

Tagesordnungspunkt

Vorlage



HOCHTAUNUSKREIS

2019/0815/KA

Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	21.08.2019
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	09.09.2019
Kreistag	16.09.2019

Areal des Alten Landratsamtes in Usingen; Verkauf des sogenannten "Prinzenpalais", Obergasse 23

Beschluss

1. Dem Verkauf des Restareals des Alten Landratsamtes in Usingen einschließlich des unter Denkmalschutz stehenden sogenannten „Prinzenpalais“ wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den in der Anlage 1 beigefügten Grundstückskaufvertrag über das teilweise bebaute Grundstück, Obergasse 23 in 61250 Usingen
 - Gemarkung Usingen, Flur 8, Flurstück 313/4, Größe: 3.728 m²,
zu einem Verkaufspreis in Höhe von 1.050.000 € mit der Prinzenpark Usingen GmbH & Co.KG sowie der Prinzenpalais GbR abzuschließen.
2. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, die Vereinbarung auch dann abzuschließen oder sie zu verändern, wenn geringfügige Abweichungen von den genannten Vertragsbedingungen im Zuge der weiteren Entwicklung des Projekts erforderlich werden sollten. In diesem Falle ist dem Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss sowie dem Kreisausschuss unverzüglich zu berichten.

Begründung

Zu 1.:

Die weitere Entwicklung des in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Areales des alten Landratsamtes war u.a. in der Kreistagssitzung vom 19.11.2007 im Rahmen der Behandlung der KT-Vorlage IX-KT-080 Gegenstand der Beratung gewesen. Das damals vom Kreistag zur Kenntnis genommene Konzept sah den Abbruch der aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts stammenden Gebäude und der Garagenanlage sowie die Sanierung der Gebäude Obergasse 23 und 25 – Prinzenpalais und Beamtenhaus – und eine Nutzung der derzeitigen Hofflächen für eine Wohnbebauung vor. Für das Gebäude Obergasse 23 war eine Nutzung für kulturelle Zwecke und Gastronomie, für das Haus Obergasse 25 eine Wohnnutzung vorgesehen.

In Umsetzung des Konzeptes hat dann der Kreistag des Hochtäunuskreises in seiner Sitzung am 25.06.2012 der Durchführung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen des Areales des Alten Landratsamtes Usingen, Obergasse 23 sowie dem Verkauf des sogenannten „Beamtenhauses“, Obergasse 25, zugestimmt.

Im Zuge dessen wurden zwischenzeitlich alle nicht denkmalgeschützten Gebäude auf diesem Areal abgebrochen und am 28.04.2015 ein Grundstückskaufvertrag mit der Gem. Wohnungsbau Hochtaunus über den Verkauf des sog. „Beamtenhaus“ notariell beurkundet.

Für die im alten Landratsamt Usingen verbliebenen Außenstellen der KFZ-Zulassungsstelle und der Erziehungsberatungsstelle Usingen konnten zwischenzeitlich andere adäquate Räume angemietet werden.

Mit der Stadt Usingen wurde darüber hinaus Einvernehmen erzielt, dass der Hochtaunuskreis für das Areal Prinzenpalais einen Investor sucht, der das Grundstück; Gemarkung Usingen; Flur 8; Flurstück 313/4 mit insgesamt 3.728 m² einschl. des unter Volldenkmalchutz stehende Prinzenpalais erwirbt, dieses saniert und auf der Restgrundfläche die Möglichkeit für eine Wohnbebauung zur Refinanzierung erhält. Der derzeitige Bebauungsplan sieht jedoch nur Nutzungen für öffentliche Zwecke vor. Die Stadt ist bereit, in einem vereinfachten Bauleitplanverfahren die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche festzuschreiben.

In enger Abstimmung mit der Stadt Usingen wurde im Herbst 2015 das Bieterverfahren für das Veräußerungsobjekt „Prinzenpalais“ deutschlandweit eröffnet.

