

## **Verkauf Langsdorfer Höhe**

### **Berichts Antrag der Fraktionen BfL, Bündnis 90/Die Grünen und Freie Demokraten**

#### **Teil 2 von 3**

Der Magistrat wird beauftragt, folgende Fragen bis zum 09.09 2022 schriftlich zu beantworten und in der Sitzung des ALV am 21. September 2022 mündlich zu erläutern:

#### **1. Allgemeine Fragen zum Verkauf der Langsdorfer Höhe**

##### **1.1. Warum ist durch die Stadt Lich keine Ausschreibung für den Verkauf der Langsdorfer Höhe erfolgt?**

In der Vergangenheit wurde noch nie für den Verkauf einer städtischen Fläche eine spezielle Ausschreibung durchgeführt. Die Verkaufspreise werden durch den Magistrat festgelegt und die Flächen werden dann über entsprechende Plattformen angeboten. Auch diese Fläche wurde regelmäßig über die Plattform des Landkreises Gießen, über Veröffentlichungen der Gießener Zeitungen (Sonderbeilagen Gewerbeflächen und Baugebiete) und auch auf Fachmessen (Expo Real) in München beworben und angeboten.

##### **1.2. Gab es außer der Dietz AG weitere Interessenten für den Kauf der Langsdorfer Höhe?**

Gegenüber der Stadt Lich ist kein weiterer Interessent aufgetreten oder hat das Interesse bekundet.

##### **1.3. Wenn ja, warum wurden diese nicht berücksichtigt?**

./.

##### **1.4. Wie kam der Kontakt zur Dietz AG zustande?**

Der Kontakt wurde durch Herrn Trunk von der „projecta Consult für Industrie- und Gewerbeimmobilien GmbH“ aus Frankfurt vermittelt, der die Fläche über die Expo Real kannte.

##### **1.5. Wie ist der Verkaufspreis von 25 € zustande gekommen? Wie hoch war die ursprüngliche Forderung der Stadt Lich und wie hoch war das Angebot der Dietz AG? Bitte schildern Sie die Hintergründe der Verkaufsverhandlungen im Detail.**

Die Stadt Lich ist mit einem Verkaufspreis von 30,-€/m<sup>2</sup> unerschlossen in die Verhandlungen eingestiegen. Die Dietz AG wollte allerdings nur 20,-€/m<sup>2</sup> unerschlossen bezahlen. Man hat sich dann auf den Kaufpreis von 25,-€/m<sup>2</sup> geeinigt, wobei die Dietz AG dazu erklärte, die gesamte Erschließung des Grundstücks (Anbindung der Straßen und Versorgungsleitungen) mit zu übernehmen. Die Erweiterung des Regenwasserkanals im Teufelswiesenweg war dabei

nicht mit einbegriffen, da dieser auch ohne die Entwicklung der Langsdorfer Höhe, hätte erweitert werden müssen.

#### **1.6. Warum hat die Stadt Lich kein Wertgutachten über den Gutachterausschuss eingeholt?**

Ein Wertgutachten beim Verkauf von Grundstücken, wurde bisher noch bei keinem Verkauf erstellt. Zudem konnte man sich bei der Fläche an dem Verkaufspreis des Nachbargebietes „Entenpfuhl“ orientieren, welches über die HLG (Hessische Landgesellschaft) vermarktet wurde. Hierbei wurde ein Verkaufspreis in Höhe von 45,-€/m<sup>2</sup> vollerschlossen aufgerufen. Bei der Vermarktung der Flächen im Entenpfuhl durch die HLG ist ein deutlicher Verlust zu verzeichnen.

