



Beschlussvorlage

Nr: BV-134/2024 1. Ergänzung

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Nicole Ermler

Verfahrensgang	Termin
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	24.06.2024
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	03.07.2024
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2024

Verkauf von Flächen und Baumaßnahmen rund um die Hallgarter Zange

Beschlussvorschlag

Der Magistrat wird beauftragt unter Berücksichtigung der bisher erzielten Verhandlungsergebnisse die Grundstückskaufverhandlungen mit dem Investor unter folgenden Bedingungen weiter zu betreiben:

- Kein Verkauf des Parkplatzes an der Kreistanne, sondern nur der Erweiterungsfläche des Parkplatzes. Die Nutzung der Erweiterungsfläche für die Allgemeinheit muss sichergestellt sein.
- Kein Rangrücktritt des Vorkaufsrechtes in den II. Rang über die bestehende Belastung des Grundstückes hinaus. Der Rangrücktritt erfolgt auch nur dann, wenn alle übrigen Punkte einvernehmlich geklärt werden.
- Kein Verkauf des Brunnens und der umschließenden Grundstücksfläche (ca. 200 m²), sondern Sicherung des Wasserentnahmerechtes an dem Brunnen Siebenborn über die wasserrechtliche Genehmigung hinaus durch eine grundbuchrechtliche Sicherung.
- Bau einer Rückegasse südlich des bestehenden Fahrweges sowie einer Querung des Fahrweges durch den Investor; Absicherung der praktikablen Nutzung der Querung für HessenForst und Stadt durch Grundbucheintragung.
- Begehbarkeit des Turmes sowie Nutzung der Toiletten für die Öffentlichkeit während der Öffnungszeiten des Gastronomiebetriebes.
- Der Grundstückskaufpreis wird auf 1,00 €/m² festgesetzt.
- Keine Ausbaupflichtung der Stadt für die Betonstraße zur Hallgarter Zange
- Kein Winterdienst durch Stadt bzw. Eigenbetrieb der Stadt auf der Betonstraße, dem Kreistannen-Parkplatz oder dem Zuweg zum Zangen-Grundstück.
- Rückfall sämtlicher Grundstücksflächen (Wald- und Verkehrsflächen), wenn das Zangen-Grundstück einer anderen als gastronomischen oder hotelgewerblichen Nutzung innerhalb der nächsten 10 Jahre zugeführt wird.

Sachverhalt

Die Stadtverwaltung verweist auf die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.2023 – BV-104/2023 und teilt zu den einzelnen Punkten der Beschlussfassung folgenden Sachstand bzw. erzielten Verhandlungsergebnisse der vom Magistrat eingerichteten Arbeitsgruppe mit.

1. Die Stadt Oestrich-Winkel begrüßt das Bemühen um eine Aufwertung des Bereichs um die Hallgarter Zange, die dauerhaft eine anspruchsvolle Nutzung für Bürgerinnen und Bürger und unsere Gäste sicherstellt.

Sachstand: Keine weitere Veranlassung zu diesem Beschlusspunkt erforderlich.

2. Das Vorhaben des Investors ist sehr komplex, weshalb vor einer endgültigen Entscheidung zunächst zu klären ist:

a. Eigentums- und Gesellschaftsverhältnisse

b. Rechtslage zu Vereinbarungen mit früheren Nutzern/Eigentümern/Pächtern

Sachstand: Die Eigentums- und Gesellschaftsverhältnisse sowie die Rechtslage zu Vereinbarungen mit früheren Nutzern / Eigentümern / Pächtern / sind geklärt. Es war zu prüfen, in wie weit Rückstände aus der Verpachtung des Kletterparks an der Zange noch vom Rechtsnachfolger des damaligen Vertragspartners beizutreiben wären. Nach rechtlicher Prüfung der Sache durch den Kommunalen Spitzenverband, besteht allerdings keine Möglichkeit, die Anforderung von Pachtzinsen für die Jahre 2020 – 2022 rechtlich durchzusetzen.

