

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/077

Status:

öffentlich

Änderung eines Grundstückskaufvertrages über ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Middels II

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf		Empfehlung	öffentlich	
2.	Haushalts-, Finanz-, Personal-, Rechnungsprüfungs-, Feuerlösch-Ausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist und der Zweckänderung vom 01. Oktober 2020 – Anlage 3; nicht öffentlich -, das Gewerbegrundstück 68/24 der Flur 2 der Gemarkung Middels-Westerloog betreffend, wird zugestimmt.
2. Grundstückseigentümer bzw. Antragsteller: siehe Angaben in Anlage 2 (nicht öffentlich).
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat durch Grundstückskaufvertrag vom 08. Februar 2017 das im Gewerbegebiet Middels II belegene Gewerbegrundstück 68/24 der Flur 2 der Gemarkung Middels-Westerloog, welches im anliegenden Lageplan – Anlage 1 - rot umrandet dargestellt ist, von der Stadt Aurich erworben (Beschlussvorlage Nr. 16/104).

In dem vorgenannten Grundstückskaufvertrag hat sich der Antragsteller verpflichtet, auf dem von ihm erworbenen Gewerbegrundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Besitzübergabe eine Lager- und Logistikhalle u. a. für Fleischerzeugnisse zu errichten und in Betrieb zu nehmen.

Der Antragsteller hat sich in dem vorgenannten Grundstückskaufvertrag das Recht vorbehalten, die Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist auf schriftlichen Antrag hin einmalig um ein Jahr verlängern zu lassen, wenn er schriftlich nachweist, dass er wegen zwingender betrieblicher Gründe an der Einhaltung der Zweijahresfrist gehindert ist bzw. war.

Als Tag der Besitzübergabe wurde der Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung vereinbart. Die Besitzübergabe ist am 31. Juli 2017 erfolgt.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2019 - eingegangen bei der Stadt Aurich fristgerecht vor Fristablauf am 31. Juli 2019 – hat der Antragsteller die Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist beantragt und die Gründe, welche die Fristverlängerung erforderlich machen, dargelegt. Der Fristverlängerung bis zum 31. Juli 2020 hat der Verwaltungsausschuss am 16. September 2019 zugestimmt (Beschlussvorlage Nr. 19/147).

Mit Fristablauf am 01. August 2020 war eine Bebauung des Gewerbegrundstücks und eine Inbetriebnahme des zweckbestimmten Gewerbebetriebes nicht erfolgt. Die Stadt Aurich hat daraufhin mit Schreiben vom 18. September 2020 das ihr gemäß § 6 des Grundstückskaufvertrages zustehende Rückkaufrecht zu den vertraglich vereinbarten Bedingungen geltend gemacht.

Mit Schreiben vom 01. Oktober 2020 hat der Antragsteller mitteilen lassen, dass eine Bebauung aus betrieblichen Gründen und aufgrund der Corona-Pandemie nicht habe erfolgen können – Anlage 3; nicht öffentlich – und nunmehr eine vom vertraglich vereinbarten Zweck abweichende Bebauung des Gewerbegrundstücks geplant sei.

Das neue Bauvorhaben hat der Antragsteller in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 08. Februar 2021 vorgestellt.

Demnach soll die Bebauung nunmehr in 3 Bauabschnitten erfolgen.

Da der Grundstückskaufvertrag vom 08. Februar 2017 einen weiteren Vorbehalt auf Fristverlängerung nicht vorsieht und das schuldrechtliche Rückkaufrecht von der Stadt Aurich bereits geltend gemacht worden ist, ist die Beurkundung einer Änderungs-/Ergänzungsurkunde erforderlich, in der die Stadt Aurich und der Antragsteller die nachfolgend aufgeführten Punkte vereinbaren:

1.

Im ersten Bauabschnitt errichtet der Antragsteller eine Gewerbehalle, die zu 60 % von ihm selbst zum Zwecke der Fleischzerlegung und –verpackung, der Lagerung und Logistik und als Heizwerk für Hackschnitze genutzt wird und zu 40 % als Gründerzentrum zur Vermietung an Dritte.

Er verpflichtet sich, den ersten Bauabschnitt innerhalb von einem Jahr ab dem Tage der Beurkundung der Änderungs-/Ergänzungsurkunde fertigzustellen und die Gewerbehalle mit dem vorgenannten Zweck in Betrieb zu nehmen. Eine Option auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist ist ausgeschlossen.

Der erste Bauabschnitt ist in dem anliegenden Lageplan – Anlage 4 – mit „H2“ gekennzeichnet und hat auf dem in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit „A“ gekennzeichneten Grundstücksabschnitt zu erfolgen.

Für den Fall, dass der Antragsteller den ersten Bauabschnitt nicht fristgerecht fertigstellt, behält sich die Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht für das gesamte Flurstück 68/24 der Flur 4 der Gemarkung Middels-Westerloog vor.

2.

Im zweiten Bauabschnitt errichtet der Antragsteller eine Gewerbehalle zum Zwecke der Vermietung an gewerbliche Betriebe, die den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet Middels“ entsprechen.

Er verpflichtet sich, den zweiten Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren ab dem Tage der Beurkundung der Änderungs-/Ergänzungsurkunde fertig zu stellen und die Gewerbehalle mit dem vorgenannten Zweck in Betrieb zu nehmen bzw. in Betrieb nehmen zu lassen. Eine Option auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist ist ausgeschlossen.

Der zweite Bauabschnitt ist in dem anliegenden Lageplan – Anlage 4 – mit „H3“ gekennzeichnet und hat auf dem in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit „B“ gekennzeichneten Grundstücksabschnitt zu erfolgen.

