

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	48/LP 11-16 ZVe
---	------------	------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 12.05.2014
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB: Herr Haas

Sitzung am	28.05.2014	3. Punkt der Tagesordnung@BFE@
------------	------------	--------------------------------

Betr.:	Grundstücksverkauf an „Bau- und Immobilienverwaltung Fäth“
--------	---

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 Bau- und Immobilienverwaltung Fäth für noch zu vermessende Teilflächen in Größe von ca. 66.820 m² (Logistik West) und 60.000 m² (Logistik-Ost) (**siehe beides Anlage**) einen Optionsvertrag (Logistik West, siehe Begründung) bzw. einen Kaufvertrag (Logistik Ost) auf Grundlage der bekannten Musterverträge zu verhandeln und abzuschließen. Der Kaufpreis beträgt im baureifen Zustand 80,00 €/m² Grundstücksfläche (saniert, kampfmittelgeräumt, freigelegt und erschlossen) mithin rd. 10.145.600,00 €.

Abweichend von den Regelungen des Mustervertrages stimmt die Zweckverbandsversammlung folgenden Vertragsanpassungen zu:

1. Sofern der Erwerber das Grundstück vor endgültiger Baureifmachung übernimmt und Maßnahmen zur Aufbereitung des Grundstücks selbst und auf eigene Kosten durchführt, sind die Nettokosten vom Kaufpreis in angemessener, ermittelter Höhe abzugsfähig. Der Umfang der abzugsfähigen Kosten richtet sich nach dem Nutzungskonzept des Käufers sowie des zum Zeitpunkt der Übergabe vorliegenden Entwicklungszustands des Grundstücks.
2. Der Kaufpreis ist spätestens mit Erteilung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

Die Ermächtigung gilt auch für den Fall, dass der Erwerb über eine andere, dem Unternehmen zugeordnete Gesellschaft, oder durch eine eigens zu diesem Zweck gegründete Projektgesellschaft erfolgt.

Begründung:

Der Kaufinteressent ist ein überregional tätiger Investor und Projektentwickler. Der Erwerber beabsichtigt die vorgenannten Grundstücke zu erwerben, baureif aufzubereiten und im Sinne des bestehenden Planungsrechts zu verwerten. Hierbei ist sowohl eine Bebauung der kaufgegenständlichen Grundstücke durch den Investor selbst mit anschließender Vermietung an einen Betreiber wie auch der Weiterverkauf der aufbereiteten Grundstücke möglich. Gegenwärtig steht noch kein Betreiber für die späteren baulichen Anlagen fest, dem Investor ist eine Vermarktung der betreffenden Grundstücke und Anlagen erst nach Herstellung der Verfügbarkeit und somit der vertraglichen Sicherung möglich. ???????

Durch die Veräußerung der Grundstücke an den Investor entsteht für den Zweckverband der Vorteil, dass das Verwertungsrisiko der Flächen vollumfänglich auf den privaten Erwerber übergeht. Durch den Grundstückserlös wird die Refinanzierung der Gesamtmaßnahme weitestgehend sichergestellt und die Einnahmen stehen zur Finanzierung der erforderlichen Bedarfs- und Versorgungsinfrastruktur unmittelbar zur Verfügung. Die Verwertungsoptionen des Investors sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend reglementiert, sodass eine weitere Einflussnahme auf die später Verwertung der kaufgegenständlichen Grundstücke durch den Zweckverband nicht angezeigt ist.

Aufgrund der erforderlichen Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans ist für das Teilgrundstück Bebauungsplan 0.1, 2. BA, noch keine bauliche Verwertung möglich. Durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt ist auch die im Bebauungsplan 0.1, 1. BA, gelegenen Teilfläche von der eingeschränkten Verwertbarkeit betroffen. Aufgrund des noch nicht hinreichend gesicherten Baurechts soll dem Investor diese Fläche (insgesamt ca. 66.820 m²) über einen Optionsvertrag angeboten werden.