3. Zu den einzelnen Vorschlägen wird – vorbehaltlich der Klärung vorstehender Fragen – wie folgt Stellung genommen:

a. Veräußerung der Zufahrtstraße zwischen Kreistanne und Hallgarter Zange unter Vereinbarung eines Wiederkaufrechtes und weiterer Sanktionen zugunsten der Stadt, falls der Investor die Vereinbarungen nicht erfüllt, außerdem umfassende und grundbuchlich gesicherte Nutzungsrechte für Stadt, Forst und jegliche Waldbesucherinnen und Waldbesucher

Sachstand: Der Magistrat hat diese Forderungen an den Investor weitergegeben. Als Lösung zeichnet sich derzeit folgende Variante ab:

Der Investor stellt südlich des Zufahrtsweges eine neue Rückegasse nach den technischen Vorgaben der Stadt und HessenForst her. Um die Holzabfuhr aus dem nördlich des Zufahrtsweges gelegenen Waldgebietes zu gewährleisten, wird eine Querungsmöglichkeit des Zufahrtsweges vom Investor geschaffen, welche dem Forst uneingeschränkt zu Verfügung steht und grundbuchrechtlich gesichert wird. Der Investor stimmt den Modalitäten zu einem eventuellen Rückfall des Weges an die Stadt zu (Wiederkaufsrecht für den Fall, dass eine ordnungsgemäße und fristgemäße Herstellung oder ordnungsgemäße Unterhaltung nicht erfolgt – durch Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch abgesichert), jedoch sollen geleistete Zahlungen / Aufwendungen angerechnet werden.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 04.09.2023 jedoch beschlossen, dass keine Entschädigungen für bereits durchgeführte Maßnahmen erfolgen sollen, jedoch eine Erstattungspflicht des Investors für Kosten, die für die Herstellung eines brauchbaren Wegezustandes erforderlich sind.

b. Der Verkauf weiterer Flächen parallel zur Zufahrtsstraße wird kritisch gesehen und bedarf noch weiterer Erörterungen mit dem Forst und den Jagdpächtern, um die Notwendigkeit zu verifizieren, insbesondere ob ein eventueller zusätzlicher Forstwirtschaftsweg in den gewünschten Dimensionen erforderlich ist.

Sachstand: Der Investor hat am 24.05.2024 Pläne mit Gestaltungsvorschlägen für die Flächen links und rechts des Zufahrtsweges vorgelegt (Anlage 1 - 5). Seitens der Arbeitsgruppe aus dem Magistrat wurde dem Investor auferlegt, auf eine Einzäunung parallel des Weges zu verzichten. Dieser Empfehlung ist der Investor nach den vorgelegten Plänen nachgekommen. Aus Sicht der Verwaltung lassen sich die gestalterischen Wünsche des Investors auch auf einer Gesamtbreite von 30 Metern (inklusive Fahrbahn) umsetzen, so dass eine – wie bisher gewünschte Veräußerung von Flächen in einer Gesamtbreite von 66

Metern (Fahrweg zzgl. 30 Meter links und rechts des Weges) auf der vollständigen Länge des Weges als überdimensioniert und nicht notwendig erscheint. Der Investor argumentiert hier mit der Verkehrssicherungspflicht (zum Beispiel umgefallener Baum auf dem Weg zwischen Parkplatz Kreistanne und Zange), die er jederzeit zeitnah gewährleisten haben möchte und das nicht durch die Stadt als umsetzbar erachtet. Eine technische Prüfung der eingereichten Planunterlagen (z.B. in Hinblick auf Entwässerungsproblematik der Wegefläche u. ä.) erfolgte noch nicht und wird erst bei Konkretisierung der Maßnahme erfolgen.

c. Parkplatz-Erweiterung bedarf weiterer Erörterung und wird befürwortet, sofern eine freie Nutzung für alle Waldbesucherinnen und Waldbesucher gewährleistet ist

Sachstand: Mit Magistratsbeschluss vom 04.09.2023 wurde der Erweiterung des Parkplatzes um Stellplätze, die öffentlich nutzbar sind, zugestimmt. Die Zahl der Stellplätze und die sich hieraus ergebende Fläche ist seitens des Investors zu definieren. Zuvor ist die Notwendigkeit weiterer Stellplätze nachzuweisen, möglicherweise kann durch die Ordnung des jetzigen Geländes eine Mehrzahl an Stellplätzen geschaffen werden.

