

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	20 / LP 16-21 ZVe
---	------------	------------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 26.07.2017
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB:

Sitzung am	16.08.2017	7. Punkt der
------------	------------	--------------

Betr.:	Kaufvertragsabschluss mit der GbR Singh/Jain
--------	---

Anlagen	KV Jain II Anlage 1
----------------	---------------------

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

Beschlussvorschlag:

Der Zweckverbandsvorstand wird ermächtigt, mit der GbR Singh/Jain für die in Anlage 1 gelb umrandeten (bebauten) Grundstücke (Gebäude 1223 und 1224) sowie die Flurstücke 16/12 und 16/29 einen Kaufvertrag zur geplanten Nutzung als Stellplatzanlage auf inhaltlicher Grundlage des bereits geschlossenen Kaufvertrages zu den Gebäuden 1225 und 1226 abzuschließen.

Der Kaufpreis für die bebauten Grundstücke beträgt 80 EUR/m² Grundstücksfläche.

Der Verkauf der unbebauten Grundstücke erfolgt auf Grundlage des objektiven Verkehrswertes, der noch durch den Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises unter Würdigung der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten zu ermitteln ist. Der Zweckverbandsvorstand wird hier zudem ermächtigt, auch eine noch zu vermessende Teilfläche aus den Flurstücken 16/12 und 16/29 an den Investor zu veräußern, sollte dies aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfordernissen einer oder beider Vertragsparteien zweckdienlich sein.

Der Zweckverbandsvorstand wird zudem ermächtigt, abweichend von den Regelungen des bisherigen Kaufvertrages die Kaufpreisfälligkeit für das Grundstück Gebäude 1223 mit einer Frist von bis zu 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages zu vereinbaren.

Der Zweckverbandsvorstand wird weiterhin ermächtigt, nach eigenem Ermessen Verhandlungen mit dem Investor über die Übernahme öffentlicher Verkehrsflächen in eine private Unterhaltung zu führen und hierüber einen notariellen Vertrag abzuschließen, sofern diese Verkehrsflächen zukünftig nur noch der Andienung der Hotelanlage dienen. Etwaige öffentliche Versorgungsleitungen sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten dauerhaft zu sichern und erforderliche Entwidmungsverfahren gesondert durchzuführen.

Begründung:

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Personen Sukhwinder Singh und Rohit Jain, hat auf Grundlage eines Beschlusses der Zweckverbandsversammlung am 08.03.2017 die denkmalgeschützten Gebäude Nr. 1225 und 1226 erworben. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Gebäude wurde die Planung bereits deutlich früher als bislang erwartet auf die benachbarten Gebäude 1223 und 1224 sowie das Flurstück 16/12 und 16/29 erweitert, welche sich noch im Eigentum des Zweckverbandes befinden. Die geplante Einräumung einer Kaufoption über diese Gebäude hatte die Zweckverbandsversammlung bereits in der Sitzung am 08.03.2017 zur Kenntnis genommen.

Der Investor beabsichtigt nunmehr verbindlich in die Revitalisierung der Gesamtanlage einzutreten und hat daher um den Abschluss eines Kaufvertrages über die weiteren zwei Gebäude ersucht. Da für das Gebäude 1223 die Sanierung erst nach Herrichtung der übrigen Gebäude beabsichtigt ist, wurde um eine Aufschiebung der Kaufpreisfälligkeit für dieses Gebäude um 12 Monate gebeten. Mit dem Verkauf der Gesamtanlage an den Investor wird eine einheitliche Revitalisierung und Nutzung des Ensembles sichergestellt, was auch aus Denkmalschutzinteressen zu begrüßen ist. Die Gewährung eines längeren Zahlungsziels ist aus Sicht des Zweckverbandsvorstands unter Würdigung der Gesamtinvestition und des Nutzungszwecks vertretbar und angemessen.

Das Flurstück 16/12 ist gegenwärtig nicht überplant und auch nach § 34 BauGB nicht eigenständig bebaubar. Der Erwerber plant die Nutzung des Grundstücks als ergänzende Stellplatzfläche zur Hotelanlage. Da es sich bei diesem Grundstück um Brachland handelt und eine öffentliche Nutzung und Unterhaltung weder gewünscht noch städtebaulich sinnvoll wäre, ist aus Sicht des Zweckverbandsvorstandes ein Verkauf zu vorgenanntem Nutzungszweck zu empfehlen. Da dieses Grundstück nur eine eingeschränkte wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit aufweist und bislang mangels Verkaufsabsicht noch keine gutachterliche Bewertung eingeholt wurde, soll hier der Verkaufspreis auf Basis eines noch einzuholenden Verkehrswertgutachtens ermittelt und dem Kaufvertrag zu Grunde gelegt werden.

Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes werden Teile des bislang öffentlichen Verkehrsnetzes zukünftig nur noch zur Andienung der Hotelanlage und der Stellplätze dienen. Zur Vermeidung von Unterhaltungsaufwendungen und zum Übertrag der Verkehrsicherungspflichten ist es zweckdienlich, diese Verkehrsflächen dem Investor in die private Unterhaltung zu übertragen. Dies betrifft insbesondere die Straßenfläche zwischen der Hotelanlage und den geplanten Stellplätzen.