

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung Sachbearbeitendes Amt: FB 6 - Grundstücke und Logistik	Vorlagennummer: FB6 GL/4774/2012 Verfasser: Manfred Gutberlet Aktenzeichen: 2012.31.0042 Datum: 13.07.2012
Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:	
10 - Zentrale Verwaltung/Recht FB 1 - Stadtentwicklung und Bürgerservice 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

Vorzeitige Auflösung von Erbbaurechten: Steinheimer Straße 6-12, Hahnenstraße 2-8, Altstraße 1-5, Französische Allee 17-25 (Westcarré)

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die zwischen der Stadt Hanau und der Baugesellschaft Hanau GmbH geschlossenen Erbbaurechtsverträge vom 02.12.1949 und 27.6.1950 werden einvernehmlich aufgehoben. Die Stadt Hanau zahlt an die Baugesellschaft eine Aufhebungsentschädigung in Höhe von 795.000,-- €. Den Inhalten des beigefügten Aufhebungsvertrages (s. Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Abwicklung für die Aufhebungsentschädigung in Höhe von 795.000,-- € erfolgt im Teilhaushalt 06 – Grundstücke und Logistik - über Kostenträger 5130000 „Stadtumbau allgemein“, Kostenstelle 06030101 (Grundstücksgeschäfte), Sachkonto 6993000 „sonstige betriebliche Aufwendungen“.
3. Die Stadt Hanau erstattet der Baugesellschaft Hanau GmbH die Kosten für den Abbruch der vorhandenen Wohngebäude bis zu maximal 700.000,-- €.
4. Die Abwicklung für den Abbruch in Höhe von 700.000,-- € erfolgt im Teilhaushalt 06 – Grundstücke und Logistik - über Kostenträger 5130000 „Stadtumbau allgemein“, Kostenstelle 06030101 (Grundstücksgeschäfte), Sachkonto 6171000 „Aufwendungen für Fremdensorgung“.
5. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

Dr. Piesold
 Stadtrat

Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau

Oberbürgermeister		Protokollführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau

Stadtverordnetenvorsteherin		Protokollführung

Begründung:

1. Grundstücke:

Die Stadt Hanau hat der Baugesellschaft Hanau GmbH in zwei Erbbaurechtsverträgen das Erbbaurecht zu folgenden Konditionen bestellt:

I. Erbbaurecht

Grundstück Gemarkung Hanau, Flur 33 Flurstück 100/7

Französische Allee 17-25, Altstraße 1-5

Größe: 3672 m²

Vertrag vom 27.06.1950

Beginn Erbbaurecht: 31.07.1950

Ende Erbbaurecht: 30.06.2049

Erbbauzins jährlich: 7.718,42 €

Laufzeit insgesamt: 99 Jahre

Restlaufzeit Erbbaurecht: 37 Jahre

II. Erbbaurecht

Grundstück Gemarkung Hanau, Flur 33, Flurstück 100/5

Steinheimer Straße 6-12, Hahnenstraße 2-8

Größe: 3766 m²

Vertrag vom 02.12.1949

Beginn Erbbaurecht: 05.01.1950

Ende Erbbaurecht: 31.12.2015

Erbbauzins jährlich: 7.607,71 €

Laufzeit insgesamt: 65 Jahre

Restlaufzeit Erbbaurecht: 3 Jahre

2. Grundstückswert:

7.438 m² x Bodenrichtwert 350,00 €/m² = 2.603.300,-- €

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2012

Entschädigungswert

Grundstückswert 2.603.300,-- €

3,5 % Verzinsung über die Restlaufzeit Erbbaurecht

Entschädigungswert nach Wertermittlungsverfahren: 918.129,-- €

3. Verhandlungsergebnis: 795.000,-- €.

4. Sachverhalt:

Durch die Erbbaurechtsverträge wurde dem Nachkriegsbedarf an Mietwohnungsbau Rechnung getragen. Die bestehenden Gebäude werden derzeit von der Baugesellschaft entmietet und sollen abgerissen werden.

Der Magistrat hat im Rahmen des Stadtumbaues mit Beschluss vom 14.5.2012 (FB6 GL/4526/2012) einem Letter of Intent (LOI) zugestimmt, nach dem die Erbbaurechte beendet, die Grundstücke geräumt, neu beplant und verkauft werden.

Voraussetzung für den Verkauf ist die Aufhebung der Erbbaurechtsverträge mit der Baugesellschaft. Die Aufhebung der Erbbaurechte ist der Baugesellschaft zu entschädigen.

Die Höhe der Aufhebungsentschädigung errechnet sich unter Zugrundelegung der Restlaufzeiten der Erbbaurechte nach dem Wertermittlungsverfahren der Wertermittlungsrichtlinien und ergibt einen Betrag von 918.000,-- €. Mit der Baugesellschaft konnte eine geringere Aufhebungsentschädigung in Höhe von 795.000,-- € verhandelt werden.

Die Rückgabe der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke erfolgt entmietet und geräumt. Derzeit sind noch drei Wohnungen in den alten Bestandsgebäuden bewohnt. Die Auflösung der Erbbaurechte wird deshalb erst wirksam, wenn nachweislich alle Bewohner aus dem Wohngebäude ausgezogen sind und keine Mietverhältnisse mehr existieren. Da derzeit mietrechtliche Gerichtsverfahren anhängig sind, ist heute nicht vorhersehbar, wann genau die Erbbaurechte wirksam aufgelöst sein werden.

Die Baugesellschaft hat alle ihr möglichen Anstrengungen unternommen, um die Entmietung der Gebäude voranzutreiben. Da die Finanzierung des Abbruchs aufgrund der erheblichen Entmietungsvorleistungen für die Baugesellschaft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist, erstattet die Stadt Hanau als Grundstückseigentümerin der Baugesellschaft die Abbruchkosten. Damit wird sichergestellt, dass das Areal zügig verkauft und neu bebaut werden kann. Anderenfalls würden die Gebäude nach Auflösung der Erbbaurechte in das Eigentum der Stadt Hanau übergehen, die dann den Abbruch unter erheblichen Zeitverlusten selber durchführen müsste.

Gemäß Auflage 9 der Haushaltsgenehmigung durch den Regierungspräsidenten Darmstadt bedürfen neue Auszahlungen, die nicht aus einer konkreten Verpflichtung aus Rechtsvorschriften resultieren, seiner vorherigen Zustimmung. Der Beschluss erfolgt daher vorbehaltlich dieser Zustimmung.

Anlage/n:

- 1 Plan Erbbaurechte
- 2 Erbbaurechtauflösungsvertrag