Eine konkrete Planung hierzu wurde seitens des Investors noch nicht vorgelegt. Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich in Abhängigkeit zur tatsächlich ausgeübten Nutzung sowie in Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel. Da nach wie vor kein Gesamtkonzept zur geplanten Nutzung des Zangen-Grundstückes vorgelegt wurde, kann derzeit auch keine Aussage bezüglich des Stellplatzbedarfes gemacht werden.

In den vom Investor am 16.05.2024 vorgelegten Plänen (Anlage 6 u. 7) zu den vom ihm gewünschten Grunderwerbsflächen ist auch der Parkplatz an der Kreistanne einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsfläche enthalten. Von einem Verkauf der bestehenden Parkplatzflächen sollte abgesehen werden, da dieser Parkplatz zum einen Erholungssuchenden und Wanderern und zum anderen auch der Holzlagerung vor der Abfuhr dient. Als Kompromiss könnte der Parkplatz den Besuchern der Zange zur Verfügung gestellt werden, wenn der Bedarf (z. B. durch eine Veranstaltung) gegeben ist. Der Investor trägt die Kosten für die ggf. erforderlich werdende Erweiterung des Parkplatzes, die sich aus seinem Betrieb ergeben und beteiligt sich anteilig an den Unterhaltungskosten des bestehenden Parkplatzes.

d. Kein Verkauf des Brunnens, aber Einräumung uneingeschränkter Nutzungsrechte zugunsten Grundstück der Hallgarter Zange

Sachstand: Der Investor hat von dem Kauf des Geländes rund um den Brunnen Siebenborn Abstand genommen. Der Magistrat hat die Sicherung der Wasserbezugsrechte aus dem Brunnen, zusätzlich zu der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung, in Form einer grundbuchrechtlichen Sicherung zugunsten des Grundstückes der Hallgarter Zange, in Aussicht gestellt. Mit dieser Lösung wäre der Investor einverstanden. In dem letzten Gespräch mit dem Investor am 27.03.2024 wurde zudem klargestellt, dass sich die Nutzung des Brunnens nur im Rahmen der jeweils aktuellen wasserrechtlichen Genehmigung bewegen darf und der Investor hatte zugesichert, dass er mit der jetzigen Fördermenge auskomme.

e. Verkauf allenfalls kleinflächiger Arrondierungen rund um das jetzige Areal, sofern hierfür eine Notwendigkeit dargelegt werden kann

Sachstand: Der Investor ist im Gegensatz zu seinem ursprünglichen Kaufangebot vom Dezember 2022 mit einer gewünschten Ankaufsfläche von rd. 10 ha auf eine Fläche von ca. 3,50 ha zurückgegangen. Im letzten Gesprächstermin vom 27.03.2024 wurde im nochmals dargelegt, dass eine Verdopplung seiner bestehenden Grundstücksfläche nicht als kleinflächige Arrondierung angesehen werden kann und er seinen Flächenbedarf begründen und verkleinern sollte (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt b). Als letzter Sachstand wurden am 16.05.2024 vom Investor der Plan in Anlage 6 und 7 vorgelegt. Auch in diesem ist eine nahezu Verdoppelung des Zangen-Grundstückes durch die vorgesehenen Arrondierungsflächen dargestellt.

f. Zum Bau eines Kellers oder weiterer Gebäude im Hof der Hallgarter Zange wird Zustimmung signalisiert, sofern die zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Bauaufsichtsbehörde) keine rechtlichen Probleme sehen und die folgenden Bedingungen erfüllt sind
- Höhe der bestehenden Nebengebäude darf nicht überschritten werden

- Zahl und Nutzung der Neubauten muss noch abgestimmt werden
- Gastronomie-Öffnung auch für Nicht-Hausgäste
- Toilettennutzung für Externe während der üblichen Öffnungszeiten
- Betretungsmöglichkeit Turm für jeden zu üblichen Zeiten und gegen Gebühr
- Nachweis der ordnungsgemäßen Frischwasserversorgung und Abwasser-Entsorgung
- Verlegung der Löschwasser-Zisterne erst nach Nachweis der ordnungsmäßigen Nutzungsmöglichkeit des neuen Löschteiches (Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge)
- Keine Instandhaltungspflicht der Stadt für Betonstraße zur Zange
- Kein Winterdienst der Stadt auf Betonstraße zur Zange

Sachstand: Seitens des Investors wird der Bau des Kellereibetriebes derzeit nicht detaillierter vorangetrieben, sondern zeitlich in die Zukunft verschoben. Für ihn müssen sich erst der Gastronomiebetrieb und das Beherbergungsgewerbe rechnen, bevor er das unternehmerische Risiko und weitere finanzielle Verpflichtungen zum Bau der Kellerei eingehe.

