

Erlensee/Bruchköbel

Vorlage an die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach	Drucksache	56/LP 11-16 ZVe
---	------------	------------------------

Az.: 3/621.20	Erlensee, den 20.10.2014
Fb.: Bauwesen und Wirtschaftsförderung	SB: Herr Oberst

Sitzung am	05.11.2014	6. Punkt der Tagesordnung
------------	------------	---------------------------

Betr.:	Kaufvertragsabschluss mit der Unternehmung "MFM Multiflex Modernisierung GmbH & Co KG"
--------	---

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, mit dem Kaufinteressenten MFM Multiflex Modernisierung GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn Antonio Varrina, für eine noch zu vermessende Teilfläche in Größe von ca. 4.490 m² (siehe **Anlage 1**) einen Kaufvertrag auf Grundlage der vorliegenden Musterverträge zu verhandeln und abzuschließen. Der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude ist nach endgültiger Festlegung des Grundstückszuschnitts auf Basis einer Mischkalkulation festzusetzen. Der vorläufige Kaufpreis beträgt auf Basis der angenommenen Flächengröße von 4.490 m² mithin 224.065 €. 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 betreibt ein Dienstleistungsunternehmen zur Gebäudesanierung und –modernisierung mit Sitz in Rodgau und beabsichtigt, den heutigen Standort aufgrund räumlicher Gegebenheiten auf den Fliegerhorst zu verlagern. Das ehemalige Verwaltungsgebäude 1327 ist für die Zwecke des Erwerbers sehr gut geeignet, gleichwohl setzt der Umzug eine umfassende Sanierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz voraus. Aufgrund der Gebäudegröße ist seitens des Erwerbers beabsichtigt, nicht selbst benötigte Büroflächen ggf. auch an andere Unternehmen zu vermieten. Dem Erwerber ist der Zustand des Objektes, die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Ausweisung des Gebäudes als Einzeldenkmal hinreichend bekannt.

Nach sachverständigem Ermessen und unter Anerkennung der denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen ist davon auszugehen, dass das Gebäude aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwands keinen aktuellen Bestandswert aufweist. Ebenso ist das Grundstück, auf dem das Gebäude liegt, dem zukünftigen Freizeitbereich zugeordnet. Somit obliegt die Nutzung weitestgehend dem Bestandsschutz. In Anbetracht dieser Einschränkungen ergibt sich der Kaufpreis auf Grundlage des wahrscheinlichsten Bodenwertes. Hinzu kommt, dass die Stellung des Gebäudes und die Lage der örtlichen Erschließungsanlagen maßgeblich den funktionalen Grundstückszuschnitt bestimmen und zu einer Gesamtfläche führen, die den gewöhnlichen Grundstücksanteil eines vergleichbaren Bürogebäudes übersteigt.

Der Kaufpreis des Grundstücks bestimmt sich daher aus einer Mischkalkulation, wobei für einen dem Gebäude adäquaten Grundstücksanteil ein Wert von 80,00 €/m² Grundstücksfläche und für den darüber hinausgehenden Anteil ein Wert von 25,00 €/m² (Grünland-/Hinterland) angehalten wurde. Anhand adäquater Vergleichswerte wurde der gewöhnliche Grundstücksanteil für ein vergleichbares Bürogebäude mit 2.033 m² ermittelt, für die ein Verkaufspreisansatz von 80,00 €/m² gerechtfertigt wäre. Die aus topografischen und sonstigen Gegebenheiten darüber hinaus zuzuschlagende Grundstücksfläche wird mit einem Kaufpreis von 25,00 €/m² anteilig dem Gesamtkaufpreis zugeschlagen.

Der Zweckverbandsvorstand erachtet diesen Ansatz als sachgerecht und empfiehlt der Zweckverbandsversammlung das Angebot anzunehmen. Die tatsächliche Grundstücksgröße ergibt sich erst nach ninreichender Ausgestaltung der Objektplanung in Übereinstimmung mit den örtlichen topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten (z.B. erhaltenswerter Baumbestand).