Mit Ablauf der Abgabefrist Ende des Jahres 2015 gingen vier Gebote ein, von denen jedoch nur zwei verwertbar waren.

Die Verhandlungen konzentrierten sich zunächst auf den Bieter des höheren Gebotes, wobei auch dessen städtebauliches Konzept gefälliger erschien. Nach mehrmonatiger Verhandlungsphase konnten die Verhandlungen leider nicht positiv abgeschlossen werden und scheiterten letztendlich an unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen und den darüber hinaus kaufpreismindernden Bedingungen in den vorgelegten Kaufvertragsentwürfen.

Der zweite Bieter hatte zwischenzeitlich sein Gebot zurückgezogen.

Gemeinsam mit der Stadt Usingen wurde versucht weitere Interessenten für die Liegenschaft zu akquirieren.

Erst Anfang des Jahres 2018 konnte eine seriöse Bietergemeinschaft gefunden werden, die unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes ein umsetzbares Konzept vorlegten, das einerseits das Alleinstellungsmerkmal des Kulturdenkmals und andererseits eine verträgliche und städtebaulich nachhaltige Wohnbebauung vereint.

In vielen Gesprächen zwischen der Stadt Usingen, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Bietergemeinschaft wurden die Pläne zwischenzeitlich soweit differenziert, dass das zukünftige Nutzungs- und Baukonzept - vorbehaltlich einer Prüfung im Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren - als genehmigungsfähig erachtet wird.

Zu den einzelnen Paragraphen des Vertragsentwurfs ist weiterhin folgendes anzuführen:

Zu II und III:

Nicht zuletzt aus steuerlichen Erwägungen ist beabsichtigt das Grundstück zu teilen und die zu Wohnbebauung dienen Teilfläche von ca. 2.588 m² für einen Kaufpreis von 1 Mio. € an die Prinzenpark Usingen GmbH & Co.Kg zu veräußern. Die verbleibende Grundstücksteilfläche von ca. 1.140 m² einschl. dem stark sanierungsbedürftigen und denkmalgeschützten Kulturdenkmal, dem sog. „Prinzenpalais“ soll für einen Kaufpreis von 50.000 € an die Prinzenpalais GbR veräußert werden.

Da die Verträge in direkter Abhängigkeit zueinander stehen, sind sie in einer notariellen Urkunde zusammengefasst.

Der Kaufpreis beläuft sich somit auf insgesamt 1.050.000 € und entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von ca. 281,65 €. Der Bodenrichtwert liegt bei 310,00 €/m². Unter wertmindernder Berücksichtigung des stark sanierungsbedürftigen Kulturdenkmals, ist der Kaufpreis wirtschaftlich angemessen.

Aufgrund der Fortführung der planerischen Entwicklung liegt die Anlage LP noch nicht abschließend vor. Sie basiert jedoch im Wesentlichen auf der Anlage PV die dem Vertragsentwurf beigelegt ist.

Zu IV bis IX und XI:

In diesen Paragraphen sind weiter Abwicklungs- und Finanzierungsmodalitäten sowie Regelungen des Besitzübergangs, der Mängelhaftung, der Lastenfreiheit des Grundstücks und gemeinsame Mitwirkungspflichten festgeschrieben.

Zu X:

Sämtliche Kosten tragen die Käufer.

Zu XII:

Hier wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Durchführung des Vertrages ein rechtskräftiger Bebauungsplan und ein rechtswirksam abgeschlossener städtebaulicher Vertrag vorliegen müssen.

