

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 12.05.2017

Dezernat: V - Bau und Immobilien, Reform-
projekte, Bürgerservice und IT

Eingang Amt 01: 15.05.17,07.40 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 103

H - StR Jan Schneider

Anhörung Ortsbeirat 2

Betreff

Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bockenheim, Flur 6, Nr. 66/5, Kaufunger Straße

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom § (M)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): Pläne 1:500 und 1:2000

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I. Dem Abschluss eines Kaufvertrages auf folgender Grundlage wird zugestimmt:

Käufer:

RHHG Projektentwicklungs GmbH & Co KG
Mergenthalerallee 10-12,
65760 Eschborn

Kaufgrundstück:

Gemarkung Bockenheim, Bezirk 34
Flur 6, Flurstück 66/5 Teilfläche von ca. 197 m²

Kaufpreis:

453.100,00 €

Kosten und Steuern

des Kaufvertrages und seiner Durchführung sowie die Vermessungskosten gehen zu Lasten des Käufers. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 1 und 2 BauGB trägt die Stadt.

Bauverpflichtung/Nachzahlung: Die Stadt erhält ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass nicht innerhalb von drei Jahren mit dem Bau begonnen wird.

Sollte der Käufer den Kaufgegenstand nach Abschluss des Vertrages in unbebautem Zustand zu einem höheren Kaufpreis weiterveräußern, so hat er dem Verkäufer die Differenz aus dem dann erzielten Kaufpreis und dem jetzt vereinbarten Kaufpreis auszus zahlen.

Der Kaufpreis basiert auf einer baulichen Ausnutzung mit einer WGFZ von 2,4. Für den Fall einer höheren baulichen Ausnutzung wird der Käufer die Differenz zwischen dem aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung erzielten Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis erstatten.

Besondere Bedingungen: Wirtschaftliche Vereinigung mit dem Grundstück des Käufers zu einem Baugrundstück.

Einhaltung des KfW 55 Standards (30 % unter den in der aktuellen EnEV festgeschriebenen Grenzwerten).

Eventuell in dem Kaufgrundstück verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf Wunsch der Versorgungsträger entweder grundbuchlich zu sichern oder zu verlegen. Die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Rechts- und Sachmängelhaftung: Das Grundstück wird so übergeben, wie es daliegt, ohne Haftung für offene oder verdeckte Sach- und Rechtsmängel, insbesondere für die Beschaffenheit des Untergrundes und Art und Maß der Bebaubarkeit sowie für Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG), für Ansprüche nach dem Umweltschadensgesetz (USchadG) und wasserrechtlichen Vorschriften, sowie für Nachbaransprüche jeder Art.

Verrechnung: Produktgruppe 31.08 Abwicklung von Grundstücksgeschäften, Projektdef. 5.005485 Grunderwerb und Freimachung, Fortsetzung Projekt 5.001410 (ab 02/2011)

Der Magistrat, das Dezernat V – Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT–Liegenschaftsamt –, wird bevollmächtigt und beauftragt, die Vorlage zu vollziehen.

- II. Es dient zur Kenntnis, dass der Bodenrichtwert der Liegenschaft gem. kommunaler Wertermittlung vom 01.12.2016 Nr. 90/2016 auf Grundlage einer baulichen Ausnutzung mit einer WGFZ von 2,4 2.300,00 €/m² beträgt.

Begründung:

Der Käufer plant auf seinem Grundstück Friesengasse 13/Kaufunger Straße 4 den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage. Um die Baulinien der Nachbargebäude aufzugreifen und das Bauvorhaben stadtplanerisch so zu optimieren, ist eine Erweiterung des Bauvorhabens auf das Kaufgrundstück sinnvoll.

Diese Verkaufsfläche (im Plan mit A/B/C/D/A bezeichnet) arrondiert damit das Baugrundstück des Verkäufers. Der Verkauf erfolgt zu dem anhand der baulichen Ausnutzung ermittelten

Kaufpreis mit entsprechender Nachzahlungsverpflichtung im Falle von nachträglichen Erweiterungen der Planung.

Eine Vergabe im Erbbaurecht kommt in diesem Fall nicht in Betracht, da für das einheitliche Bauvorhaben einheitliche Rechtsverhältnisse zu schaffen sind und das eigentliche Baugrundstück bereits im Eigentum des Käufers steht.

Da die städtische Fläche nur einen kleinen Teil des geplanten Baukörpers aufnimmt, konnte eine Umsetzung nur eines Teils des Bauvorhabens im Passivhausstandard nicht vereinbart werden. Es wird jedoch im energetisch vergleichbaren KfW 55 Standard, also 30 % unter den in der aktuellen EnEV festgeschriebenen Grenzwerten, errichtet.

gez.: Feldmann
begl.: Groh-Schimpf