**1.7. In ihrer Stellungnahme vom 30. März 2020 schreibt die Kommunalaufsicht über den Verkauf der Langsdorfer Höhe: „Bei der Prüfung der Unterlagen ist festgestellt worden, dass der Verkehrswert nicht erzielt wurde.“ Außerdem führt sie aus: „Der Verkauf unterhalb des Verkehrswertes mag zwar unwirtschaftlich und nicht vernünftig sein, er ist jedoch der Bewertung der Kommunalaufsicht entzogen, weil der äußere Rahmen, den der Bilanzwert bildet, nicht überschritten ist.“ Darüber hinaus stellt sie fest: „Grundsätzlich unterliegt die Entscheidung über den Verkauf (unter Verkehrswert; *Erg. des Verfassers*) der kommunalen Selbstverwaltung.“**

**a) Bitte beziffern Sie detailliert, welcher Schaden der Stadt Lich durch den Verkauf der Langsdorfer Höhe „unter Verkehrswert“ entstanden ist.**

Wie hoch ist der Verkehrswert? Dieser wurde auch vom Gutachterausschuss nicht beziffert. Der Verkehrswert ist dem Marktwert gleichzusetzen, dieser ergibt sich aus Angebot und Nachfrage. Da für das Grundstück keine weiteren Angebote vorlagen, so kann man auch nicht behaupten, es sei unter Verkehrswert verkauft worden. Im Übrigen hat der Gutachterausschuss festgestellt: Zitat aus dem Schreiben des Gutachterausschusses vom 30. März 2022:

„Es ist festzuhalten, dass der bilanzielle Restbuchwert des Grundstückes mit dem Verkaufspreis nicht unterschritten wird und ein Verkauf unter Wert –nach der Definition des Gemeindefinanzrechts- nicht festgestellt werden kann. Abgesehen davon bliebe noch zu belegen, dass ein Verkauf zu einem höheren Verkaufspreis hätte realisiert werden können.“

**b) Bitte begründen Sie, warum den Gremien der Stadt, insbesondere der Stadtverordnetenversammlung, von Seiten des Magistrates keine Entscheidungsvorlage zugegangen ist, aus welcher sie im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung ersehen konnten, über welchen Betrag sie zu Gunsten des Investors und zu Lasten der Stadt entscheiden.**

Es wurden der Stadtverordnetenversammlung (07.11.2018) und im Vorfeld auch dem Magistrat die Kalkulation zu der Ermittlung der Kosten und des Ertrages vorgelegt. Auch die

von der Dietz AG geplanten und letztendlich umgesetzten Maßnahmen zur Erschließung der Fläche, welches unter anderem den Bau von zwei Kreisverkehrsanlagen beinhaltete, wurden im Rahmen der Vorlage zum Kaufvertrag mit dargelegt.

**1.8. Gab es eine detaillierte Gegenüberstellung der erwartenden Einnahmen und der Ausgaben des Verkaufs der Langsdorfer Höhe als Entscheidungsgrundlage für den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung? Wenn ja, legen Sie diese bitte vor. Wenn nein, warum gab es diese Gegenüberstellung nicht?**

Anlage Vorlage Stavo 7.11.2018

**1.9. Warum hat die Stadt Lich keinen städtebaulichen Vertrag vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Dietz AG abgeschlossen, in dem z.B. die Zahl der Verkehrsbewegungen, zulässige Licht- und Lärmemissionen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Begrünung, Photovoltaik u.a.m.) festgelegt wurden?**

Zunächst ist festzuhalten, dass der Kaufvertrag Züge eines städtebaulichen Vertrages aufweist. Die zulässigen Licht- und Lärmmissionen ergeben sich teilweise aus dem Bebauungsplan und den damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben und auch aus der Baugenehmigung. Die Regelung zur Anzahl der Verkehrsbewegung ist untypisch und wurde auch nicht mit anderen Licher Betrieben (z.B.: Brauerei, Fa. Klein, Fa. Merz, Asklepios) geregelt, daher wurde hier im Vorfeld auch nicht die Notwendigkeit gesehen. Es gab hierzu auch keinen Hinweis von den Fachbehörden im Rahmen der Offenlage dies entsprechend zu regeln. Aktuell ist der Verkehr auch nicht für Lich spürbar. Regelungen zur Dachbegrünung und Photovoltaik hätte man mit in den Bebauungsplan aufnehmen können. Hier hätten alle Beteiligten die Möglichkeiten gehabt, dies mit anzustoßen. Es gab aber von niemandem hierzu eine Initiative.