Zu XIII und XIV:

Da die Umsetzung des Projektes verschiedenen Abhängigkeiten unterliegt, sind hier mögliche Rücktrittsrechte bzw. aufschiebende Bedingungen formuliert u.a.:

- Für die Realisierung des Vorhabens sind weitere Teilflächen eines unmittelbar angrenzenden städtischen Grundstücks erforderlich. Die Vorgespräche mit der Stadt sind positiv verlaufen. Falls dennoch der Grundstückskaufvertrag zwischen der Bietergemeinschaft und der Stadt Usingen nicht zustande kommen sollte, haben die Käufer bis zu einem noch zu vereinbarenden Zeitpunkt das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- Weiter steht der Vertrag unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen. Normalerweise treten die Wirkungen eines Kaufvertrages mit seinem Abschluss ein. Durch die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung kann jedoch das Zustandekommen des Vertrages bis zum Eintritt eines zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch ungewissen zukünftigen Ereignisses – der Bedingung – aufgeschoben werden. Erst wenn das Ereignis tatsächlich eintritt, kommt der Vertrag wirksam zustande. Ein Beispiel hierfür ist die Erteilung einer für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigung. Mittels Vereinbarung der Genehmigungserteilung als aufschiebender Bedingung kann der Vertrag zwar schon vor Erteilung der Genehmigung geschlossen werden, wirksam wird er jedoch erst, wenn die Genehmigung tatsächlich erteilt wird.
Im Vertragsentwurf sind für die Stellung und das Bescheiden von Anträgen bestimmte Fristen festgelegt. Vorliegend ist deren Nichteinhaltung bzw. Überschreitung jeweils als aufschiebende Bedingung ausgestaltet. D. h. sofern die dort angegebenen Fristen überschritten und nicht eingehalten werden und hierdurch eine der aufschiebenden Bedingungen eintritt, wird der Vertrag voll wirksam. Dies soll einer zeitnahen Entwicklung des Projektes Rechnung tragen. Darüber hinaus ist die finale Erteilung der Projektgenehmigung als Bedingung ausgestaltet. Vor Eintritt einer der aufschiebenden Bedingungen haben die Käufer jedoch ein jederzeitiges Rücktrittsrecht, was ihnen die Möglichkeit einräumt, vom Kaufvertrag Abstand zu nehmen, sofern das Projekt bauplanerisch nicht umsetzbar ist. Da die Nichterklärung des Rücktritts innerhalb von 34 Monaten ab Abschluss des Kaufvertrages ebenfalls als aufschiebende Bedingung ausgestaltet ist, wird der Kaufvertrag somit spätestens nach 34 Monaten wirksam (sofern der Rücktritt nicht erklärt wurde).
Die Zahlung des Kaufpreises ist gemäß Ziffer III. 3. erst mit Eintritt einer der aufschiebenden Bedingungen fällig.
- Da ein vollzugsfähiger vorhabenbezogener B-Plan und der korrespondierende städtebauliche Vertrag (vgl. Ziffer XII) für die Käufer essentielle Bedingungen darstellen (wenngleich sie nicht als aufschiebende Bedingungen ausgestaltet sind), ist davon auszugehen, dass die Käufer von ihrem Rücktrittsrecht auch dann Gebrauch machen würden, wenn die B-Plan-Änderungen oder das Zustandekommen des städtebaulichen Vertrages scheitern würden.

Die Rücktrittserklärungen können nur von beiden Käufern gemeinsam erfolgen. Der Vertrag kann nur insgesamt; nicht einzeln aufgelöst bzw. rückabgewickelt werden.

Zu 2.:

Die Erfahrungen der Vergangenheit mit ähnlichen Projekten haben gezeigt, dass – bei im Grundsatz unveränderter Gesamtkonzeption – im Detail Veränderungen an Verträgen bzw. Vertragsentwürfen auf Grund fortschreitender planerischer Entwicklung der Projekte erforderlich werden können.

Mit dem Beschlusstext zu 2. soll dem Kreisausschuss der notwendige Handlungsspielraum eingeräumt werden, um bei unveränderter Gesamtkonzeption effizient und ohne das zeitaufwendige Beschlussverfahren im Kreistag auf solche Erfordernisse reagieren zu können. Mit der Berichtspflicht wird sichergestellt, dass der Kreistag über derartige Modifikationen informiert ist.

gez. Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter