

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

Gefahrenabwehrzentrum – Ankauf einer Teilfläche eines Grundstückes in der Gemarkung Gießen zusammen mit der Universitätsstadt Gießen

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt:

Dem Ankauf einer Teilfläche von ca. 23.000 m² des Grundstückes Gemarkung Gießen Flur 56 Nr. 2/11, Rödgener Straße 61 (ehemaliges US-Depot), Eigentümerin: Revikon GmbH, Gießen, zusammen mit der Universitätsstadt Gießen, wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt 70,00 €/m², mithin für 23.000 m² 1.610.000,00 €
2. Der Kaufpreis für die aufstehende Halle wird beziffert mit 126.000,00 €
3. Es ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 1.736.000,00 €, der zur Zahlung fällig ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Vorlage evtl. erforderlicher Pfandfreigabeerklärungen.
4. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer (insgesamt ca. 140.000,00 €) gehen zu Lasten der Käufer.
5. Von dem vorgenannten Kaufpreis entfallen auf den Landkreis Gießen analog seines angedachten hälftigen Miteigentumsanteils 868.000,00 €, während die von dem Landkreis Gießen zu tragenden anteiligen Nebenkosten sich über einen Betrag belaufen von ca. 70.000,00 €.

Begründung:

Nach der Grundsatzentscheidung des Kreistages vom 07.04.2014 (Vorlage 0875/2014) zur Errichtung eines gemeinsamen Gefahrenabwehrzentrums als interkommunales Projekt von Stadt und Landkreis Gießen innerhalb der Stadt Gießen waren fünf grundsätzlich verfügbare Standortmöglichkeiten zu prüfen. Hiervon befinden sich zwei an der Lahnstraße, zwei an der Grünberger Straße sowie eine im ehemaligen US-Depot.

Zunächst wurde für die Standorte geprüft, ob jeweils die Hilfsfrist von 10 Minuten, innerhalb der die Rettungskräfte seit Alarmierung vor Ort sein müssen, eingehalten werden kann. Im Ergebnis war dies hinsichtlich der

Standorte an der Lahnstraße nicht gegeben. Insbesondere die Bereiche im nordöstlichen Stadtgebiet konnten in der vorgeschriebenen Zeit nicht erreicht werden, so dass die beiden Varianten an der Lahnstraße ausschieden. Im weiteren Verlauf der Prüfung ergab sich außerdem, dass die Mindestgrundstücksgröße ca. 20.000 m² betragen muss, was an der Lahnstraße nicht umsetzbar gewesen wäre.

Von den beiden Standortvarianten an der Grünberger Straße schied eine aus, da der Eigentümer nicht bereit war, seine Fläche zu verkaufen oder im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen. Um Fördergelder des Landes zu bekommen, ist das Eigentum an dem maßgeblichen Grundbesitz oder auch ein Erbbaurecht hierfür aber zwingende Voraussetzung.

Somit waren noch die verbliebene Fläche an der Grünberger Straße, gelegen hinter dem ehemaligen PX-Gelände/ Pendleton-Barracks und die Fläche im ehemaligen US-Depot zu vergleichen.

Bezüglich der Fläche im ehemaligen US-Depot war die Möglichkeit gegeben, die Bestandsgebäude zu übernehmen. Hinsichtlich dieser beiden Standortvarianten wurde die Kplan-AG, Siegen, ein auf die Planung von Feuerwehrstandorten spezialisiertes Unternehmen, mit einer Standortanalyse beauftragt.

Diese ergab eine eindeutige Präferenz für den Standort im ehemaligen US-Depot. Die Standortanalyse ist als Anlage 3 beigefügt.

Da die Standortanalyse die weitere Nutzung der Bestandsgebäude auf der Fläche im ehemaligen US-Depot als ungünstig beurteilt, wurde mit der Eigentümerin eine Alternative zum ursprünglichen Grundstückszuschnitt verhandelt und sich auf die nunmehr zum Ankauf anstehende Teilfläche verständigt, deren Zuschnitt sich an den Gegebenheiten vor Ort orientiert.

Die Eigentümerin hat sich bereit erklärt, auf ihre Kosten diese Teilfläche weitestgehend freizulegen. Es bleibt lediglich noch eine sich im ordentlichen Zustand befindliche freitragende Halle in einer Größe von ca. 1.800 m² erhalten, die sich für witterungsunabhängige Übungszwecke sowie zum Abstellen und Lagern eignet.