Für den Fall, dass der Antragsteller den ersten Bauabschnitt fertig gestellt hat, den zweiten Bauabschnitt aber nicht fristgerecht fertigstellt, behält sich die Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht für die in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Teilflächen aus dem Flurstück 68/24 der Flur 4 der Gemarkung Middels-Westerloog vor.

In diesem Fall ist die Erschließung zu dem mit „A“ gekennzeichneten, bei dem Antragsteller verbleibenden Grundstücksteil durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) dinglich zu sichern.

3.

Im dritten Bauabschnitt errichtet der Antragsteller Stellplätze sowie Sanitär- und Bürocontainer zum Zwecke der Vermietung an gewerbliche Betriebe, die den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 315 „Gewerbegebiet Middels“ entsprechen.

Er verpflichtet sich, den dritten Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren ab dem Tage der Beurkundung der Änderungs-/Ergänzungsurkunde fertigzustellen und die Sanitär- und Bürocontainer sowie die Stellplätze mit dem vorgenannten Zweck in Betrieb zu nehmen bzw. in Betrieb nehmen zu lassen. Eine Option auf Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist ist ausgeschlossen.

Der dritte Bauabschnitt ist in dem anliegenden Lageplan – Anlage 4 – mit „Trennstichen“ und einem „X“ gekennzeichnet und hat auf dem in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit „C“ gekennzeichneten Grundstücksabschnitt zu erfolgen.

Für den Fall, dass der Antragsteller die beiden ersten Bauabschnitte fertig gestellt hat, den dritten Bauabschnitt aber nicht fristgerecht fertigstellt, behält sich die Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht für die in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit „C“ gekennzeichnete Teilfläche aus dem Flurstück 68/24 der Flur 4 der Gemarkung Middels-Westerloog vor.

In diesem Fall ist die Erschließung zu den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten, bei dem Antragsteller verbleibenden Grundstücksteilen – soweit erforderlich - durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) dinglich zu sichern.

4.

Der Antragsteller hat sich in der Änderungs-/Ergänzungsurkunde zu verpflichten, die Bauvorhaben so durchzuführen, dass sich bei einem evtl. Rückkauf baurechtswidrige Zustände – z. B. aufgrund von Grenzbebauung – nicht ergeben können.

5.

Es ist in der Änderungs-/Ergänzungsurkunde ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt Aurich für den Fall zu vereinbaren, dass der Antragsteller das Gewerbegrundstück ganz oder in Teilen unbebaut ohne Zustimmung der Stadt Aurich weiterverkauft, der Antragsteller die Bebauungs- und Inbetriebnahmefristen nicht einhält oder den Zweck der Bebauung ohne Zustimmung der Stadt Aurich verändert.

Das Rückkaufsrecht ist durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung zugunsten der Stadt Aurich dinglich im Grundbuch zu sichern.

6.

In § 2 des Grundstückskaufvertrages vom 08. Februar 2017 wurde ein Kaufpreis von 12,00 €/m² vereinbart, der zwischenzeitlich von dem Antragsteller auch gezahlt wurde. Der Kaufpreis ist gemäß den schuldrechtlichen Vereinbarungen abhängig davon, dass der Antragsteller an dem Betriebsstandort mindestens fünf neue sozialversicherungspflichtige Vollzeit Arbeitsplätze einrichtet; andernfalls hat eine Nachzahlung von 3,00 €/m² auf den Kaufpreis zu erfolgen.

In der Änderungs-/Ergänzungsurkunde ist der Antragsteller zu verpflichten, die fünf neuen sozialversicherungspflichtigen Vollzeit Arbeitsplätze innerhalb von 2 Jahren nach Betriebsansiedlung des von ihm zu betreibenden Betriebsstandortes auf der Fläche „A“ einzurichten. Die Arbeitsplätze im Gründerzentrum und auf den Flächen „B“ und „C“ dürfen hier ausdrücklich nicht hinzugezählt werden. Auch Arbeitsplätze an von dem Antragsteller sonst im Stadtgebiet Aurich betriebenen Betriebsstandorten dürfen nicht angerechnet werden.

Hinsichtlich einer sich hieraus ergebenden Nachzahlungsvereinbarung hat sich der Antragsteller neuerlich der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Die mit der Beurkundung der Änderungs-/Ergänzungsurkunde entstehenden Kosten hat der Antragsteller zu zahlen.

Sollte die Beurkundung der Änderungs-/Ergänzungsurkunde nicht erfolgen, müsste das geltend gemachte Rückkaufrecht schuldrechtlich und dinglich umgesetzt werden, da andernfalls die Zweckbindung für das Gewerbegrundstück entfällt und der Antragsteller an den vereinbarten Zweck, die Bebauungsverpflichtung und die Arbeitsplatzgarantie nicht mehr gebunden wäre.

Der Kaufpreis für den dann zu bewirkenden Rückkauf beträgt gemäß vertraglicher Vereinbarung 10,00 €/m², mithin für die gesamte Gewerbefläche 59.770,00 Euro.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verlängerung der Bauungs- und Inbetriebnahmefrist und die Zweckänderung haben derzeit keine finanziellen Auswirkungen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Diese Beschlussvorlage hat das Zertifikat „Familiengerechte Kommune“ betreffend keine Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

Anlagen:

1. Lageplan mit der Darstellung des Gewerbegrundstücks,
2. Daten des Antragstellers – nicht öffentliche Anlage -,
3. Antrag des Antragstellers auf nochmalige Verlängerung der Bauungs- und Inbetriebnahmefrist sowie der Zweckänderung vom 01. Oktober 2020 in Fotokopie – nicht öffentliche Anlage -,
4. Lageplan mit dem geplanten Bauvorhaben – nicht öffentliche Anlage -,
5. Lageplan mit den einzelnen Rückkaufflächen.

gez. Feddermann