

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	71/LP 11-16 ZVe
---	------------	------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 29.02.2016
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB: Herr Oberst

Sitzung am	16.03.2016	2. Punkt der Tagesordnung
------------	------------	---------------------------

Betr.:	Kaufangebot Fa. Retro Klassik GmbH
--------	---

Anlagen Anlage 1 - Kaufgegenstand

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

Beschlussvorschlag:

Der Zweckverbandsvorstand wird ermächtigt, der Fa. Retro Klassik GmbH aus Erlensee für die in Anlage 1 in gelb gekennzeichneten Flurstücke 11, 12, 14 und 19 in einer Gesamtgröße von insgesamt 72.765 m² ein notarielles Verkaufsangebot auf Grundlage der vorliegenden Musterverträge zu unterbreiten.

Das Verkaufsangebot ist mit geeigneten Bedingungen zur endgültigen Annahme im Hinblick auf die Sicherstellung der Durchführung der projektbezogenen Bebauung zu versehen und bis längstens zum 30.06.2017 zu befristen. Es soll darüber hinaus mit der wechselseitigen Verpflichtung verknüpft sein, dass mit Nichtannahme oder mit fruchtlosem Fristablauf die Löschungsbewilligung für das auf den Flurstücke 12 und 14 lastende Vorkaufsrecht vom Angebotsempfänger erteilt wird. (Hinweis: Bei den Flurstücken 11 und 19 handelt es sich um Flächen, die ursprünglich vom Zweckverband zum Bau von Straßen vorgesehen waren.)

Der Kaufpreis beträgt 80,00 €/m² Grundstücksfläche mithin rd. 5.821.200,00 € im baureifen Zustand. Vom Kaufpreis abzugsfähig sind Baureifmachungskosten des Grundstücks (Rückbau, Sanierung, Kampfmittelräumung), sofern der Erwerber diese Maßnahmen ganz oder teilweise auf eigene Kosten durchführt

Begründung:

Die Fa. Retro Klassik GmbH hat mit Kaufvertrag vom 28.02.2014 eine ca. 93.000 m² große Fläche zur geplanten Errichtung eines Oldtimerzentrums erworben. Der Investor beabsichtigt an diesen Plänen nicht länger festzuhalten, da er zwischenzeitlich durch den Erwerb des Nürburgrings eine anderweitige Konzeption und räumliche Verortung des Investitionsvorhaben „Oldtimer“ verfolgt.

Die Überlegungen einer Neukonzeption für den Fliegerhorst wurden auch durch die Auswirkungen des Großbrands im Juli 2015 bedingt, bei dem ein für die Gesamtkonzeption markantes Gebäude vollständig zerstört wurde.

Im Zuge der veränderten Rahmenbedingungen hat sich die Fa. Retro Klassik GmbH intensiv mit alternativen Verwertungskonzepten für das Fliegerhorstgelände befasst und ist durch Kontakte zum Verband der Deutschen Westernreiter auf die Nachfrage nach einer Reitanlage für Großveranstaltungen gestoßen. Zwischenzeitlich wurden die Gespräche auch auf andere Reitverbände (Klassik- und Springreiten) ausgedehnt, die ebenfalls Interesse an der Nutzung einer entsprechenden Turnieranlage für Großveranstaltungen (ca. 7.000 Besucher) zeigen. Der Fa. Retro Klassik GmbH wurden vertragliche Bindungen für Reitsportgroßveranstaltungen (Weltmeisterschaften, etc.) ab 2018 in Aussicht gestellt. Der Investor beabsichtigt derartige Verträge kurzfristig abzuschließen, um seine Investitionen in die entsprechende Turnieranlage abzusichern. Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden wurden bereits geführt, und das Projekt ist seitens der Fachbehörden grundsätzlich positiv beurteilt worden.

Die Anforderungen an die erforderlichen baulichen Anlagen sowie die dazugehörige Versorgungs- und Veranstaltungsinfrastruktur setzt voraus, dass zum bisherigen Grundstück „Retro Klassik“ (Flurstück 13) weitere Flächen hinzuerworben werden. Es handelt sich hierbei um die Bereiche des Triangels, für die der Zweckverband bereits Vorkaufsrechte für den Investor gewährt hat.

Der Zweckverbandsvorstand unterstützt das Vorhaben der Fa Retro Klassik GmbH und möchte durch die Abgabe eines verbindlichen Verkaufsangebotes die Voraussetzungen für den Abschluss konkreter Veranstaltungsverträge für Reitsportgroßveranstaltungen ermöglichen. Durch die Abgabe eines Verkaufsangebotes soll zudem gesichert werden, dass die Unternehmung die kaufgegenständlichen Grundstücke nur dann erwerben kann, wenn eine Baugenehmigung für das Gesamtprojekt und damit die Durchführbarkeit des Vorhabens tatsächlich nachgewiesen wird. Das Verkaufsangebot wird darüber hinaus mit einer Bauverpflichtung bewehrt werden. Auf eine an die Bauverpflichtung geknüpfte Strafzahlung bei Nichterfüllung muss aus juristischen Gründen verzichtet werden. Durch die wechselseitige Verpflichtung zur Löschung des Vorkaufsrechtes wird aber gesichert, dass der Zweckverband bei Nichtannahme des Kaufangebots künftig frei in der Veräußerung der kaufgegenständlichen Grundstücke ist. Somit tritt aus Sicht des Zweckverbandsvorstands auch dann eine Verbesserung der vertraglichen Situation ein, wenn sich die Investitionspläne in eine Reitanlage nicht realisieren lassen. Die Frist zur Annahme des Verkaufsangebotes ist in Anbetracht der umfangreichen Genehmigungsverfahren angemessen.