Einschließlich Umfahrtmöglichkeiten bringt dies einen Flächenmehrbedarf von ca. 3.000 m² mit sich, so dass unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestgrundstücksgröße von ca. 20.000 m² nunmehr eine Teilfläche von ca. 23.000 m² zum Ankauf ansteht.

Die wirtschaftliche Abwägung der Kaufpreisforderungen spricht gemäß der nachstehenden Ausführungen auch für einen Erwerb der Fläche im ehemalige US-Depot.

Laut Gutachten des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Gießen vom April 2013 beträgt der Verkehrswert der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) der Stadt Gießen zur Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums angebotenen Teilfläche von ca. 25.000 m² hinter dem ehemaligen PX-Gelände/Pendleton-Barracks 1.400.000,00 €.

Hinzu kommen die Kosten für den Rückbau von zwei Bestandsgebäuden, die der Gutachterausschuss mit 250.000,00 € ermittelt hat. Der Aufwand für die

gesamte Fläche beläuft sich somit auf 1.650.000,00 € zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

Berücksichtigung muss hierbei noch finden, dass ein Teilbereich von ca. 3.000 m² der angebotenen Fläche Böschung ist und für den angedachten Zweck nicht herangezogen werden kann. Der von der BIMA geforderte Kaufpreis für die Teilfläche von ca. 25.000 m² einschließlich der Rückbaukosten beläuft sich auf 1.833.800,00 € und liegt somit deutlich über der Wertfindung des Gutachterausschusses.

Die Eigentümerin der Fläche im ehemaligen US-Depot (Teilbereich des Grundstücks Flur 56 Nr. 2/11) verlangt für die freigelegte, altlastenfreie und erschlossene Fläche 70,00 €/m². Das ergibt bei einer Grundstücksgröße von 23.000 m² einen Betrag von 1.610.000,00 €.

Zusätzlich wurde für die Gebäudesubstanz der Halle ein Betrag von 150,00 €/m², mithin für 1.800 m² = 270.000,00 € beansprucht. In Verhandlungen konnte sich insoweit auf einen Kaufpreis von 126.000,00 € verständigt werden.

Der Kaufpreis für die Grundstücksfläche ist nach Auskunft des Gutachterausschusses angemessen. Hierbei ist noch zu berücksichtigen, dass die Teilfläche befestigte Bereiche beinhaltet, deren Nutzung zum Abstellen von Fahrzeugen etc. ohne weiteren Aufwand möglich ist.

Der vereinbarte Kaufpreis für die Halle wird vom Gutachterausschuss als günstig beurteilt. Selbst wenn hinsichtlich der Halle nur eine Nutzung als überdachte Übungsfläche angenommen wird, ist der Aufwand für eine entsprechend große befestigte Fläche mindestens gleichhoch wie der vereinbarte Kaufpreis für die Halle.

Der Kaufpreis für die Teilfläche im ehemaligen US-Depot einschließlich Halle beträgt insgesamt 1.736.000,00 € zuzüglich der Erwerbsnebenkosten.

Eine energetische Anpassung der Halle für den vorgesehenen Nutzungszweck ist nicht erforderlich, so dass insoweit keine zusätzlichen Kosten mehr entstehen.

Da nach Meinung der maßgeblichen Fachämter der Stadt Gießen und des Landkreises Gießen die vorhandene Halle sich für eine Nutzung eignet, soll, abweichend von der idealisierten Variante der Standortanalyse, die Grundstücksteilfläche im ehemaligen US-Depot einschließlich der Halle erworben werden.

Der Abschluss des Kaufvertrages wird erst vorgenommen, nachdem zwischen der Stadt Gießen und dem Landkreis Gießen die mit der angestrebten Errichtung des gemeinsamen Gefahrenabwehrzentrums einhergehenden Regelungen abschließend getroffen worden sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Die für den Grundstücksankauf benötigten Haushaltsmittel stehen unter dem Produkt 12.7.01.01 Maßnahme 100 zur Verfügung. Vorsorglich wurden hierfür im aktuellen Haushaltsjahr 1,0 Millionen Euro eingestellt.

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Fachbereich Service,
Sicherheit und
Ordnung

Organisationseinheit

Thorsten Becker

Sachbearbeiter/in

Leiter der
Organisationseinheit

Dezernent

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des _____

vom:

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung