

Mitteilungsvorlage

Ansiedlung eines Outlet Centers auf dem Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep - Verkauf der Grundstücke an die Outlet Remscheid GmbH & Co. KG

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	29.08.2024	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	03.09.2024	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	10.09.2024	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	11.09.2024	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	18.09.2024	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	02.10.2024	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität	31.10.2024	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.13 Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur
1.20 Kämmerei
2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport
3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht
3.30 Recht und Vergabe
3.31 Umwelt
4.00 Fachdezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung
4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

4.62 Bauen, Vermessung, Kataster
Technische Betriebe Remscheid

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

01.13.01 Grundstücksmanagement

Zeit- und Personalkostenaufwand

(Nur für die Beantwortung von Anfragen!)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 19.06.2023 den Grundsatzbeschluss DS 16/4431 zur Ansiedlung eines Outlet Centers auf dem Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep gefasst.

Auf Antrag vom 06.06.2023 des Vorhabenträgers, der Outlet Remscheid GmbH & Co. KG, wurde gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep – eingeleitet und zugleich der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt Remscheid vom 19.06.2023 gefasst. Vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hierin werden die wesentlichen Eckpunkte zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung geregelt. Damit der Vorhabenträger in die Lage versetzt wird, den gesetzlichen des § 12 BauGB und seinen darauf zukünftig basierenden Verpflichtungen des Durchführungsvertrages nachzukommen, setzt dies unter anderem voraus, dass er über die Vorhabengrundstücke verfügen kann.

Folgende städtische Grundstücke werden an Outlet Remscheid GmbH & Co. KG verkauft:

Flur 14

Flurstück 167, Verkehrsfläche, groß 19.183 m², Kirmesplatz

und

Flur 21

- Flurstück 320, Gebäude- und Freifläche, groß 725 m², Mühlenstraße 23, vollständig mit Ausnahme einer noch zu vermessenden und in dem als Anlage (2. 2024-07-25_Grunderwerb2_M500) beigefügten Lageplan (mit den Buchstaben B-K-L-M-N-C-B gekennzeichneten Teilfläche von ca. 31 m² (Fläche des bisherigen Fußgängerwegs),
- Flurstück 346, Gebäude- und Freifläche, groß 7.188 m²; Am Stadion 2, Mühlenstraße, vollständig mit Ausnahme einer noch zu vermessenden und in dem als Anlage (2. 2024-07-25_Grunderwerb2_M500) beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-A gekennzeichneten Teilfläche von ca. 197 m² (Fläche des bisherigen Fußgängerweges),
- Flurstück 352, Verkehrsfläche, groß 4.615 m²; Jahnplatz, vollständig
- Flurstück 568, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, groß 4.406 m² Wupperstraße, diejenigen beiden Teilflächen, die in dem beigefügten Lageplan (4. 2024-07-25_Grunderwerb4_Wupper_M500) mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-A gekennzeichnet, und ca. 184 m² groß ist, und mit den Buchstaben M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-M gekennzeichnet und ca. 787 m² groß ist,
- Flurstück 578, Gebäude- und Freifläche, groß 32.719 m²; Am Stadion, Rader Straße, Ringstraße, Wupperstraße, zunächst vollständig; mit Ausnahme derjenigen ca. 426 m² großen Teilfläche, die in dem als Anlage (3. 2024-07-25_Grunderwerb3_M500) beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-A gekennzeichnet ist; hierfür wird ein Rückübertragungsanspruch der Stadt begründet.

Der Kaufpreis von 14.905.000,00 € für die Gesamtfläche wurde durch das Gutachten des Sachverständigenbüros Becker vom 13.05.2024 und des dazugehörigen Ergänzungsgutachten vom 29.05.2024 ermittelt und wird von beiden Vertragsparteien akzeptiert. Es ist ein Festpreis, der sich nicht ändert, wenn sich im Zuge von Neuvermessungen herausstellen sollte, dass der Grundbesitz größer oder kleiner ist. Der Kaufgegenstand ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Der Kaufpreis wird fällig mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung beantragt und nicht innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen wird.

Gleiches gilt, wenn der Durchführungsvertrag nicht zustande kommt oder der Bebauungsplan nicht beschlossen werden sollte. Dies würde entsprechende Beschlüsse des Rates der Stadt Remscheid voraussetzen.

Im Falle des Rücktritts seitens der Stadt hat sie dem Vorhabenträger den Kaufpreis zinslos zu erstatten. Weitere Ansprüche wie z. B. die Kostenerstattung für die Projektrealisierung, Leistungen zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung oder für die Planung und Errichtung des Vorhabens können nicht geltend gemacht werden.

Der Besitz, die Nutzungen und sonstige Vorteile des Grundbesitzes sowie die Lasten, die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr gehen nach Erteilung der Baugenehmigung, jedoch nicht vor dem Tag des Zahlungseingangs über. Bis zum Besitzübergang erfolgt die Nutzung durch die Stadt unentgeltlich.

Die Fläche des geplanten Outlets ist, mit Ausnahme des Kirmesplatzes, im städtischen Kataster nach § 8 LBodSchG NRW als Altablagerung unter der Nummer 528 mit der Bezeichnung „Deponie Lennep, Wupperstraße“ eingetragen. Zudem befand sich im Bereich des Röntgenstadions bis zur Anschüttung eine Vornutzung als Leder- und Maschinenfabrik, die im Kataster die Nummer 1961 und der Bezeichnung „Fa. Zimmermann/Sieper“ besitzt (Altstandort). Der Outlet Remscheid GmbH & Co. KG ist der Inhalt der Untersuchungsberichte zu den damaligen DOC-Planungen auf den Grundstücken bekannt.

