

## Tagesordnung II Punkt 12 der öffentlichen Sitzung am 16. Juli 2015

Vorlagen-Nr. 15-V-02-0001

### Soziale Stadt Biebrich-SüdOst, Industriegrenze, Salzstraße/ Am Rheinbahnhof

---

#### Beschluss Nr. 0193

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1 Auf der Grundlage der zwischen InfraServ und der Landeshauptstadt Wiesbaden geschlossenen Verträge (städtebaulicher Vertrag vom 30.08.2010, Letter of Intent vom 11.07.2003), sowie dem Bebauungsplan „Grünzug Industriepark“ vom 12.10.2010 wurde festgelegt, dass das sich im Eigentum der Sanofi-Aventis befindliche Grundstück „Am Rheinbahnhof 1 A / Salzstraße 2-6“ (Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage*) von der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben sowie das auf dem Grundstück lastende Erbbaurecht und der Gebäuderestwert der Wohngebäude der GWW entschädigt wird. Die Finanzierung der Aufwendungen erfolgt aus Fördermitteln des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt Biebrich-SüdOst“.
- 1.2 Aus Kostengründen haben sich alle am Verfahren Beteiligten zu einer abweichenden Vorgehensweise entschieden. Demnach kann ein Zwischenerwerb durch die Landeshauptstadt Wiesbaden entfallen. Vielmehr wird die InfraServ das Erbbaugrundstück zu einem Kaufpreis von 25.000 € unmittelbar von der Sanofi-Aventis erwerben. Das Erbbaurecht wird durch die SEG zu dem im aktuellen Verkehrswertgutachten 32-2015 des Gutachterausschusses Wiesbaden festgestellten Verkehrswert entschädigt. Im Gegenzug erfolgt die Aufhebung des Erbbaurechtes im Grundbuch. Der Kaufpreis von 25.000 € sowie die Entschädigung für das Erbbaurecht werden aus Fördermitteln des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt Biebrich-SüdOst“ aufgewendet.
- 1.3 Im städtebaulichen Vertrag „Grünzug Industriepark“ (§ 7, 9) hat sich InfraServ zum Ankauf der Grundstücksflächen der Wohngebäude „Salzstraße/Am Rheinbahnhof“ (Flur 34, Flurstück 788, ca. 1063 und 101 m<sup>2</sup>) zu einem Kaufpreis von 150 €/m<sup>2</sup> bzw. 60 €/m<sup>2</sup> verpflichtet. Die auf dieser Grundlage zu ermittelnden Kaufpreise sind nunmehr aufgrund der veränderten Konstellation gemäß Ziffer 1.2 von der InfraServ an die Treuhänderin SEG zu entrichten.
- 1.4 Die GWW wird nach Abwicklung des Ankaufs des Erbbaugrundstückes durch InfraServ mit der ortsnahen, bewohnerverträglichen Umsiedlung der Bewohner des Wohngebäudes „Salzstraße/Am Rheinbahnhof“ (25 Wohnungen) in den gesellschaftseigenen Bestand bzw. in andere Mietwohnungen beauftragt. Die Grundlage hierfür bildet ein noch abzuschließender Kooperationsvertrag zwischen der SEG und der GWW. Die GWW kooperiert mit dem bewährten Partner Caritasverband Quartierzentrum BauHof vor Ort.
- 1.5 Die Abbruchmaßnahme erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bewohnerverträgliche Entmietung des Objektes, der Entschädigung des Gebäuderestwertes durch die SEG, sowie der Aufhebung des Erbbaurechtes. Die Wohngebäude werden durch die GWW

vollständig abgebrochen. Die GWW wird der InfraServ ein in Bezug auf Kontaminierungen unbelastetes Grundstück übergeben. Kosten der Bodensondierung sowie eventuell zusätzliche Kosten der Entsorgung von Bodenverunreinigungen werden aus Fördermitteln des Programms Soziales Stadt Biebrich-SüdOst getragen. Entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan „Grünzug Industriepark“ und dem städtebaulichen Vertrag wird das Grundstück anschließend im Eigentum von InfraServ als Grünfläche angelegt.

