



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 8 0 - 2 3 0 8
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) III/80

Abbruch eines abgängigen Musterhauses nach Grundstücksrückübertragung und Ankauf von arrondierenden Grundstücken in der Gemarkung Bierstadt

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	X wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent

i. V. Markus Gaßner
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Abbruch eines abgängigen Musterhauses nach Grundstücksrückübertragung und Ankauf von arrondierenden Grundstücken in der Gemarkung Bierstadt

Anlagen:

Lageplan

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- die Landeshauptstadt Wiesbaden die Grundstücke

Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 223,	Größe: 28 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 175/3,	Größe: 206 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 144/2,	Größe: 601 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 150/1,	Größe: 89 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 173/5,	Größe: 322 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 143/1,	Größe: 1.331 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 138/1,	Größe: 4.400 m ²

Gesamt: 6.977 m²

- mit Kaufvertrag vom 21.12.2004 zu einem Kaufpreis von 460,16 € / m², insgesamt 3.210.536,32 € an die Stiftung Deutsche Klinik für Diagnostik GmbH (heute: DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH) verkauft hat,

- in diesem Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht zum unverzinsten Kaufpreis zugunsten der Stadt für den Fall vereinbart wurde, dass die Käuferin die Grundstücke nicht innerhalb von zehn Jahren nach Besitzübergang der planungsrechtlich zulässigen Nutzung für Klinikzwecke zuführt und bebaut,

- für die Grundstücke mit Ausnahme des Flurstücks 138/1 die Bauverpflichtung in 2015 abgelaufen ist,

- Einvernehmen mit der DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH erzielt wurde, sämtliche Grundstücke, auch das für das die 10-Jahresfrist noch nicht abgelaufen ist, zum unverzinsten Kaufpreis und zu den in Punkt D. dieser Vorlage näher bezeichneten Bedingungen auf die Landeshauptstadt Wiesbaden zurück zu übertragen,

- in diesem Zuge auch ein möglicher Erwerb der gut mit den städtischen Flächen arrondierenden Grundstücke im Eigentum der DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH verhandelt wurde,

- sich auf dem an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurück zu übertragenden Grundstücken noch das abgängige, seinerzeit von der Waldorf-KiTa genutzte Gebäude (Musterhaus) befindet.

2. Dem Abbruch des aufstehenden Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 138/1 wird zugestimmt. Die erforderlichen Abbruchkosten in Höhe von 75.000,00 € werden für das Haushaltsjahr 2018 aus Mitteln des Grundstücksfonds beim Projekt I.4801 bereitgestellt.

3. Dem Ankauf der Grundstücke

Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 140,	Größe:	1.342 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 141,	Größe:	835 m ²
Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flst. 142,	Größe:	1.236 m ²

Gesamt: 3.413 m²

zum Kaufpreis von 420,00 € / m ²	=	1.433.460,00 €
zuzüglich Nebenkosten in Höhe von	= ca.	<u>175.000,00 €</u>
insgesamt	= ca.	<u>1.608.460,00 €</u>

von der DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH

wird zu den in den unter Punkt D. dieser Vorlage näher bezeichneten genannten Bedingungen zugestimmt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit der Durchführung der Grundstücksgeschäfte wird die Landeshauptstadt Wiesbaden in die Lage versetzt, die Flächen einem geeigneten Nutzungszweck zuzuführen.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Rückabwicklung des Kaufvertrages / Rückübertragung von Grundstücken an die Landeshauptstadt Wiesbaden:

Die Stiftung Deutsche Klinik für Diagnostik GmbH (heute: DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH) hat die Grundstücke in der Gemarkung Bierstadt, Flur 56 mit einer Gesamtgröße von 6.977 m² mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2004 zu einem Kaufpreis von 460,16 €/m², insgesamt 3.210.536,32 €, von der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1979_1 - „Aukammallee 2. Änderung“ - und sind als „Sondergebiet Klinik und Institute“ festgesetzt.

Damals beabsichtigte die Stiftung Deutsche Klinik für Diagnostik GmbH die Erweiterung der in der Aukammallee bestehenden baulichen Anlagen. Die Käuferin hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, die Grundstücke innerhalb von zehn Jahren ab Besitzübergang der planungsrechtlich zulässigen

Nutzung für Klinikzwecke zuzuführen. Für den Fall, dass die Bebauung nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgt sein sollte, hat die Stadt das Recht, die Grundstücke zum unverzinsten Kaufpreis des damaligen Kaufvertrages zurück zu erwerben.

Das Grundstücksgeschäft wurde durch Beschluss Nr. 0155 der Stadtverordnetenversammlung vom 04. Mai 2005 zur Sitzungsvorlage 04-V-80-2304 abschließend beschlossen.

Die vertraglich vereinbarte Frist für eine Bebauung der Grundstücke, ist, mit Ausnahme des Flurstücks 138/1, für das die Frist zur Bebauung 2021 ausläuft, seit 2015 abgelaufen. Darüber hinaus gibt es seitens der DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH keine Bestrebungen mehr, die Grundstücke zukünftig zu bebauen.

Es wurde deswegen einvernehmlich vereinbart, sämtliche Grundstücke, auch das, für das die 10-Jahresfrist noch nicht abgelaufen ist, auf Grundlage des Vertrages vom 21.12.2004 und der nachfolgend in dieser Vorlage genannten Vertragseckpunkte an die Stadt zurück zu übertragen.

Eine Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 138/1 ist derzeit noch mit einem früher als Kindertagesstätte genutzten Musterhaus bebaut. Das Musterhaus soll nach Rückübertragung abgebrochen werden.

Ankauf der Grundstücke Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstücke 140, 141 und 142 von der DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH

Inmitten der Grundstücke, die an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurückübertragen werden, ist die DKD HELIOS Kliniken Wiesbaden GmbH in der Flur 56 Eigentümerin der Flurstücke 140, 141 und 142 mit einer Gesamtgröße von 3.413 m².

Die Grundstücke liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1979_1 - „Aukammallee 2. Änderung“ - und sind als „Sondergebiet Klinik und Institute“ festgesetzt.

Im Rahmen der Gespräche über die Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 21. Dezember 2004 und die Rückübertragung der Grundstücke an die Stadt stellte sich heraus, dass es seitens der DKD Helios Kliniken Wiesbaden GmbH auch keine Bestrebungen gibt, die Flächen eigenständig zu bebauen oder vorzuhalten und sie daher bereit ist, die Grundstücke an die Stadt zu veräußern.

Es wurde ein Erwerb zu dem zum Zeitpunkt der Gespräche gültigen Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 € / m² und zu den nachfolgend in dieser Vorlage genannten Vertragseckpunkten verhandelt.

Der Ankauf stellt eine sinnvolle Arrondierung der rückübertragenen Flächen dar und versetzt die Stadt in die Lage, die Grundstücke einem geeigneten Nutzungszweck zuzuführen.

Eckpunkte der Verträge:

a.) Rückübertragung der Grundstücke:

Vertragsgegenstand	Grundstücke: Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 223, groß: 28 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 175/3, groß: 206 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 144/2, groß: 601 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 150/1, groß: 89 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 173/5, groß: 322 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 143/1, groß:1.331 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 138/1, groß:4.400 m ² Gesamtgröße: 6.977 m²
--------------------	--

Rückübertragung	Grundlage: Grundstückskaufvertrag vom 21. Dezember 2004 (dort geregelter Rückübertragungsanspruch, wenn innerhalb von 10 J nicht bebaut).
Kaufpreis(rückerstattung)	Damaliger Kaufpreis = Rückerstattungswert = 460,16 € / m² , somit für 6.977 m ² insgesamt 3.210.536,32 €
Kaufpreisfälligkeit und Fälligkeitsvoraussetzungen	Zum 31. Oktober 2017, sofern <ul style="list-style-type: none"> - der Vertrag wirksam ist (erforderliche Genehmigungen liegen vor) - die Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt eingetragen ist - die lastenfreie Übertragung gesichert ist - der Rückbau der temporär genutzten Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 138/1 erfolgt ist
Besitzübergang	Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises.
Rückgabezustand	Rückgabe der Grundstücke im geräumten Zustand inklusive des Rückbaus der temporär genutzten Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 138/1 Bereits bei damaligem Besitzübergang übernommene Bauten müssen nicht zurückgebaut werden.
Belastungen	Lastenfreie Übertragung: <ul style="list-style-type: none"> - Etwaige bestehende Belastungen sind zu löschen - Abtrennung der (baurechtlich vereinigten) Grundstücke im Grundbuch.
Altlasten	Sollten nach der Rückauflassung Schadstoffbelastungen / Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken aufgrund der Nutzung der Helios Kliniken GmbH seit damaligem Besitzübergang festgestellt werden, die zu sanieren sind, ist die Helios Kliniken GmbH verpflichtet, sämtliche Kosten der Untersuchung und Sanierung der Grundstücke zu tragen.
Kosten	Die Kosten des Grundstücksgeschäfts sowie die Grunderwerbsteuer werden von der Stadt getragen.

b.) Ankauf der Grundstücke:

Vertragsgegenstand	Grundstücke: Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 140, groß: 1.342 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 141, groß: 835 m ² Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 142, groß: 1.236 m ² Gesamtgröße: 3.413 m²
Verkäufer	DKD Helios Klinik Wiesbaden GmbH
Käufer	Landeshauptstadt Wiesbaden

Kaufpreis	420,00 €/ m ² , somit für 3.413 m ² insgesamt 1.433.460,00 €.
Kaufpreisfälligkeit	zahlbar zum 31.10.2017, frühestens jedoch, <ul style="list-style-type: none"> - nachdem die Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt eingetragen ist - nachdem die Genehmigung der städtischen Körperschaften erteilt ist - 4 Wochen nachdem die aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.
Aufschiebende Bedingungen	Die Wirksamkeit des Kaufvertrages steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen: Positiver Bescheid auf die Bauvoranfrage für die Aufstockung des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstück 75/7 (bereits beantragt) Baugenehmigung für die Errichtung eines Bettenlagers inklusive neuer Stellplätze auf den Grundstücken Gemarkung Bierstadt, Flur 56, Flurstücke 75/7 und 75/9 (liegt zwischenzeitlich bereits vor).
Rücktrittsrecht	Sind die aufschiebenden Bedingungen nicht bis zum 31.12.2017 eingetreten, können beide Vertragsparteien vom Kaufvertrag zurücktreten. Die Kosten trägt die Partei, die die Rücktritt erklärt hat.
Nachzahlungsklausel	Befristet auf 10 Jahre ab Vertragsbeurkundung mit Weitergabeverpflichtung. Bei Verkauf der Grundstücke zu einem höheren Kaufpreis wird folgendes vereinbart: Die DKD Helios Klinik Wiesbaden GmbH erhält in diesem Fall eine Nachzahlung in Höhe von 50 % des Mehrerlöses (= erzielter Käuferlös abzüglich gezahlter Kaufpreis und der angefallenen Erwerbsnebenkosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Gericht etc). Im Falle einer Änderung des Planungsrechts für diese Grundstücke zur Zulässigkeit von Wohnnutzung erhält die DKD Helios Klinik Wiesbaden GmbH in diesem Fall anstelle der 50 % - Beteiligung, einen Anteil von 2/3 etwaiger Mehrerlöse (nach vorherigem Abzug sämtlicher in diesem Zusammenhang anfallenden und anteilig auf diese Flächen entfallenden Entwicklungskosten). Der Nachzahlungsbetrag bleibt unverzinst. Sollten bei der Weiterveräußerung der Grundstücke innerhalb der Nachzahlungsfrist Kosten für die Beseitigung von Altlasten oder Kampfmitteln anfallen oder übernommen werden, reduziert sich der Nachzahlungsbetrag um diesen Betrag. Die Haftung der DKD Helios Klinik Wiesbaden GmbH ist auf die Höhe des Nachzahlungsbetrages begrenzt. Darüber hinaus gehende Ansprüche werden ausgeschlossen.

Altlasten / Kampfmittel	Eine Haftung des Verkäufers, ausgenommen Kostenbeteiligung im Rahmen der Sonderregelung im Zusammenhang mit der Nachzahlungsklausel ist ausgeschlossen.
Besitzübergang	Am 01.11.2017 bzw. zum Ersten des Monats, der auf die Zahlung des Kaufpreises folgt.
Folgenutzung und Abstimmungserfordernisse	Befristet auf 10 Jahre ab Vertragsbeurkundung (= Frist Nachzahlungsklausel) Die Stadt wird im partnerschaftlichen Umgang zwischen der Stadt Wiesbaden und der Helios Kliniken GmbH die geplante spätere Grundstücksnutzung/-nutzungen möglichst einvernehmlich abstimmen.
Kosten	Die Kosten des Grundstücksgeschäfts sowie die Grunderwerbsteuer werden von der Stadt getragen.
Genehmigungsvorbehalt	Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages auf Basis dieser Eckpunkte steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die städtischen Körperschaften


V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

keine

Wiesbaden,

8023

 2287 vd

i.V. Markus Gaßner
Stadtrat