

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	43/LP 11-16 ZVe
---	------------	------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 11.02.2014
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB: Herr Haas

Sitzung am	25.02.2014	6. Punkt der Tagesordnung
------------	------------	---------------------------

Betr.:	Kaufvertragsabschluss mit der Firma Retro Klassik GmbH - „Klassik Stadt“
--------	---

Anlagen	Anlage 1 - Musterkaufvertrag (siehe Top 3)
	Anlage 2 - Kaufgegenstand
	Anlage 3 - Flächen Vorkaufsrecht
	Anlage 4 - Vorhaben

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Zweckverbandsvorstand wird ermächtigt, mit dem Kaufinteressenten Fa. Retro Klassik GmbH für eine noch zu vermessende Teilfläche in Größe von ca. 94.019 m² (siehe Anlage 2) einen Kaufvertrag auf Grundlage des vorliegenden Musterkaufvertrages Muster 2 – ungeräumt – (siehe Anlage 1) zu verhandeln und entsprechend der hier festgelegten Zusatzbedingungen abzuschließen.

2. Der Kaufpreis beträgt im Zustand „wie es steht und liegt“ (unsaniert, kampfmittelbelastet, bebaut etc.) mindestens rd. 5,171 Mio. €. Das entspricht rd. 55,00 € je m².
Abweichend von den Regelungen des Mustervertrages stimmt die Zweckverbandsversammlung folgenden Vertragsanpassungen zu:

2.1 Die Verkehrsflächen, die sich innerhalb des kaufgegenständlichen Grundstücks befinden, gehen in das Eigentum des Erwerbers über. Die Kosten der Herrichtung der innerhalb des Kaufgegenstandes befindlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, trägt der Käufer. Der Zweckverband stellt Anschlüsse an die umgebenden öffentlichen Kanäle in ausreichender Anzahl (bis zu insgesamt 4 Anschlüsse) auf eigene Kosten her und stellt den Käufer von den Kosten der erstmalig durchzuführenden Ausbaumaßnahmen der an die Kaufsache angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Abwassersammelanlagen frei.

2.2 Dem Verkäufer wird ein Vorkaufsrecht für die in anliegendem Lageplan (siehe Anlage 3) blau markierten Flächen für die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsschluss eingeräumt.

2.3 Der Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung der Erhaltungspflicht der denkmalgeschützten Gebäude ermittelt. Der Erwerber plant eine teilweise gebietsadäquate Ergänzungsbebauung in Korrespondenz und unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz, sofern dies

Vorlage: 43 / LP 11-16 ZVe

wirtschaftlich vertretbar ist. Dem Käufer soll eine angemessene Nachzahlung bis maximal 1 Mio. € auferlegt werden, wenn er nicht mindestens drei Einzeldenkmäler auf dem Kaufgegenstand erhält.

- 2.4 Für bestehende technische Anlagen (z.B. Abwasserkanäle, Löschwasserbehälter, u.a.), die auf dem kaufgegenständlichen Grundstück liegen und zur späteren öffentlichen Ver- und Entsorgung des Gesamtareals verwendet werden sollen, räumt der Käufer zu Gunsten des Zweckverbandes entsprechende Grunddienstbarkeiten ein.

Begründung:

Der Kaufinteressent verfolgt mit dem Erwerb des kaufgegenständlichen Grundstücks das Ziel, im historischen Ambiente des denkmalgeschützten Gesamtensembles ein Zentrum für Old- und Youngtimer sowie Sportwagen zu etablieren (siehe Anlage 4). Neben Schauflächen zur Fahrzeugpräsentation und -vorführung soll am Standort ein breites oldtimeraffines Dienstleistungsangebot geschaffen werden. Neben Hotel- und Restaurationsbetrieben ist die Ansiedlung spezieller Fach- und Begleitgewerbe (z.B. Sattlerei, Oldtimeraufbereitung und Aufbewahrung, Fahrzeugpflege usw.) vorgesehen. Der Käufer ist bereit, den gesamten Kaufgegenstand im gegenwärtigen Zustand zu erwerben und die gesamte Aufbereitung des Grundstücks und die Sanierung der Gebäude auf eigene Kosten vorzunehmen.

Für den Zweckverband bietet sich mit dem Verkauf an die Fa. Retro Klassik GmbH die einzigartige Möglichkeit, den gesamten historischen Innenbereich des „Triangels“ dauerhaft zu erhalten und die Kosten der Herrichtung und Unterhaltung der Einzeldenkmäler auf den privaten Investor zu übertragen. Durch das Konzept wird bestmöglich gewährleistet, dass das Quartier in seiner historischen Prägung erhalten bleibt und einer dauerhaften Unterhaltung und Pflege zugeführt wird. Dem gegenwärtigen Verfall der Gebäude kann somit zeitnah und ohne aufwendige Instandhaltungsinvestitionen durch den Zweckverband entgegen getreten werden. Der Zweckverband wird durch den Eigentumsübertrag von sämtlichen Erhaltungsaufwendungen befreit.

Das Kaufangebot liegt im Rahmen der bisherigen Kalkulationsgrundlage in Höhe von 80,00 €/m². Durch die Übertragung öffentlicher Erschließungsflächen und der Aufbereitungs- und Sanierungsmaßnahmen auf den Käufer entsteht für den Zweckverband ein erheblicher finanzieller Vorteil. Eine öffentliche Erschließung und eine Einzelverwertung der Flächen und Gebäude führt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu höheren Verkaufserlösen, bei deutlich höherem Risiko zu Lasten des Zweckverbandes. Gegenwärtig existiert für keines der kaufgegenständlichen Grundstücke und Einzelgebäude ein Angebot.

Die Gewährung des Vorkaufsrechtes für die in Anlage 3 blau dargestellten Flächen dient ausschließlich dem Schutz des Käufers und dessen besonderer Nutzungsabsicht. Für den Käufer besteht ein erhebliches Risiko darin, dass angrenzende Grundstücke mit Nutzungen belegt werden, die zu der hochwertigen Gestaltung des Innenbereichs und der ansprechenden Präsentation der Fahrzeuge im Dissens stehen. Dem Zweckverband entsteht durch die Gestellung des Vorkaufsrechtes kein finanzieller Nachteil, da der Käufer zu den Konditionen des jeweiligen Kaufpreisangebotes verpflichtet wäre, von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Es ist Aufgabe des Zweckverbandes, die Vermarktung der Vorkaufrechtsflächen mit dem Ziel zu gestalten, Unternehmen anzusiedeln, die eine ansprechende Adressbildung des Gesamtquartiers gewährleisten.

Durch das schlüssige Gesamtkonzept und die ergänzende Ansiedlung oldtimeraffiner Gewerbebetriebe (Hotel, Restaurants, Werkstätten, etc.) ist im Zuge des Quartierausbaus mit einem breitgefächerten Angebot an neuen Arbeits- und Ausbildungsplätzen unterschiedlicher Qualifikation und Ausrichtung sowie stabilen Steuererträgen zu rechnen.