- 1.6 Die gesamten Maßnahmen der Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst sind bis zum 30.06.2015 abzuschließen mit Ausnahme der Maßnahmen zur Umgestaltung des Rheinuferes in Abhängigkeit mit der Maßnahme Zollspeicher (s. SV 15-V-04-0003 Soziale Stadt Biebrich-SüdOst, Neugestaltung Rheinufer).
2. Es wird beschlossen:
- 2.1 Der Kaufpreis für den Ankauf des Erbbaugrundstückes durch InfraServ von Sanofi-Aventis gemäß Ziffer 1.2 in Höhe von 25.000 € nebst Grundstückserwerbsnebenkosten (gemäß Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage) wird von der SEG als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Bereich Wohnbauförderung und Stadterneuerung aus Mitteln der Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst entschädigt.
- 2.2 Das Erbbaurecht sowie der Gebäuderestwert der Wohngebäude werden der GWW gemäß Ziffer 1.2 zu dem im aktuellen Verkehrswertgutachten 32-2015 des Gutachterausschusses Wiesbaden festgestellten Verkehrswert (früherer Wert lt. Gutachten 32-2012 980.000 €) durch die Treuhänderin aus Mitteln der Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst entschädigt. Ebenso sind die für die Aufhebung des Erbbaurechtes entstehenden Notarkosten, sowie die Grunderwerbsteuer (gemäß Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage) aus Mitteln der Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst zu erbringen.
- 2.3 Die GWW erhält für die Umsiedlung der Bewohner des Wohngebäudes „Salzstraße / Am Rheinbahnhof“, für die Kosten der Umsiedlung der Mieter (Umzugshilfen, etc.) und für die Kosten der Abbruchmaßnahme nach erfolgter Umsiedlung eine pauschale Vergütung in Höhe von 1.200.000 € auf der Grundlage eines noch abzuschließenden Kooperationsvertrages aus Mitteln der Sozialen Stadt Biebrich-SüdOst.
- 2.4 Der durch InfraServ auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 30.08.2010 (§ 7, 9) zu entrichtende Betrag setzt sich wie folgt zusammen:
- |  |                |
|--|----------------|
| § 7/3: Grundstücksfläche Wohngebäude, ca. 1063 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> | 159.450 €      |
| § 9/6: Grundstücksfläche, ca. 101 m <sup>2</sup> x 60 €/m <sup>2</sup>               | <u>6.060 €</u> |
| Summe  | 165.510 €      |
- Dieser Betrag wird bei dem Treuhandkonto vereinnahmt und im Rahmen der Projekte der Sozialen Stadt verwendet.
- 2.5 Herr Roland Stöcklin wird in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für die Bereiche Stadterneuerung und Wohnbauförderung, zur Beurkundung eines Vertrages, der sämtliche vorgenannten Maßnahmen umfasst, bevollmächtigt.
- 2.6 Die Gesamtausgaben des Projektes betragen 1.280.000 €. Die Einzelausgaben ergeben sich aus Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage. Einnahmen ergeben sich aus der Reprivatisierung der Grundstücke Pfälzerstraße 11-21 an InfraServ in Höhe von 413.400 € (gemäß SV 14 -V- 80 - 2333), sowie aus der Wertverrechnung der Grundstücke „Salzstraße/Rheinbahnhof“ in Höhe von 165.510 €. Die Finanzierung der restlichen Mittel erfolgt aus Bund-Land-Stadt-Fördermitteln in Höhe von 701.090 €. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel soll im 2. Halbjahr 2015 erfolgen.

(antragsgemäß Magistrat 30.06.2015 BP 0469)

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2015  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .07.2015  
im Auftrag

Dezernat II  
Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock