

Beschlussvorlage

19.05.2022

Drucksache VL-71/2022 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	0.1 pt-jm
Fachbereich:	Büro des Bürgermeisters
Sachbearbeitung:	Bürgermeister Dr. Peter Traub

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	01.06.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	02.06.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	09.06.2022	beschließend

Südstadtentwicklung – Wiederverkauf Grundstück und Immobilie Einrichtungshaus „Möbel-Schmidt“

Begründung:

Im Juli 2020 stimmte die Stadtverordnetenversammlung für den Ankauf des ehemaligen Einrichtungshauses „Möbel-Schmidt“, für den Erlass einer zeitlich begrenzten Veränderungssperre im Gebiet zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße und für die Erstellung einer zielgerichteten Bauleitplanung in diesem nach § 34 Baugesetzbuch bislang unbeplanten Teilgebiet unserer Stadt. Ziel war es, eine mögliche Fehlentwicklung in diesem zentralen Bereich unserer Stadt zu verhindern, die Errichtung eines Hotels anzustreben und eine attraktive Weiterentwicklung unserer Südstadt zu ermöglichen.

Mit 930.000,00 Euro plus Nebenkosten lag der Ankaufspreis für das Einrichtungshaus recht hoch. Es war allerdings der Verkaufspreis, den der damalige Eigentümer am Markt erzielt hatte, bevor die Stadt in den notariell bereits ausgefertigten Kaufvertrag einstieg. Bei realistischer Einschätzung der Marktlage war zum damaligen Zeitpunkt bereits erwartbar, dass dieser Preis bei einem späteren Wiederverkauf nicht wieder zu erzielen sein würde. Gemessen an der Attraktivität und Breitenwirkung des angestrebten Hotels könne die Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis jedoch als Investment der Stadt in eine attraktive Südstadtentwicklung gesehen werden.

Dies ist aus Sicht des Antragstellers mehr als gelungen. Steht doch nunmehr in Aussicht, dass die Kreisstadt und sein Umland nicht nur ein attraktives Hotel bekommen werden, sondern darüber hinaus ein Boardinghaus, 1-3 Ärzthäuser und ein Parkdeck (siehe Anlage). Dies rechtfertigt aus Sicht des Antragsstellers auch den vom Projektentwickler nach Verhandlungen angebotenen Ankaufspreis von 600.000,00 Euro. Umso mehr als der Projektentwickler die projektierten Abriss- und Entsorgungskosten in Höhe von rd. 280.000,00 Euro und die damit verbundenen Risiken selbst tragen muss.

Entscheidender aber ist, in welcher positiver Form die Kreisstadt von der vom Projektentwickler angestrebten Gesamtentwicklung unserer Südstadt profitieren würde. Hier sind vor allem zu nennen: Die Weiterentwicklung unserer Stadt zu einem attraktiven Gesundheitszentrum, die noch gezieltere Bewerbung unserer schönen Landschaft als Erholungs- und Regenerationsraum, die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze und die Verbesserung unserer Einnahmenseite durch erhöhte Gewerbe- und Einkommenssteuer.

Grundsätzlich regelt § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Ausnahmen von diesem Gebot sind nach § 109 Abs. 3 Satz 1 HGO im öffentlichen Interesse zulässig. Letzteres ist - nach Rücksprache mit der

Genehmigungsbehörde beim RP - durch die oben genannten Weiterentwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Die Abschreibung der Immobilie ist in der städtischen Anlagenbuchhaltung mit einer Nutzungsdauer von sechs Jahren angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungsdauer entstehen im Jahr 2022 durch den Verkauf von Grundstück und Immobilie Einrichtungshaus „Möbel Schmidt“, außerordentliche Aufwendungen in Höhe von rund € 230.000. Gem. § 100 Abs. 4 HGO gelten zusätzliche Aufwendungen, die erst bei der Aufstellung des Jahresabschlusses festgestellt werden können und nicht zu Auszahlungen führen, nicht als überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendungen. Dies trifft auf den vorliegenden Sachverhalt zu: Die Aufwendungen in Form eines Verlustes aus dem Abgang von Sachanlagen können erst nach dem tatsächlichen Verkauf genau ermittelt werden. Außerdem ist von Bedeutung, dass sie nicht zu Auszahlungen führen.

Die diesem Beschlussvorschlag beigefügte Präsentation zeigt die konkrete Entwicklungsplanung der Projektentwickler. Sie sind das Ergebnis von zahlreichen Gesprächen und Verhandlungen im Erbacher Rathaus zwischen Projektentwickler, Architekten, Hotelbetreibern und Interessenten am Aufbau und Betrieb der angestrebten Ärztehäuser. Mit den zuständigen Behörden auf Kreisebene (Kreisbauamt, Untere Naturschutzbehörde, Wasserbehörde) hat der Abstimmungsprozess über mögliche Auflagen bereits vor einiger Zeit begonnen und dauert derzeit an.

Die Stadt und ihre Gremien sind zunächst in zweierlei Hinsicht an der Realisierung der angestrebten Entwicklung unserer Südstadt zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße beteiligt: Bei der Zustimmung zum Wiederverkauf des Einrichtungshauses „Möbel Schmidt“ und bei Genehmigung einer zielführenden Bauleitplanung. Letztere ist in der Ausarbeitung und wird den Gremien in den nächsten Wochen vorgelegt.

Wie dem beigefügten und zwischen den beteiligten Parteien abgestimmten Entwurf eines Kaufvertrages zu entnehmen ist, ist die ausschließende Bedingung für den Ankauf/Verkauf unserer Immobilie Einrichtungshaus „Möbel Schmidt“ die Schaffung eines Baurechts, das die Realisierung des Gesamtprojektes grundsätzlich ermöglicht. Für die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Gebäude sind dann seitens der Projektentwickler über den Kreis entsprechende Bauanträge zu stellen, mit denen dann auch wir zu gegebener Zeit wieder beschäftigt sein werden.

Beschlussvorschlag:

Der Wiederverkauf des ehemaligen Einrichtungshauses „Möbel-Schmidt“ wird auf der Basis des beigefügten notariellen Kaufvertrages beschlossen.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

(1) Kaufvertrag Endfassung

(2) 2022-04-05+Erbach-Südliche-Innenstadt-Broschüre Klein-01-20

(3) 2022-04-05+Erbach-Südliche-Innenstadt-Broschüre Klein-21-40

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.):		
Durch den Wiederverkauf entstehen außerordentliche Aufwendungen in Höhe von rd. 230.000,00 Euro. Die Deckung dieser Aufwendungen erfolgt im Rahmen der Gesamtdeckung bzw. aus den vorhandenen Rücklagen.		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	