

# Erlensee/Bruchköbel

<b>Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach</b>	Drucksache	<b>6 / LP 16-21 ZVe</b>
---	------------	-------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 20.06.2016
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB: Herr Bodem

Sitzung am	06.07.2016	7. Punkt der Tagesordnung
------------	------------	---------------------------

Betr.:	<b>Kaufvertragsabschluss mit der Firma Bau- und Immobilienverwaltung Fäth</b>
--------	---

## **Anlagen Anlage 1 - Kaufgegenstand**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Der Zweckverbandsvorstand wird ermächtigt, mit der Fa. Bau- und Immobilienverwaltung Fäth aus Aschaffenburg, vertreten durch den Geschäftsführer Ferdinand Fäth, für die in Anlage 1 in gelb gekennzeichnete, noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 5/5 in Größe von ca. 10.500 m<sup>2</sup> einen Kaufvertrag auf Grundlage der vorliegenden Musterverträge abzuschließen. Für den Kaufvertrag ist es unerheblich, ob der Erwerb durch die vorgenannte Gesellschaft direkt oder eine andere unternehmenszugehörige Gesellschaft erfolgt.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt insgesamt 335.000,00 € im gegenwärtigen Zustand und gilt unabhängig der sich nach Vermessung ergebenden tatsächlichen Grundstücksgröße.

Der Kaufvertrag steht unter der Bedingung, dass der Erwerber dem Zweckverband über eine Dauer von mindestens zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss die Option zur Annahme eines Mietvertrages (Dokumentationszentrum) im ehemaligen Towergebäude nach Sanierung verbindlich einräumt. Die Option ist einzuräumen für eine Mietfläche von 250 bis max. 750 m<sup>2</sup> bei einem Mietpreis (netto) von max. 6,20 €/m<sup>2</sup> und einer Mindestvertragslaufzeit von 15 Jahren.

### **Begründung:**

Die Zweckverbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.01.2016 den Grundsatzbeschluss zur Einrichtung eines Dokumentationszentrums Tower beraten. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sind unter Federführung einer dazu eingerichteten Arbeitsgruppe verschiedene Modelle eines Betriebs eines Dokumentationszentrums geprüft und als Zwischenergebnis der Zweckverbandsversammlung vorgestellt worden. Im Folgenden hat die Zweckverbandsversammlung beschlossen, die Realisierung eines Dokumentationszentrums im ehemaligen Tower unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistbarkeit umzusetzen.

Die Nutzung des Towergebäudes behielt dabei die Präferenz. Eine Sanierung des Towergebäudes in eigener Regie ist für den Zweckverband jedoch nicht zu leisten. Es wird daher angestrebt, gemeinsam mit einem privaten Investor ein Mietvertragsmodell zu vereinbaren, welches die Realisierung des Vorhabens entsprechend der untersuchten Betriebskonzepte ermöglicht.

Das Kaufangebot des Unternehmens Fäth verbunden mit der Option eines Mietvertrages bietet für den Zweckverband die Gelegenheit, die einzelnen Modellvarianten auf ihre konkrete finanzielle und konzeptionelle Realisierbarkeit nunmehr im Detail zu prüfen und innerhalb von zwei Jahren über eine endgültige Anmietung zu entscheiden. Der Erwerber beabsichtigt ansonsten die Immobilie überwiegend für Büronutzungen herzurichten.

Der Tower steht als prägendes Bauwerk des ehemaligen Fliegerhorstes unter Denkmalschutz. Der Sanierungsaufwand des Gebäudes verbunden mit den hohen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen belastet die wirtschaftliche Realisierbarkeit einer zivilen Folgenutzung erheblich. Dem Gebäude selbst ist zustandsbedingt kein Substanzwert zuzuordnen.

Ein fairer Verkaufswert des Gebäudes mit zugehörigem Grundstück wurde im Rahmen konkreter Verwertungsmodelle und einer eingehenden Substanzuntersuchung durch das Büro Heitzenröder Architekten untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass der erhebliche Sanierungsaufwand von mind. rd. 3,0 Mio. € bei eingeschränkter baulicher Ausnutzung des Gesamtgrundstücks lediglich eine Kaufpreiserwartung von rd. 20,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche rechtfertigt.

Neben dem Angebot der Fa. Fäth wurde bislang nur ein weiteres Kaufangebot an den Zweckverband trotz intensiver Suche nach einem Investor angetragen. Dieses Angebot belief sich allerdings auf einen symbolischen Betrag von 1,00 € und wurde nicht weiterverfolgt.

Der Zweckverbandsvorstand empfiehlt daher der Zweckverbandsversammlung, das Kaufangebot der Fa. Fäth anzunehmen, um damit den Erhalt des kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudes langfristig zu sichern und die Möglichkeit der Einrichtung eines Dokumentationszentrums zu eröffnen.