Dies ist in Teilen nachvollziehbar, bringt es allerdings mit sich, dass der Stadt bis heute kein schlüssiges Gesamtkonzept mit Darstellung der zukünftigen Gesamtanlage (Zufahrtssituation, Parkplätze, Tiny-Houses, Freizeitgelände, Saunagelände, Gastrobereich mit gewünschter Erweiterung des Küchentrakts, Fremdenzimmer und Kellereigebäude) weder als Grundrisse noch Ansichten oder Visualisierungen vorliegen.

Generell sollte eine Rückfalloption der Verkaufsflächen an die Stadt vereinbart werden, wenn für die geplante gastronomische und hotelgewerbliche Nutzung keine Baugenehmigung seitens des Investors erwirkt werden kann.

Da die Planung zum Ausbau der Kellerei aus den genannten Gründen noch nicht eingehender vom Investor vorgelegt wurde, können zu Details wie den Höhen der Nebengebäude, Zahl und Nutzung der neu entstehenden Gebäude, Andienung des Löschteiches und den Nachweisen zur ordnungsgemäßen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung derzeit keine Angaben gemacht werden.

Das kein Anspruch auf Ausbau der Betonstraße zur Zange und Durchführung eines Winterdienstes durch die Stadt bestehen, ist dem Investor bekannt.

Eine Gastronomie-Öffnung auch für Nicht-Hausgäste, Toiletten-Nutzung für Externe (z. B. Wanderer) sowie das Betretungsrecht des Turmes während der regulären Öffnungszeiten (ggf. gegen Entgelt) hat der Investor zugesagt.

4. Der Löschung der Grundbucheinträge wird nicht zugestimmt

Sachstand: Als Zwischenstand wurde seitens des Magistrates die Lösung in Aussicht gestellt, das städtische Vorkaufsrecht nicht zu löschen, sondern auf den II. Rang mit einer Deckelung auf die Höhe der derzeit bestehenden finanziellen Belastung zu verschieben, wenn Einigungen in allen übrigen offenen Punkten erzielt werden können. Auf eine Löschung der Grundbucheintragung wird allerdings mittlerweile seitens des Investors vollständig verzichtet. Jedoch sieht er nach wie vor grundsätzlich keine Notwendigkeit für die grundbuchrechtliche Eintragung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt, da seiner Meinung nach ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Stadt bestehen würde. Im Fall eines Zwangsversteigerungsverfahrens könne die Stadt wie jeder andere Interessent mitbieten. Zudem wünscht er einen Rangrücktritt in den II. Rang bis zu einer Höhe von 3,00 Mio. €.

Diesem Ansinnen stimmt der Magistrat nicht zu. Bei einem Rangrücktritt auf den II Rang besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass das Vorkaufrecht im Falle einer Zwangsverwertung des Grundstückes verloren geht. Je höher der Rangrücktritt erklärt wird, umso mehr steigt das Risiko des Verlustes des eingetragenen Rechtes im Falle einer Zwangsversteigerung. Zudem trifft es nicht zu, dass der Stadt Oestrich-Winkel ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 ff. BauGB für das Grundstück der Hallgarter Zange zusteht.

5. Der Umleitung der Wanderwege, die ohnehin an der Zange vorbei und nicht hindurchführen, wird nicht zugestimmt.

Sachstand: Der Investor sagt zu, die bestehenden Wanderwege auf seine Kosten zu verlegen, soweit dies durch sein Projekt und den ggf. erfolgenden Grundstücksankauf erforderlich wird.

Der Grundstückskaufpreis von 1,00 €/ m² wurde seitens des Magistrates beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage(n)

1. Anlage 1
2. Anlage 2
3. Anlage 3
4. Anlage 4
5. Anlage 5
6. Anlage 6
7. Anlage 7
8. Stellungnahme_Hallgarter_Zange_III.20240616

Oestrich – Winkel, 18.06.2024

Dezernatsleiter