

Drucks.Nr.: 310

Datum: 02.07.2015

Vorlegende Abteilung: Bauverwaltung

Sachbearbeiter: Herr Mohr

Antrag des Bürgermeisters an die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Grundstücksangelegenheiten

- Neubau eines Altenpflegeheimes sowie von betreuten Wohnungen
- Entwurf eines Kaufvertrages der Firma Konzeptbau GmbH

Erläuterungen (Änderungen und Ergänzungen zur Vorlage vom 21.04.2015, Drucks. Nr. 300 neu, sind kursiv und fett)

Nach Beschluss des Verkaufes einer Teilfläche des Grundstückes Am See an die Firma Konzeptbau GmbH durch die Gemeindevertretung am 10.11.2014, Drucks. Nr. 275, wurde seitens des Erwerbers ein Kaufvertrag vorbereitet. Durch mehrmaliges Nachverhandeln des Entwurfes, auch durch Herrn Bürgermeister Bitsch und Herrn Mohr mit der Geschäftsleitung der Firma Konzeptbau GmbH persönlich in den Geschäftsräumen in Bayreuth, konnte ein Kaufvertrag erarbeitet werden, der als Anlage beigefügt ist, der sowohl die wirtschaftlichen Interessen der Firma Konzeptbau GmbH als auch die Ziele der Gemeinde darstellt.

Gegenüber dem mit Drucks.Nr. 300 vorgelegten Entwurf ist lediglich auf den Seiten 16 und 17 unter XII. der Absatz 2 neu aufgenommen worden. Er regelt, dass sowohl die Fa. Konzeptbau beim Verkauf der Eigentumseinheiten im Pflegeheim und im betreuten Wohnen als auch der künftige Betreiber bei der Vermietung die Höchster Bürgerinnen und Bürger bevorzugt berücksichtigen.

Zustandegekommen ist diese Ergänzung nach nochmaligen Verhandlungen mit der Fa. Konzeptbau vom 09.04.2015, um geäußerten Ergänzungsanträgen und Erläuterungswünschen seitens einzelner Fraktionen der Gemeindevertretung Rechnung zu tragen.

Zu erläutern ist, dass die Eigentumswohnungen im Pflegeheim und im betreuten Wohnen von gewerblichen und privaten Investoren gekauft werden können. Eine Eigennutzung ist durch das Betreiberkonzept ausgeschlossen. Mit dem Kauf wird ein 20jähriger Mietvertrag mit dem Betreiber abgeschlossen, der dann die Wohnungen an "Bedürftige" vermietet. So wird gewährleistet, dass im Pflegeheim und in den Wohnungen immer nur solche Personen leben, die Pflege oder betreutes Wohnen benötigen und damit möglicherweise auch die Sozialstation-Dienste. Für die Käufer stellt der Kauf lediglich eine Kapitalanlage dar.

Weitere Vertragsdetails werden nachfolgend erläutert:

1. Der Erwerber hat bezüglich der Fläche für das Pflegeheim ab Vertragsabschluss 18 Monate Zeit zur Vertragsannahme, für die drei einzelnen Teilflächen für die Anlagen für betreutes Wohnen jeweils 30 Monate ab Vertragsabschluss. Ursache hierfür ist die voraussichtliche Dauer des Bauleitplanverfahrens von mindestens einem Jahr. Das ist realistisch. Der Erwerber kauft das Grundstück demnach erst, wenn die Bebauung planungsrechtlich möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, findet kein Kauf statt, die Gemeinde hat dadurch maximal den Nachteil innerhalb dieses Zeitraumes keine Verfügungsgewalt über das Grundstück zu haben. Das Grundstück verbleibt für diesen Fall bei der Gemeinde. **(Kaufvertrag Seite 3, 1. a) und b))**
2. Innerhalb von 2 Jahren nach der Annahme des Vertrages oder nach rechtskräftiger Baugenehmigung muss der Erwerber mit dem Bau beginnen (bisheriger Entwurf waren 5 Jahre, das ist uns zu lang). **(Kaufvertrag Seite 8, vorletzter Absatz)**
3. Ein Rück- oder Wiederkaufsrecht für den Fall des nicht fristgerechten Baubeginnes wird vertraglich vereinbart und im Grundbuch gesichert. Die Gemeinde hätte im Falle eines Rückkaufes die Vertragskonditionen des abzuschließenden Kaufvertrages einzuhalten und zusätzlich die zwischenzeitlich vom Erwerber erbrachten wertsteigernden Maßnahmen und Leistungen zurückerstatten, jedoch abzüglich der dann entstehenden Verfahrenskosten und der Grunderwerbsteuer. Dies ist eine bei gemeindlichen Grundstücksverkäufen übliche Vertragsgestaltung, die als Sicherung der Gemeindeinteressen anzusehen ist. Eine Fertigstellungsverpflichtung der Firma Konzeptbau GmbH wird vertraglich vereinbart, für den Fall, dass in der Bauphase ein vollständiger oder teilweiser Verkauf der Grundstücke oder der Baulichkeiten erfolgt. **(Kaufvertrag Seite 8, vorletzter und letzter Absatz)**
4. Die Haftung für mögliche Altlasten erfolgt nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen. **Normalerweise haftet für Bodenverunreinigungen der Verursacher bzw. wie in diesem Fall die Gemeinde Höchst i. Odw. als Eigentümer.** Allerdings wurde vereinbart, dass die Gemeinde von Kosten freigestellt wird, die die Kaufpreissumme übersteigen. Sollten entgegen aller Erkenntnisse (keine Eintragungen im Altlastenkataster) für die Entsorgung von Altlasten oder kontaminiertem Bodenaushub den Kaufpreis übersteigende Kosten anfallen, kann der Erwerber wählen, ob er diese übernimmt oder vom Vertrag zurücktritt. Durch diese Vereinbarung verpflichtet sich die Gemeinde zur möglichen Kostenübernahme in Höhe des Kaufpreises, allerdings erhält sie dafür ein Altenpflegeheim sowie 3 Anlagen für betreutes Wohnen und ein weiteres Baugrundstück oder alternativ bis zu 4 Baugrundstücke. Die möglicherweise entstehenden Kosten sind demnach zur Zielerreichung vertretbar, zumal davon auszugehen ist, dass auch andere Investoren die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich vorsehen würden, gegebenenfalls sogar ohne Deckelung der maximalen Kostenhöhe und damit gesteigertem gemeindlichen Risiko.

Um das möglicherweise bestehende finanzielle Risiko der Gemeinde besser abschätzen zu können, wurde inzwischen eine Abfrage zur Kampfmittelfreiheit beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt und eine abfalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde in der ersten Aprilhälfte von der Fachfirma SakostaCAU GmbH aus Dreieich durchgeführt. Bezüglich der Kampfmittelfreiheit wurde inzwischen schriftlich bestätigt, dass es keinen begründeten Verdacht gibt, dass auf der Verkaufsfläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung nicht vorliegen.

Die abschliessenden Ergebnisse der abfalltechnischen Untersuchung liegen noch nicht vor, es ist aber mit erheblich belasteten Böden und damit erheblichen Mehrkosten zu rechnen. Dies könnte dazu führen, dass sich der zu vereinnahmende Kaufpreis bis auf 0,-- € reduziert oder der Käufer wegen der zu übernehmenden Mehrkosten gemäß Abschnitt VII. letzter Absatz vom Vertrag zurücktreten könnte. **(Kaufvertrag Seite 12, letzter Absatz bis Seite 13, erster Absatz)**

Ergänzung zur Vorlage vom 21.04.2015:

Zum Stand 05.05.2015 wurde eine Kostenannahme aufgrund der vorliegenden Daten der abfalltechnischen Untersuchung und der Bauabsichten der Firma Konzeptbau GmbH ermittelt, die auf den in den Baugruben anfallenden Mengen beruht und mit Richtpreisen verglichen wurde. Der so ermittelte Betrag der voraussichtlichen Kostenannahme beträgt 105.000,-- €. Da aber noch verschiedene Unwägbarkeiten offen sind, kann dieser Betrag noch nach oben steigen.

5. Es soll weder ein Weiterveräußerungsverbot noch eine Mehrerlösklausel vereinbart werden. Das bedeutet, dass der Erwerber ab dem Ankauf das Gelände weiterverkaufen könnte, ohne dass die Gemeinde dies verhindern könnte oder vom Mehrerlös prozentual profitieren würde. Dass der Erwerber als wirtschaftlich orientiertes Unternehmen zumindest Teilflächen mit Gewinn verkaufen will, wurde der Gemeinde von Beginn der Verhandlungen auch bereits mitgeteilt und ist unstrittig. Ein Nachteil ist damit für die Gemeinde nicht verbunden, da 1. im Falle bereits begonnener Bebauung eine vertragliche Vereinbarung besteht, dass bereits begonnene Bauvorhaben auch vom Erwerber fertiggestellt werden und damit das gemeindliche Ziel umgesetzt wird und 2. im Falle nicht fristgerechten Baubeginns eine grundbuchrechtliche Absicherung auf Rückkauf besteht.

Es wird vorgeschlagen

1. dem vorgelegten Vertragsentwurf zuzustimmen,
2. durch Beschluss der Gemeindevertretung außerordentlichen Aufwendungen bis zur Höhe des Kaufpreises in einem der folgenden Haushaltsjahre zuzustimmen,
3. den Vertrag erst zu unterzeichnen, wenn eine rechtliche Prüfung durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund keine wesentlichen Nachteile für die Gemeinde ergibt.

Ergänzung zur Vorlage vom 21.04.2015:

Mit Schreiben vom 06.05.2015 hat der Hessische Städte- und Gemeindebund eine Stellungnahme abgegeben zu mehreren Punkten, wovon zu den 3 wesentlichen Punkten in dem Beschlussvorschlag entsprechend Bezug genommen wurde:

1.

Aus vergaberechtlicher Sicht können keine rechtlich eindeutigen Stellungnahmen abgegeben werden, weil die wesentlichen Schwellenwerte, die für das Bauvorhaben im Ganzen oder für die Erschliessungsanlagen im Einzelnen nicht exakt zu bemessen sind. Auf jeden Fall sollte der Erschliessungsträger, also die Firma Konzeptbau GmbH, zur Durchführung eines Vergabeverfahrens mindestens für die Erschliessungsanlagen auf der Grundlage der VOB/A verpflichtet werden. (im Durchführungsvertrag)

2.

Die Kaufpreisermittlung ist nach Meinung des Städte- und Gemeindebundes aus gemeindewirtschafts- und EU-beihilferechtlichen Aspekten zu beurteilen. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Verrechnung der Planungs- und Erschliessungsleistungen mit dem vereinbarten Kaufpreis. Es ist nach Meinung des HSGB erforderlich, ein aktuelles Gutachten einer zulässigen Stelle einzuholen, um einen marktgerechten Verkaufspreis nachweisen zu können. Das kann z. B. dadurch geschehen, dass der Preis für unerschlossene Grundstücke ermittelt wird und das Grundstück zu diesem Preis verkauft wird und der Käufer die mit der Erschließung verbundenen Lasten selbst trägt. Dies ist erfolgt durch Hinzuziehung des Gutachterausschusses sowie des Bauplanungsfachbüros Hoffmann. Dadurch hat die Gemeinde gem. HSGB-Stellungnahme sichergestellt, dass die Veräußerung mindestens zum Marktwert erfolgt.

3.

Hinsichtlich der Vereinbarung zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen und hinsichtlich der sonstigen Kaufvertragsinhalte rät der Hessische Städte- und Gemeindebund zu einer weiteren Konkretisierung zum Ausschluss von auftretenden Auslegungsschwierigkeiten.

Insbesondere die Formulierungsausgestaltung zur Bebauungsverpflichtung sowie die rechtliche Ausgestaltung des Wiederkaufsrechtes durch die Gemeinde, und auch eine Koppelung der Bebauungsverpflichtung und von Nutzungsbeschränkungen mit dem Wiederkaufsrecht hält der Hessische Städte- und Gemeindebund für erforderlich zum Schutz der Gemeindeinteressen.

Es wurde bereits mit Herrn Werner, Firma Konzeptbau GmbH vereinbart, erforderliche Umformulierungen gemäß der Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes vom 06.05.2015 zu 3. vorzunehmen.

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuß beraten werden.

Beschlussvorschlag

Dem vorgelegten Vertragsentwurf wird grundsätzlich zugestimmt, erforderliche Umformulierungen gemäß der Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes vom 06.05.2015 zu 3. werden in Abstimmung mit der Firma Konzeptbau GmbH vorgenommen und anschließend dem Gemeindevorstand vorgelegt.

Eine über die Formulierung des Abschnitt III. erster Absatz auf Seite 4 des Kaufvertrages hinausgehende Nutzungsbeschränkung gemäß Bedenken des HSGB zu 3., zweiter Absatz wird nicht vereinbart.

Der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag (KV-Vereinbarung Seite 5 erster Absatz) muß den Vorschriften der VOB/A entsprechen, um die Bedenken des HSGB zu 1. auszuräumen.

Von einer weiteren Kaufpreisermittlung gemäß den Bedenken des HSGB zu 2. wird abgesehen, weil

-dies aus zeitlichen- und finanziellen Gründen nicht möglich ist,

-weil ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, welches in Verbindung mit den Berechnungen eines anerkannten Bauplanungsbüros sowie weiter anzusetzender Erschwernisse einen realistischen Verkaufspreis darstellt, der auch vereinbart werden soll (siehe auch Beschluss vom 10.11.2014, Drucks. Nr. 275)

Außerordentlichen Aufwendungen bis zur Höhe des Kaufpreises in einem der folgenden Haushaltsjahre wird zugestimmt. Hier ist zunächst mit 105.000,-- € gemäß der Kostenannahme vom 05.05.2015 zu kalkulieren.



Vermerke:

Höchst i. Odw., den

Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.

Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.

Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

Schriftführer/in

