

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: SB-57/2018 4. Ergänzung

Fachbereich: Städtische Gremien / Organisation

Beratungsfolge	Termin
HAFI	11.06.2019
Stadtverordnetenversammlung	13.06.2019

Gewerbegebiet Homberg (Efze) Süd (ehemalige Ostpreußenkaserne)

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Veräußerung der Liegenschaft „U 5“ in der Carl-Benz-Straße, Ostpreußenkaserne

a) Erläuterung:

Unsere Vermarktungsbemühungen bezüglich der Liegenschaft U5 haben nunmehr zu einem möglichen Erfolg geführt. Mit Schreiben vom 22.04.2019 hat Herr André Borkowski, Knüllwald-Völkershain, sein Interesse am Erwerb schriftlich bekundet.

Herr Borkowski beabsichtigt im Gebäude Werkstatt- Lager – und Büroräume zu schaffen. Er ist ausgebildeter Industrie-Mechatroniker und steht kurz vor Abschluss seines Studiums. Im Rahmen einer Existenzgründung beabsichtigt er die Konfektionierung von Akkumulatoren von E-Bikes und Mobilitätshilfen. Dazu gehören auch Reparatur- und Serviceleistungen. Ein besonderer Ansatz hierbei ist die Umsetzung von Kundenvorgaben.

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich nur noch um einen Baukörper im ausgesprochen desolaten Zustand. Im Gegensatz zu anderen Gebäuden, wurde U5, über Jahre vom Sondereinsatzkommando des Polizeipräsidiums in Kassel für realitätsnahe Übungen sowie von der Feuerwehr für Atemschutzübungen u. a. und dem Technischen Hilfswerk für Einsatzübungen in Gebäuden genutzt. Substanzerhaltene Maßnahmen fanden nicht statt. Aufgrund dieser Nutzungen, hinzukommender massiver Vandalismusschäden und dem Umstand, dass weitgehend alle Versorgungsleitungen heraus gerissen und entwendet wurden, wird eine Kaufpreisermittlung analog anderer bereits veräußerter Liegenschaften vorgeschlagen. Die daraus resultierende Kaufpreisermittlung sowie der Lageplan sind als **Anlagen 1 und 2** beigefügt. Hieraus lassen sich auch die unterschiedlichen Flächen erkennen.

Entsprechend dem Nachtrag des Kaufvertrages von U2 wird auch hier eine Nachzahlungspflicht vertraglich aufgenommen, die dann greift, wenn Herr Borkowski im definierten Zeitraum einen Bauantrag stellt, um die betreffende Fläche zu bebauen.

Auf Grundlage des Eckpunktepapiers der Stadt Homberg (Efze) und der einfließenden augenscheinlichen Bewertung des Zustandes ergibt sich somit ein Verkaufspreis in Höhe von 18.670,- €.

Aufgrund der bisherigen Beratungen, wurde darum gebeten, die Formulierung der Nachzahlungsverpflichtung bereits vorhandener / notariell bekundeter Kaufverträge anzupassen. Eine entsprechende textliche Fassung gibt es im Kaufvertrag Wiederhold. Diese ist nunmehr Bestandteil des in der Entstehung befindlichen Kaufvertragsentwurfs für die Liegenschaft U 5.

Es soll folgende Nachzahlungsverpflichtung mit der nachfolgenden Formulierung aufgenommen werden:

„Sollten die Grünflächenanteile des verkauften Grundbesitzes, die zum Preis von 1,00 €/m² übertragen werden und in der Anlage 1) blau umrandet sind, durch den Käufer baulich genutzt werden, ist für die baulich in Anspruch genommenen Flächen eine Nachzahlung an die Verkäuferin in Höhe von

14,00 €/m² (binnen 10 Jahren nach Beurkundung)

16,50 €/m² (ab dem 11. Jahr nach Beurkundung) und

19,00 €/m² (ab dem 20. Jahr nach Beurkundung)

zu zahlen.

Der Käufer ist anzeigepflichtig, sobald ein Bauantrag für eine Inanspruchnahme der Fläche bei der zuständigen Fachbehörde eingereicht wird.“

Bezüglich der im Raum stehenden Vermutung einer Kontaminierung wird auf das im Anhang beigefügte Schreiben verwiesen. Die Erwerber sind in Kenntnis des Sachverhaltes. Der letzte Absatz des genannten Schreibens ist Bestandteil des zu schließenden Kaufvertrages. Die vermeintlichen Risiken gehen soweit über.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

d) Beschlussvorschlag:

Das Gebäude U 5 in der Carl-Benz-Straße (Gewerbegebiet Süd, Ostpreußenkaserne) wird nebst umliegender Freiflächen zum Preis von 18.670,- € an Herrn André Borkowski, Knüllwald-Völkershain veräußert. Die Nachzahlungsverpflichtung im Falle einer Bebauung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Auf das Erfordernis einer nachträglichen Genehmigung des zu schließenden Kaufvertrages durch die Stadtverordnetenversammlung wird verzichtet.

Anlage(n):

1. U 5 Anlage 1 - Kaufpreisermittlung{[
2. U 5 Anlage 2 - Baufeld{[
3. Kontamination - BIMA 31.05.2019 U 5{[