Werden bei den weiteren vorbereitenden Bodenuntersuchungen, den Erd- oder Rückbauarbeiten oder der Bebauung der Grundstücke mit ober- oder unterirdischen Gebäudeteilen, Ablagerungen gleich welcher Art oder eine Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung (maßgeblich ist die Überschreitung der Materialwerte BM-F2 der Ersatzbaustoffverordnung) festgestellt, ist die Stadt verpflichtet, die der Käuferin daraus entstehenden Mehrkosten bis zum Höchstbetrag von 500.000,00 EUR auf Nachweis zu erstatten. Als Mehrkosten im Sinne dieser Regelung gelten nur diejenigen Kosten, die zusätzlich zu den Sowieso-Kosten anfallen. Die Sowieso-Kosten umfassen jene Kosten, die der Käuferin auch entstanden wären, wenn bei der Baumaßnahme nur Bodenaushub angefallen wäre, der zu den entsprechenden Kosten auf einer Deponie der Klasse DKO entsorgt werden könnte (zum Beispiel Kosten für die Untersuchung und Begutachtung nach Punkt g., den Aushub, das Handling auf der Baustelle, der Transport und die Entsorgung). Entstehen Kosten, die durch die einen nachweislich höheren Aufwand im Umgang mit Material, das als größer DKO eingestuft wurde, bedingt sind, so sind dies Mehrkosten im Sinne dieser Regelung. Zudem werden Kosten anerkannt, die für eventuell erforderliche Grundwassersanierungsmaßnahmen anfallen.

Die vorgenannten Mehrkosten werden nur unter nachfolgenden Bedingungen übernommen:

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im engen Einvernehmen mit der Stadt vorher festzulegen und durchzuführen. Den Beauftragten der Verkäuferin ist der Zutritt zum Grundstück zu gewähren; sie sind auch zur Durchführung einschlägiger Untersuchungen berechtigt.

Die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Soweit das Vorhaben der Vorhabenträgerin eine Umverlegung und/oder Anpassung der zu duldenen Anlagen erforderlich macht, wird die Käuferin dies mit der Verkäuferin und der Stadt Remscheid – Technische Betriebe Remscheid - abstimmen. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, sind von der Käuferin zu tragen. Bei einer Umverlegung sind die technischen Standards der Stadt Remscheid – Technische Betriebe Remscheid – einzuhalten. Die Verkäuferin wird der Käuferin bei den Abstimmungen mit dem Versorgungsträger unterstützen und, soweit möglich, eine Verlegung von Leitungen und Kanälen in den öffentlichen Straßenraum, im Übrigen auf dem Grundbesitz an eine geeignete Stelle, gestatten. Die Pflicht der Käuferin, sämtliche Kosten zu übernehmen, bleibt hiervon unberührt. Einen Rechtsanspruch der Käuferin auf eine Umverlegung vorhandener Anlagen in den öffentlichen Straßenraum begründet dieser Vertrag nicht. § 1023 BGB bleibt unberührt.

Die Stadt Remscheid verpflichtet sich zur Verlegung der auf dem Flurstück 352 von Nord nach Süd verlaufenden städtischen Kabeltrasse auf eigene Kosten bis zum Besitzübergang.

Eine Lastenfreiheit von Leitungen anderer Versorgungsträger sagt die Stadt nicht zu und ist damit vom Vorhabenträger selbst herzustellen, d.h. Dritte erhalten durch diesen Vertrag kein Duldungsrecht.

Die Stadt gestattet in den Grenzen der zu erteilenden Baugenehmigung / der öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zwischen den Grundstücken Flur 21, Flurstück 578 Röntgenstadion (Am Stadion, Rader Straße, Ringstraße, Wupperstraße) und Flur 14 Flurstück 167 (Kirmesplatz) eine oberirdische Wegeverbindung (Brücke) über die Grundstücke Flur 14, Flurstück 162 (Rader Straße) und Flur 21, Flurstück 576 (Rader Straße, Ringstraße) herzustellen.

Die Stadt Remscheid verpflichtet sich, sobald eine konkrete Planung für die Brücke vorliegt, eine Vereinbarung, die die genaue Ausführung und Lage beinhaltet, abzuschließen und eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu bestellen.

Die Outlet Remscheid GmbH & Co. KG kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2026 in Kraft getreten ist, eine beantragte Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der prüffähigen und vollständigen Bauantragsunterlagen erteilt wird, die erteilte Baugenehmigung in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren rechtskräftig aufgehoben wird oder die Unwirksamkeit des Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig festgestellt wird. Die Stadt erhält eine Abwendungsbefugnis dieses Rücktrittsrechts, wenn von ihr ein Heilungsverfahren des Bebauungsplans/der Baugenehmigung auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt wird.

Die Stadt ist zum Wiederkauf des gesamten Grundbesitzes berechtigt, wenn er nicht dauerhaft als Outlet genutzt oder die Verkaufsflächen nicht zumindest am Markt zur Vermietung angeboten wird (die fehlende Fertigstellung des Vorhabens ist davon auch umfasst). Als dauerhaft gilt ein ununterbrochener Zeitraum von mindestens 24 Monaten. Das Wiederkaufsrecht erlischt 35 Jahre nach Eigentumsübergang auf die Käuferin. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Stadt den für den Grund und Boden gezahlten Kaufpreis und die nach den sonstigen Vereinbarungen der Parteien – insbesondere nach dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag - von der Käuferin gezahlten Infrastrukturkosten (abgezinst) zu erstatten. Das Wiederkaufsrecht wird durch Vormerkung im Grundbuch gesichert.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

1. Verkaufsgegenstand
2. 2024-07-25_Grunderwerb2_M500

3. 2024-07-25_Grunderwerb3_M500

4. 2024-07-25_Grunderwerb4_Wupper_M500