

## **N i e d e r s c h r i f t**

der 18. Sitzung des Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und  
Europaausschusses

am Dienstag, dem 25.04.2023,

im Stadtverordnetensitzungssaal, Rathaus, Berliner Platz 1, 35390 Gießen.

Sitzungsdauer: 20:00 - 21:07 Uhr

### **Anwesende Ausschussmitglieder:**

#### **Stadtverordnete der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:**

Herr Klaus-Dieter Grothe (in Vertretung für Stv. Weinel-Greilich)

Frau Christiane Janetzky-Klein

Herr Martin Klußmann

Frau Vera Strobel

#### **Ortsbeiratsmitglieder der CDU-Fraktion:**

Herr Frederik Bouffier (in Vertretung für Stv. Möller)

#### **Stadtverordnete der CDU-Fraktion:**

Herr Volker Bouffier

Herr Thiemo Roth Ausschussvorsitzender

#### **Stadtverordnete der SPD-Fraktion:**

Herr Christopher Nübel

Herr Michael Borke

Herr Frank Walter Schmidt

#### **Stadtverordnete der Gigg+Volt-Fraktion:**

Herr Frank Schuchard

#### **Stadtverordnete der Gießener Linke-Fraktion:**

Frau Melanie Tepe

#### **Stadtverordnete der FDP-Fraktion:**

Herr Dominik Erb

**Stadtverordnete der AfD-Fraktion:**

Frau Sandra Weegels

**Stadtverordnete der FW-Fraktion:**

Herr Günter Helmchen

**Außerdem:**

Herr Michael Oswald	CDU-Fraktion
Herr Konstantin Pfeffer	CDU-Fraktion
Herr Markus Schmidt	CDU-Fraktion

**Vom Magistrat:**

Herr Frank-Tilo Becher	Oberbürgermeister
Frau Astrid Eibelshäuser	Stadträtin
Herr Francesco Arman	Stadtrat
Frau Dorothe Küster	Stadträtin

**Von der Verwaltung:**

Herr Dr. Dirk Doring	Leiter der Kämmerei
----------------------	---------------------

**Vom Büro der Stadtverordnetenversammlung:**

Frau Simone Benz	stellv. Schriftführerin
------------------	-------------------------

**Entschuldigt:**

Herr Klaus Peter Möller	CDU-Fraktion
Frau Lea Ruth Weinel-Greilich	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Gegen die Form und die Frist der Einladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Somit ist die Tagesordnung in der vorliegenden Form beschlossen.

**Tagesordnung (öffentliche Sitzung):**

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Abschluss eines Vertrages zur Bestellung des Erbbaurechtes, Regelung der Planungs- und Bauverpflichtung des Erbbauberechtigten zum Abriss und Errichtung einer Sportanlage für die Liebigschule nach Vorgabe der Stadt Gießen und Anmietung der | STV/1414/2023 |
|--|---------------|

Sportanlage  
- Antrag des Magistrats vom 20.03.2023 -

2. Verschiedenes

### **Abwicklung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung):**

- 1. Abschluss eines Vertrages zur Bestellung des Erbbaurechtes, Regelung der Planungs- und Bauverpflichtung des Erbbauberechtigten zum Abriss und Errichtung einer Sportanlage für die Liebigschule nach Vorgabe der Stadt Gießen und Anmietung der Sportanlage** **STV/1414/2023**  
**- Antrag des Magistrats vom 20.03.2023 -**
- 

#### **Antrag:**

I. Der Magistrat wird mit dem Abschluss eines Vertrages mit der Bietergemeinschaft Weimer/Revikon, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau, zur Bestellung des Erbbaurechtes, zur Regelung der Planungs- und Bauverpflichtung des Erbbauberechtigten zum Abbruch der bestehenden Sporthalle, zur Errichtung einer Sportanlage und der Außenanlage der Liebigschule nach Vorgabe der Stadt Gießen und zu Anmietung der Sportanlage durch die Stadt Gießen nach folgenden Vorgaben beauftragt:

#### **1. Erbbaurecht**

Die Stadt Gießen bestellt zu Gunsten der Bietergemeinschaft Weimer/Revikon, Beim Eberacker 10, 35633 Lahnau zum Zwecke des Abbruches der bestehenden Sporthalle, zur Errichtung einer Sporthalle nach den Vorgaben der Stadt Gießen und Vermietung der Sporthalle an die Stadt Gießen an dem städtischen Grundbesitzes Gemarkung Gießen (1251) Flur 4 Flurstück 184/2, Bismarckstraße 21, 10.622 m<sup>2</sup>, ein Erbbaurecht bis zum 30.12.2056.

