

Mitteilungsvorlage

Antwort auf die DS 16/6421 von RM Stamm zum Kaufvertrag zwischen der Outlet Remscheid GmbH & Co. KG und der Stadt RS sowie zum Verkehrswertgutachten inkl. Ergänzung

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	29.08.2024	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.00 Fachdezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur
2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport
3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht
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
09.01.02	Bauleitplanung
09.02.01	Vermessung und Kataster
15.01.01	Wirtschaftsförderung

Zeit- und Personalkostenaufwand

4 ½ Stunden

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

1. Aus welchen Gründen erachtete die Verwaltung die Herausgabe des Verkehrswertgutachtens zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses als nicht notwendig?

Es ist unüblich bei Verkaufs- oder Ankaufsvorlagen, die Gutachten zum Verkehrswert beizufügen. Den Ratsmitgliedern stand es anheim, von ihrem Recht zur Akteneinsicht Gebrauch zu machen.

2. Wie wird sich die Tatsache auswirken, dass der Vertrag mit der Outlet Remscheid GmbH mit Sitz in Montabaur abgeschlossen wird, obwohl der Investor ursprünglich angekündigt hatte, seinen Firmensitz in Remscheid anzumelden?

Der Firmensitz kann einfach nach Remscheid verlegt werden. Es wird erwartet, dass der Firmensitz der Outlet Remscheid GmbH bei Betrieb des Outlets in Remscheid eingetragen wird.

3. Kaufpreis und Flächengröße

a) Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis beträgt 14.905.000 €, im Verkehrswertgutachten wurde ein Kaufpreis von 14.925.000 € ermittelt. Worin liegt die Differenz begründet?

Das Verkehrswertgutachten diente der Kaufpreisfindung und als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen. Der ausgehandelte Kaufpreis ist nunmehr das Ergebnis eines Gesamtverhandlungspakets mit vielen Einzelpositionen, die in den Kaufvertrag Eingang gefunden haben.

b) Wie viele Quadratmeter erhält die Käuferin für den Festpreis von 14.905.000 €?

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Flächenzusammensetzung des Kaufgegenstands:

Flächen	Flurstück	Flurstücksgröße	Abzug	Zuschlag
Kirmesplatz	167	19.183	0	
Feuerwehrgerätehaus	320	725	-31	
Grundschule	346	7.188	-197	
Jahnplatz	352	4.615	0	
Stadion	578	32.719	- 426	
Wupperstraße	568	4.406		+971
Summe		64.430	654	63.776
Gesamtfläche				64.747

Geringfügige Änderungen können sich noch durch die Weiterentwicklung der Planung ergeben, sind aber nicht relevant, da der Kaufpreis als Festpreis vereinbart wurde.

4. Wupperstraße, Flurstück 568

- a) Welche Kriterien werden angesetzt, um zu entscheiden, ob die verbleibenden Flächen nicht als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden?
- b) Geht in diesem Fall die Wupperstraße unentgeltlich in den Besitz des Investors über?

Die Stadtverwaltung orientiert sich an verkehrstechnisch sachgerechten Maßgaben. Die Fläche soll weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden. Die Wupperstraße geht nicht unentgeltlich in den Besitz des Investors über.

- c) Welche konkreten Vorgaben hat die Stadt Remscheid bezüglich der Anpassung der Flächen im Kaufvertrag definiert?
- d) Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf den Verkehr und die Verkehrsführung in der Umgebung zu minimieren, wenn die Flächen nicht mehr für Verkehrszwecke bzw. öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden?

Sollte sich im Zuge des vorhabenbezogenen Ausbaus der Wupperstraße einschließlich des Radwegs herausstellen, dass die Flächen vom Kaufgegenstand erfasst sind, die zur öffentlichen Straßen- und Wegefläche gehören bzw. für diese benötigt werden, ist die Käuferin auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, den Kaufgegenstand entsprechend anzupassen und die entsprechenden Flächen frei von Belastungen, mit Ausnahme der in dieser Urkunde übernommenen der bestellten Dienstbarkeiten, auf die Verkäuferin zu übertragen.

Es ist beabsichtigt, dass die Flächen weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung genutzt werden.

- e) Geht dies mit der Entwidmung der Wupperstraße einher?

Es soll weiterhin eine öffentliche Verkehrsfläche bestehen bleiben.

- f) Welche zusätzlichen Kosten entstehen der Stadt für die Anpassung der Flächen gemäß der vertraglichen Vorgaben?

Hinsichtlich der Kosten und Steuern ist vereinbart, dass die durch die Bestellungen und Eintragungen der Leitungsrechte entstehenden Kosten die Stadt, alle übrigen durch die Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Kosten der Vorhabenträger bezahlt.

5. **Wiederkaufsrecht und Zeitrahmen**

a) **Welche Maßnahmen werden ergriffen, um sicherzustellen, dass diese beiden Zeitrahmen in Einklang gebracht werden?**

Das Wiederkaufsrecht greift nur, wenn der Grundbesitz dauerhaft nicht als Outlet genutzt wird. Als dauerhaft gilt ein Zeitraum von vierundzwanzig Monaten.

b) **Wie wird der Übergang zur Altstadt bis dahin gestaltet?**

Für den Übergang zur Altstadt liegt noch kein Entwurf vor. Der Übergang wird unter dem Begriff Landschaft auf Zeit diskutiert. Im Zuge der weiteren Planungen wird bestimmt, wie und wann der Übergang zur Altstadt gebaut wird.

c) **Wer ist für den temporären Übergang zuständig und wer trägt die Kosten?**

Die Kosten für die temporäre Nutzung der „Landschaft auf Zeit“ trägt der Vorhabenträger. Die Details dazu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6. **Veräußerung und Nutzung des Grundbesitzes aus welchem Grund ist diese Klausel notwendig?**

Diese Regelung dient der Absicherung der Kommune im Fall einer Veräußerung vor Fertigstellung des Outlets bei Eigentumswechsel.

