

Anlage 4

Hansestadt Osterburg (Altmark)



TYP: Beschlussvorlage
Status: nicht öffentlich
Nummer: III/2020/176

Datum: 16.10.2020
Aktenzeichen:
Einreicher: Bürgermeister
Federführendes Amt: Amt für Finanzen

Gremium	Termin	Genehmigung	Stimmverh.	J	N	E
Ausschuss für Finanzen und Ordnungsangelegenheiten	24.11.2020					
Hauptausschuss	01.12.2020					
Stadtrat	08.12.2020					

Betreff

Grundstücksangelegenheit

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschließt in Ergänzung des Beschlusses Nr. II/2015/080 vom 02.07.2015 zum Verkauf einer Teilfläche von ca. 15-20 ha aus dem Flurstück 26/1 der Flur 13, Gemarkung Osterburg, zur Ansiedlung eines Autohofes und weiterer Gewerbe an der Autobahnauffahrt Osterburg den am 04.11.2019 vor dem Notar Dr. Ralf Katschinski, Hamburg, mit der Interessengemeinschaft (Konsortium) MAB Systems abgeschlossenen Kaufvertrag, UR.Nr.: 3000/2019 K, dahingehend zu ändern, dass folgende Kaufpreiszahlungsvoraussetzungen erfüllt sein müssen, bevor der Kaufpreis in Höhe von 400.000,00 € an die Stadt zur Zahlung fällig wird und damit der Besitz an dem Grundstück an den Käufer übergeht und Eigentumsumschreibung beantragt werden kann:

Bei der zum Verkauf beschlossenen Teilfläche handelt es sich nach Vorlage der Fortführungsunterlagen zur Vermessung um das Flurstück 357 der Flur 13 in Größe von 20 ha, welches verkauft wurde.

Die Fälligkeit des Kaufpreises soll eintreten, wenn

1. die Vermessungsunterlagen und Abschreibungsunterlagen dem Notar vorliegen,
2. dem Notar im Übrigen alle weiteren für die grundbuchliche Durchführung dieses Vertrages etwa erforderliche Genehmigungen insbesondere nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, Vorkaufsrechtsverzichte und sonstige Urkunden – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – in grundbuchtauglicher Form vorliegen,
3. Löschungsbewilligungen für nicht übernommene Rechte in Abt. II und III dem beurkundenden Notar auflagenfrei vorliegen,

4. dem Notar die Bestätigung der Verkäuferin vorliegt, dass der Käufer einen Antrag auf Waldumwandlung beim Landkreis Stendal bis zum 31.12.2021 gestellt hat und dieser positiv beschieden ist
5. dem Notar die Bestätigung der Verkäuferin vorliegt, dass bis zum 31.12.2025 Rechtskraft für den Bebauungsplan „Autohof und Gewerbeflächen Abfahrt BAB 14“, der mit Aufstellungsbeschluss Nr. II/2019/484“ am 21.03.2019 vom Stadtrat gefasst wurde, eingetreten ist, der baurechtlich die Bebauung des Kaufgegenstandes mit einem Autohof und weiterer Gewerbenutzungen entsprechend § 6 Buchstabe b) Abs. 1 dieses Vertrages zulässt.

Der Käufer ist verpflichtet den Antrag und den Bescheid nach Ziffer 4 der Verkäuferin unverzüglich zur Kenntnis zu geben und den Bebauungsplan „Autohof und Gewerbeflächen Abfahrt BAB 14“ auf seine Kosten so weiter voranzutreiben, dass dieser spätestens bis 31.12.2025 in Kraft getreten ist.

Dem Käufer wird das Recht eingeräumt, von dem Kaufvertrag vom 04.11.2019 auf seine Kosten zurückzutreten, wenn keine Rechtskraft für einen Bebauungsplan „Autohof und Gewerbeflächen Abfahrt BAB 14“ auf dem kaufgegenständlichen Grundstück eintritt oder dieser nicht bis zur behördlichen Freigabe des Autobahnabschnittes AS Osterburg AS Stendal Mitte 2.1, spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 in Kraft getreten ist.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes gehen zu Lasten des Erwerbers.

.....
Bürgermeister

Problembeschreibung/Begründung/Rechtsgrundlage:

Im Zuge der Vertragsabwicklung und im Ergebnis des Gespräches des Erwerbers und der Stadt Osterburg beim Landkreis Stendal im September 2020, beantragte der Käufer die Kaufpreisfälligkeit dahingehend zu ändern, dass die Fälligkeit erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eintreten soll.

In dem Gespräch wurde insbesondere die erforderliche Waldumwandlung thematisiert, zu der seitens des Umweltamtes des Landkreises Bedenken geäußert wurden.

Das Gesprächsergebnis verunsicherte den Käufer hinsichtlich der Umsetzung seines Vorhabens, welches ihn zur Antragstellung einer späteren Kaufpreisfälligkeit bewegte.

Mit Beschluss Nr. II/2015/080 vom 02.07.2015 hat der Stadtrat festgelegt, eine Teilfläche von ca. 15-20 ha aus dem Flurstück 26/1 der Flur 13, Gemarkung Osterburg, zur Ansiedlung eines Autohofes und weiterer Gewerbe an der Autobahnauffahrt Osterburg zu einem Kaufpreis auf der Grundlage eines zu erstellenden Gutachtens an das Konsortium MAB Systems aus Magdeburg zu verkaufen.

Der mit Wertermittlungsstichtag am 17.12.2015 ermittelte Verkehrswert dieser forstwirtschaftlichen Teilfläche beträgt 2,00 €/m², somit bei einer Gesamtfläche von 20 ha der Gesamtkaufpreis 400.000,00 €.

Der Kaufvertrag mit dem Konsortium wurde am 04.11.2019 bei dem Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg abgeschlossen und im Anschluss die Zerlegungsvermessung beauftragt.

Als Bauverpflichtung wurde dem Käufer auferlegt, dass dieser

1. innerhalb von einem Jahr nach behördlicher Freigabe des Autobahnabschnittes AS Osterburg AS Stendal Mitte 2.1. und Inkrafttreten eines Bebauungsplanes, der die Errichtung eines Autohofes sowie weiterer Gewerbenutzungen auf dem erworbenen

Grundeigentum vorsieht, einen Bauantrag zur Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung mindestens eines Gebäudes (Autohof oder andere Gewerbenutzung) bei der zuständigen Behörde einzureichen und

2. innerhalb von 2 Jahren nach behördlicher Freigabe des Autobahnabschnittes AS Osterburg AS Stendal Mitte 2.1. und Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung für das Gebäude mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
3. innerhalb von weiteren 3 Jahren mindestens 20% der Fläche mit einem Autohof und weiteren Gewerbebetrieben bebaut zu haben und
4. das Grundstück oder Teile des Grundstückes nicht ohne Zustimmung der Stadt vor Erschließung desselben weiter zu verkaufen.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss hat sich die Stadt das Recht auf Wiederkaufs für dieses Vertragsgrundstück vorbehalten, wenn der Käufer eine der in den Ziffern 1-4 genannten Verpflichtungen nicht einhält und die Nichteinhaltung der Verpflichtungen zu vertreten hat.

Voraussetzung für die Umsetzung der Verpflichtungen durch den Käufer ist das Zustandekommen eines Bebauungsplanes auf dem veräußerten Grundstück, welches heute die Flurstückbezeichnung 357 zur Größe von 20 ha trägt.

Die Voraussetzung zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes wurde in Form des Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohof und Gewerbeflächen Abfahrt BAB 14“ in der Sitzung am 21.03.2019 mit Beschluss Nr. II/2019/484, geschaffen. Zur Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Osterburg ist es noch nicht gekommen.

Ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 WaldG und ein Erstaufforstungsantrag wurden durch den Käufer ebenfalls noch nicht gestellt, sodass die untere Forstbehörde dazu noch keine abschließende Stellungnahme abgeben konnte.

Da ein Bebauungsplanverfahren grundsätzlich verfahrensoffen ist, ist der Eintritt der Rechtskraft des benannten Bebauungsplanes nicht einzuschätzen.

Das Eintreten der Fälligkeitsvoraussetzung nach Ziffer 4 des Beschlusses ist durch die Verkäuferin gegenüber dem Notar schriftlich, auf der Grundlage der durch den Käufer ihr gegenüber nachgewiesenen Antragstellung zur Waldumwandlung und einer positiven Bescheidung, zu erklären.

Das Eintreten der Fälligkeitsvoraussetzung nach Ziffer 5 des Beschlusses ist durch die Verkäuferin gegenüber dem Notar schriftlich zu erklären, nachdem der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht wurde und rechtskräftig geworden ist

Dem Ortschaftsrat Osterburg wurde die Beschlussvorlage wegen der Anhörungspflicht nach § 16 Hauptsatzung zur Entscheidung vorgelegt.

Empfehlung der Verwaltung:

Finanzielle Auswirkung:

keine

Unterschrift Amtsleiter

Mitzeichnung Kämmerer