- a) Eine Nutzung des Erbbaurechtes zu anderen Zwecken ist ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung der Stadt Gießen möglich.
- b) Es wird ein Heimfallrecht des Erbbaurechtes für folgende Fälle vereinbart:
- Schuldhafte Zuwiderhandlung gegen wesentliche Vertragsbestandteile trotz Abmahnung;
  - Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung;
  - Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten;
  - Beendigung des Mietvertrages mit der Stadt Gießen;
  - Scheitern der Erfüllung der Bauverpflichtung;

- Sofern ein Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle vertraglichen Verpflichtungen aus den Vereinbarungen zum Erbbaurecht, der Bauverpflichtung und des Mietvertrages übernimmt.
- c) Das Ausübungsrecht des Erbbaurechtes erstreckt sich nur auf den Bereich, in dem die Sporthalle errichtet werden soll (**Anlage 1**).
- d) Nach Ablauf der regulären Erbpachtzeit steht dem Erbbauberechtigten keine Entschädigung zu, weil die Miete über die vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechtes die Kosten der weiteren Planung, Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks einschließlich derer für den Abbruch des Bestandsgebäudes und der Finanzierungskosten des Erbbauberechtigten vollständig kompensiert werden. Bei vorzeitigem Heimfall wird eine Entschädigung bezahlt, die sich nach den noch ausstehenden Mietzahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit ergibt. Sie sind um ersparte Aufwendungen zu kürzen.

## **2. Planungs- und Bauverpflichtung bezüglich Abbruch und Neuerrichtung Sporthalle**

Der Erbbaurechtsnehmer ist berechtigt und verpflichtet, die bestehende Sporthalle auf dem Erbbaugrundstück abzubauen und die neue Sporthalle gemäß den Vorgaben des abzuschließenden Vertrages, der noch zu erteilenden Baugenehmigung auf der Grundlage der Entwurfsplanungen nach Vorgabe der Stadt Gießen zu errichten, diese ordnungsgemäß zu unterhalten und der Stadt Gießen zur Nutzung zu überlassen.

Weitere Anforderungen:

- a) vorgesehener Abbruch des Bestandsgebäudes in der Zeit vom 24.07.2023-01.09.2023;
- b) vorgesehene Fertigstellung des Neubaus der Sporthalle bis 30.06.2026; Vertragsstrafe für schuldhaft verspätete Nutzungsüberlassung;
- c) Sicherstellung des Einflusses der Stadt Gießen durch Vereinbarung der Freigabe von Planungen durch die Stadt;
- d) Regelungen zur Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb.

## **3. Planungs- und Bauverpflichtung in Bezug auf Außenanlagen**

Der Erbbauberechtigte übernimmt die Planung- und Herstellung der Außenanlagen auf der in **Anlage 2** gekennzeichneten Fläche.

Weitere Anforderungen:

- a) vorgesehen Fertigstellung 30.12.2026, für bestimmte Anpflanzungen bis 31.03.2027;
- b) pauschale Vergütung in Höhe von 3.236.934,47 €, sofern keine Änderungen der Leistung erfolgt;
- c) Vertragsstrafe bei schuldhafter Terminüberschreitung;
- d) Freigabe der Entwurfsplanung durch die Stadt;
- e) Regelungen zur Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb.

## **4. Vermietung der zu errichtenden Sporthalle an die Stadt Gießen**

Der Erbbauberechtigte vermietet die Sporthalle an die Stadt Gießen zu folgenden Konditionen:

- a) Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
  - aa) grds. fester Mietzins über die Vertragslaufzeit bezogen auf die investiven Kosten und Nebenkosten Erbbaurecht, angepasst nur bei Leistungsänderungen;
  - bb) Finanzierungskosten fest für die jeweilige Zinsbindungsphase (zunächst für 15 Jahre) aufgeteilt auf die monatlichen Kosten;
  - cc) Wartungs- und Instandhaltungspauschale zunächst fest für die nächsten 5 Jahre, danach Anpassung anhand Index des Bundesamtes für Statistik „Instandhaltung von Wohngebäuden, Bauarbeiten (Instandhaltung, Zeile Instandhaltungsleistungen, im jeweils veröffentlichten Stand“, jedoch frühestens nach 12 Monaten und nur dann, wenn er sich im Vergleich zum letzten Stand um mindestens 5 Punkte verändert.
- b) Der Mietzins beträgt insgesamt nach den derzeitigen Rahmenbedingungen 118.277,94 € monatlich.
- c) Für den Fall, dass ein Erbbauzins durch die Stadt Gießen erhoben wird, erhöht sich der Mietzins entsprechend.
- d) Mietbeginn ist Übergabe der Sporthalle an die Stadt Gießen.
- e) Beendigung des Mietverhältnisses spätestens zum 30.12.2056 (Ablauf Erbbauzeit), keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit vorgesehen.

## **5. Vorbehalt**

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Wirkung der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht abgeschlossen.

- II. Änderungen des Vertrages werden, soweit es sich nicht um wichtige Angelegenheiten nach § 9 Abs.1 HGO handelt, vom Magistrat nach Maßgabe des § 70 Abs.2 HGO veranlasst.

**Stadträtin Eibelshäuser** erläutert die Vorlage.

An der Aussprache beteiligen sich die **Stv. M. Schmidt, Nübel, Weegels, Schuchard, V. Bouffier** und **G. Helmchen**.

Fragen der Ausschussmitglieder werden von **Stadträtin Eibelshäuser** und **Dr. During** beantwortet.

Auf Antrag von **Stv. V. Bouffier** erfolgt eine Sitzungsunterbrechung von 20:47 – 21:00 Uhr.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen (Ja: GR, SPD, LINKE, FDP, FW; StE: CDU, G+V, AfD).

**2. Verschiedenes**

---

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung mit einem Dank für die Mitarbeit der Anwesenden.

**DER/DIE VORSITZENDE:**

(gez.) R o t h

**DIE STELV. SCHRIFTFÜHRERIN:**

(gez.) B e n z