

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	49 / LP 11-16 ZVe
---	------------	------------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 09.07.2014
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB:

Sitzung am	23.07.2014	2. Punkt der Tagesordnung@BFE@
------------	------------	--------------------------------

Betr.:	Grundstücksverkauf an „GbR Andreas und Frauke Klöffel“
--------	---

Anlagen	Kaufgegenstand
----------------	-----------------------

Kostenstelle:	
Planansatz Haushaltsjahr inkl. Haushaltsreste:	€
bisher verausgabt und verfügt:	€
finanzielle Auswirkung der Vorlage:	€
anschließend noch verfügbar:	€

Beschlussvorschlag:

Der Zweckverbandsvorstand wird ermächtigt, mit dem Kaufinteressenten Andreas und Frauke Klöffel für eine noch zu vermessende Teilfläche in Größe von ca. 4.000 m² (**siehe Anlage**) einen Kaufvertrag auf Grundlage der vorliegenden Musterverträge zu verhandeln und abzuschließen. Der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes beträgt 215.000,00 €. Für die Kaufpreisfestsetzung sind Abweichungen in der tatsächlichen Grundstücksgröße nach endgültiger Planung und amtlicher Vermessung von bis zu +/- 200 m² unerheblich.

Begründung:

Der Kaufinteressent betreibt ein angesehenes Ingenieurbüro für Gebäudetechnik in Bruchköbel und beabsichtigt, den heutigen Standort auf den Fliegerhorst zu verlagern. Das ehemalige Verwaltungsgebäude 1327 ist für die Zwecke des Erwerbers gut geeignet; gleichwohl setzt der Umzug eine umfassende Sanierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz voraus. Aufgrund der Gebäudegröße ist seitens des Erwerbes beabsichtigt, nicht selbst benötigte Büroflächen an andere Unternehmen zu vermieten. Dem Erwerber ist der Zustand des Objektes, die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Ausweisung des Gebäudes als Einzeldenkmal hinreichend bekannt.

Nach sachverständigem Ermessen und unter Anerkennung der denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen ist davon auszugehen, dass das Gebäude aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwands keinen aktuellen Bestandwert aufweist. Ebenso ist das Grundstück, auf dem das Gebäude liegt, in der Bauleitplanung dem zukünftigen Freizeitbereich zugeordnet. Somit obliegt die zukünftige Nutzung weitestgehend dem Bestandsschutz. In Anbetracht dieser

Einschränkungen ergibt sich der Kaufpreis auf Grundlage des wahrscheinlichsten Bodenwertes. Die Stellung des Gebäudes und die Lage der örtlichen Erschließungsanlagen bestimmen maßgeblich den funktionalen Grundstückszuschnitt und führen zu einer Gesamtfläche, die den gewöhnlichen Grundstückanteil eines vergleichbaren Bürogebäudes übersteigt, jedoch aus Sicht des Zweckverbandes mit vermarktet werden sollten.

Der hier verhandelte Kaufpreis für das Gesamtgrundstück ist also letztlich aus all den genannten Gründen aus einer Mischkalkulation abgeleitet worden. Dem diesem Gebäude adäquaten Grundstücksanteil ist ein Wert von 80,00 €/m² Grundstücksfläche zugrunde gelegt worden; dem darüber hinausgehenden Anteil ein Wert von 25,00 €/m² („Grünland-/Hinterland“). Der Zweckverbandsvorstand erachtet diesen Ansatz als sachgerecht und empfiehlt der Zweckverbandsversammlung, das Angebot anzunehmen. Die tatsächliche Grundstücksgröße ergibt sich erst nach hinreichender Ausgestaltung der Objektplanung in Übereinstimmung mit den örtlichen topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten (z.B. erhaltenswerter Baumbestand). Der Zweckverbandsvorstand ist sich mit dem Erwerber einig, dass eine Abweichung der Grundstücksgröße von bis zu +/- 200 m² aufgrund der örtlichen und baurechtlichen Gegebenheiten nicht zu einer Veränderung des genannten Kaufpreises führt, der bereits auf der Grundlage einer schlüssigen Objekt- und Freianlagenplanung ermittelt wurde.