7. **Welche Pläne gibt es für die Feuerwache?**

Die Pläne zur künftigen Nutzung sind noch nicht abgeschlossen. Der Denkmalschutz ist zu beachten.

8. **Entfernung der städtischen Kabeltrasse**

a) **Bis wann muss diese Maßnahme abgeschlossen sein?**

Im Kaufvertrag ist geregelt, dass die Maßnahme zum Besitzübergang abgeschlossen sein muss.

b) **Auf welche Höhe belaufen sich die Kosten für die Stadt?**

Die Kosten werden auf 30.000 – 50.000 € geschätzt.

c) **Wie beeinflusst der Wegfall der Parkflächen die innerstädtische Entwicklung im Bezirk?**

Die Entwicklung des Outlets und Stellplatzbestands ist Gegenstand des Verkehrsgutachtens.

9. **Verkehrswertgutachten**

a) **Warum sind die Bodenrichtwerte seit 12 Jahren unverändert, obwohl die Marktlage eine konstante Steigerung der Bodenpreise aufzeigt?**

Die Marktlage steht für klassische Einzelhandelslagen unter negativen Vorzeichen. Hier finden sogar Abwertungen statt.

b) Warum werden die Verlegungskosten im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt?

Die Verlegungskosten sind grundsätzlich unter Freilegungskosten zu subsumieren.

c) Von welchem Betrag wird die Grunderwerbssteuer berechnet?

Die Grunderwerbssteuer ist eine Landessteuer. Der Steuersatz für das Land Nordrhein-Westfalen beträgt aktuell 6,5%. Bei einem Kauf gehören unter anderem der Kaufpreis laut notariellem Vertrag, die übernommenen Verbindlichkeiten, bei Erwerb eines Erbbaurechts: die auf die Laufzeit kapitalisierten Erbbauzinsen, die Gebäudeerrichtungskosten, sofern Gegenstand eines Erwerbsvorgangs das Grundstück im bebauten (noch zu bebauendem) Zustand ist (sogenanntes einheitliches Vertragswerk) zur Bemessungsgrundlage. Nicht zur Bemessungsgrundlage gehören bei einem Kauf unter anderem, die auf den Erwerb entfallende Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und der auf den vereinbarten Kaufpreis entfallende Wert des miterworbenen Inventars.

d) Gibt es eine Vereinbarung über die noch ausstehenden 13 Mio. resp. der 3,1 Mio. €?

Die Vereinbarung über die noch ausstehenden Infrastrukturkosten, die in mittelbaren Zusammenhang mit dem Ausbau des Outlets stehen, werden im Durchführungsvertrag fixiert.

e) Wann sind diese zur Zahlung fällig?

Das Zahlungsziel wird im Rahmen der Verhandlungen zum Durchführungsvertrag terminiert.

10. Nutzung des Feuerwehrhauses und Kirmesplatz

a) Warum werden diese Einnahmen nicht bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt?

Der Wert des Feuerwehrgerätehauses wurde im Gutachten berücksichtigt.

11. Ertragswertverfahren

a) Welche Statuten sind das?

b) Warum wird die kostenfreie Überlassung der Parkplätze für Outlet-Kunden nicht vertraglich geregelt?

Zu a) und b)

Bei der Ermittlung des Wertgutachten hat der Gutachter entsprechend den Angaben des Investors keine Erträge berücksichtigen müssen, da etwaige Parkgebühren beim Kauf erstattet werden sollen und somit beim Ertragswertverfahren unberücksichtigt bleiben. Die weiteren Einzelheiten und eventuelle Ausgestaltungen werden mit dem Vorhabenträger im weiteren Verlauf der Verhandlungen erörtert und sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

12. Auf welche Höhe werden sich die Gesamtkosten für dieses Projekt für die Stadt belaufen?

Bei der Frage bitten wir um Präzisierung.

13. Rückholbeschlüsse und fehlende Einbindung der Gremien

a) Warum werden die Bezirksvertretung Lennep und andere Gremien nicht in den Entscheidungsprozess eingebunden?

- b) Der Rat der Stadt zieht gem. Ziff. 5.3 der Hauptsatzung der Stadt Remscheid die dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität übertragene Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke für den Beschluss nach Ziffer 2 wieder an sich. Der Beschluss erfolgt im nichtöffentlichen Sitzungsteil des Rates, da die Gemeindeordnung NRW dies für Grundstücks- und Vertragsangelegenheiten ausdrücklich vorschreibt.

c) Aus welchem Grund besteht die Notwendigkeit den Kaufvertrag zum jetzigen Zeitpunkt zu beschließen?

Der Kaufvertrag wird nicht unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung geschlossen. Dies bedeutet, dass das Eigentum auf die Käuferin übergeht, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Dieses Vorgehen, das vom Vorgängerverfahren abweicht, ist insbesondere der vorliegenden Konstellation des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des §12 BauGB geschuldet. Denn dieser bestimmt, dass der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ sein muss, um das Vorhaben durchführen zu können. Diese setzt zum einen voraus, dass der Vorhabenträger die Verfügungsbefugnis über das Grundstück hat, am rechtssichersten durch Grundeigentum. Dieses Grundeigentum muss vor dem Satzungsbeschluss und Abschluss des Durchführungsvertrags vorliegen, damit die Voraussetzungen des § 12 BauGB erfüllt sind.

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister