstigte Mietwohnungen vorsehen. Wegen des Stellplatzbedarfs sollten anstatt der zunächst vorgesehenen vier Gebäude nur drei Gebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten errichtet werden. Diesem Vorschlag mit nur drei Gebäuden wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29. Juni 2017 auf Basis der Drucksache 10/0290/1 gefolgt.

Drucksache 10/0290/3

Mit diesem Beschluss sollte der ESG die Möglichkeit gegeben werden, trotz des Wegfalls der Flüchtlingsunterkünfte ein Bauvorhaben zu realisieren und gleichzeitig günstigen Wohnraum in Weiterstadt zur Verfügung zu stellen. Die Rahmenbedingungen des Kaufvertrages sollten angepasst werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2017 wurde für diesen Kompromiss mit drei Gebäuden von der ESG kein Bauantrag gestellt und die ESG hat auch keine Aktivitäten zur Verfolgung dieser Variante erkennen lassen. Mit Schreiben vom 28. Juni 2017 hat die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg die ihr bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bauvorlagen an die ESG zurückgegeben. Mit diesen Bauvorlagen waren noch vier Gebäude beantragt worden. Die Rückgabe der Unterlagen wurde von dem Landkreis mit der Unvollständigkeit der Unterlagen begründet. Somit gilt dieser Antrag als zurückgenommen.

Mit Schreiben der Stadt Weiterstadt vom 24. Oktober 2017 wurde der ESG eine Frist zum 31. Dezember 2017 gesetzt, um sich verbindlich zu der weiteren Vorgehensweise zu erklären. Verbunden war diese Frist mit dem Hinweis, dass die Stadt andernfalls von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch macht.

Eine Reaktion hierauf ist nicht erfolgt. Unter den genannten Voraussetzungen ist es geboten, dass die Stadt wieder frei über das Grundstück verfügen kann. Das Grundstück steht noch unverändert in städtischem Eigentum. Es wird daher empfohlen, den Rücktritt von dem Kaufvertrag Urkundennummer 513/2016 des Notars Dr. Thomas Milde zu erklären. Der Rücktritt erfolgt gemäß § 12 Absatz 2 dieser Urkunde. Der Rücktritt gründet auf der Tatsache, dass bis zum 31. Dezember 2016 eine Baugenehmigung für die in dem Kaufvertrag genannten Flüchtlingsunterkünfte nicht vorlag.

Finanzierung:

Im Falle des Rücktritts sind vertragsgemäß die entstandenen und durch den Rücktritt entstehenden Kosten von den Vertragsparteien „zu je 1/2“ zu tragen. Dies betrifft zunächst die Kosten der Beurkundung des Vertrages. In welcher Höhe darüber hinaus Kosten angefallen sind, ist der Verwaltung nicht bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass seitens der ESG Ansprüche auf Übernahme von Kosten über die Beurkundungskosten hinaus geltend gemacht werden.

Der Sachverhalt wurde am 23. Januar 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister