

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung Sachbearbeitendes Amt: FB 6 - Grundstücke und Logistik	Vorlagennummer: FB6 GL/5001/2012 Verfasser: Manfred Gutberlet Aktenzeichen: Datum: 02.10.2012
Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:	
10 - Zentrale Verwaltung/Recht FB 2 - Finanzen und Beteiligungen	

Vorläufige Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	29.10.2012	Magistrat
Ö	06.11.2012	Ortsbeirat Hanau Innenstadt
Ö	12.11.2012	Stadtverordnetenversammlung

Stadtumbau: Westcarré
Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der Bouwfonds
Immobilienentwicklung GmbH

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages (siehe Anlage) über eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 7.395 m² aus den Flurstücken Gemarkung Hanau, Flur 33, Flurstück 100/5 (Hahnenstr. 2-6/Steinheimer Str. 6-12) in Größe von 3.766 m² sowie Flurstück 100/7 (Altstr. 1-5/Französische Allee 17-25) in Größe von 3.672 m² mit der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH, Lyoner Str. 15, 60528 Frankfurt, zum Kaufpreis von 1.800.000,-- € wird zugestimmt.

Dr. Piesold
 Stadtrat

Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau		
Oberbürgermeister		Protokollführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau		
Stadtverordnetenvorsteherin		Protokollführung

Begründung:

1. Grundstück:

Gemarkung Hanau

Flur 33

Flurstück 100/5

Größe: 3.766 m²

Lage: Hahnenstr. 2-6/Steinheimer Str. 6-12
sowie

Flurstück 100/7

Größe: 3.672 m²

Lage: Altstr. 1-5/Französische Allee 17-25

Gesamtgröße: 7.438 m²

Hier: eine noch zu vermessende Teilfläche von 7.395 m²

Beide Grundstücke zusammen bilden das sogenannte Westcarré.

2. Grundstückswert:

7.395 m² x Bodenrichtwert 350,00 €/m² = 2.588.250,-- €

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2012

3. Verhandlungsergebnis:

1,8 Mio € als Festpreis

4. Erwerber:

Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH, Lyoner Str. 15, 60528 Frankfurt

5. Erläuterung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2010 einstimmig dem städtebaulichen Rahmenvertrag im wettbewerblichen Dialogverfahren mit Investor HBB zugestimmt. HBB verpflichtet sich in diesem Vertrag zu einer attraktiven Wohnbebauung des Westcarrés, wobei sich HBB eines Dritten bedienen kann. HBB lässt die Bebauung des Westcarrés durch den Investor Bouwfonds ausführen. Die Erwerberin plant, insgesamt 150 Wohneinheiten auf dem Areal mit ca. 180 Stellplätzen in einer Tiefgarage zu errichten. Dabei sollen die Wohngebäude straßenseitig vier Vollgeschosse und im Innenbereich zwei Vollgeschosse haben.

In seiner Sitzung am 14.05.2012 hat der Magistrat mit Beschluss FB6 GL/4526/2012 dem Letter of Intent vom 14.05.2012 mit der Erwerberin zugestimmt, der die wesentlichen Inhalte eines noch abzuschließenden Kaufvertrages festhält. Diese Zielvorgaben werden im nun vorliegenden Kaufvertrag konkretisiert.

Aus den bestehenden Flurstücken 100/5 und 100/7 werden drei neue Kaufgrundstücke gebildet, die auf die drei geplanten Vertriebsabschnitte der Erwerberin zugeschnitten sind. Der Verkauf und der Baubeginn erfolgen daher in drei Abschnitten.

Im Kaufvertrag wird ein Festpreis in Höhe von 1,8 Mio € für diese drei Kaufgrundstücke vereinbart, der entsprechend den geplanten Vertriebsabschnitten in Raten gezahlt wird. Da für den Verkauf des Grundstücks des ersten Vertriebsabschnittes zwei Raten vorgesehen sind, ist der Gesamtpreis auf insgesamt vier Raten aufgeteilt.

Voraussetzung für die Umsetzung des Kaufvertrages ist unter anderem die vollständige Entmietung und der Abriss der Bestandsgebäude der Baugesellschaft Hanau GmbH sowie die Auflösung der bestehenden Erbbaurechte mit der Baugesellschaft. Der Kaufvertrag enthält in § 11 für beide Parteien mehrere Rücktrittsrechte. Für den Fall, dass insbesondere die Räumung und der Abbruch der Gebäude nicht bis zum 30.06.2014 erfolgt ist, erstattet die Stadt Hanau der Erwerberin die nachgewiesenen Projektkosten bis zur Höhe von 100.000,-- €. Die Schadensersatzpflicht der Stadt Hanau im Falle von Ertragsausfällen der Erwerberin aufgrund falscher Angaben durch die Stadt ist ebenfalls auf 100.000,-- € begrenzt.

Bauverpflichtungen der Erwerberin sind sowohl im Kaufvertrag als auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Im Kaufvertrag wird die vorübergehende Nutzung einer Teilfläche des Kaufgrundstücks durch die Stadt Hanau als öffentlicher Parkplatz (Provisorium Parkplatz) gesichert.

Anlage/n:

Kaufvertrag nebst Anlagen