## **2. Einnahmen**

**2.1. Hat die Dietz AG die 20.000 € gemäß § 2 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages bezahlt?**

Der Betrag wurde angefordert, ist aber noch nicht eingegangen.

**2.2. Wie viele zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen werden erwartet?**

Die erste Gewerbesteuerveranlagung wird im Jahr 2023 erfolgen. Das sind die entsprechenden gesetzlichen Fristen. Daher kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

**2.3. Wie viele zusätzliche Grundsteuereinnahmen werden erwartet?**

Aktuell ist für die Fläche eine Grundsteuer von 13.000, -€ festgesetzt. Das liegt daran, dass die Angelegenheit noch zur Bearbeitung beim Finanzamt Gießen liegt. Erwartet wird dann ein Betrag in Höhe von 200.000, -€.

#### **2.4. Wie viel zusätzlicher Gemeindeanteil an den Einkommensteuereinnahmen wird erwartet?**

Die Beträge hängen von der Festsetzung für die Gewerbesteuerumlage ab, da diese noch nicht vorliegt, kann auch hierzu keine Aussage getroffen werden. Sobald Informationen vorliegen, werden wir hierzu informieren.

#### **2.5. Wie viel zusätzlicher Gemeindeanteil an den Umsatzsteuereinnahmen wird erwartet?**

Die Beträge hängen von der Festsetzung für die Gewerbesteuerumlage ab, da diese noch nicht vorliegt, kann auch hierzu keine Aussage getroffen werden. Sobald Informationen vorliegen, werden wir hierzu informieren.

### **3. Sonstiges**

#### **3.1. Warum ist die Stadt Lich gerichtlich gegen das Bürgerbegehren vorgegangen?**

Die Stadt Lich ist nicht juristisch gegen das Bürgerbegehren vorgegangen. Das Bürgerbegehren wurde mehrheitlich durch die Stadtverordnetenversammlung abgelehnt. Die Stadt Lich erfüllte jederzeit die Pflichten des Vertrages, dem die Stadtverordnetenversammlung zustimmte.

#### **3.2. Warum hat die Stadt Lich nicht darauf gedrängt, dass die Hungener Straße zwischen den beiden neuen Kreiseln auch auf Kosten der Dietz AG saniert wird?**

Dabei handelt es sich um eine Kreisstraße, die nicht notwendiger Bestandteil für die Erschließung der Fläche war. Die Stadt Lich hat gegenüber dem Landkreis auf die Sanierung der Decke während der Arbeiten gedrängt. Allerdings konnte der Landkreis in der Kürze der Zeit hierzu keine Entscheidung treffen. Zudem hätte eine Baustelle auf diesem Abschnitt eine weitere Umleitung und Baustraße bedeutet, was mit erheblichen Kosten verbunden gewesen wäre, da dieser Abschnitt, die einzige Zufahrt in den Bereich Hungener Straße ist.

#### **3.3. Was hat das Verkehrsleitsystem gekostet und welchen Betrag davon hat die Dietz AG übernommen (nach dem städtebaulichen Vertrag bis zu 50.000 €)?**

Die Stadt Lich hat für das aktuelle Verkehrsleitsystem keine Kosten getragen. Diese wurden zu 100% durch die Dietz AG getragen.

#### **3.4. Sind weitere Verkehrslenkungsmaßnahmen geplant?**

Sollten aufgrund des Verkehrs zum Logistikkager „Wayfair“ weitere Verkehrslenkungsmaßnahmen erforderlich werden, so trifft der Städtebauliche Vertrag in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 hierzu entsprechende Regelungen. Aktuell sind keine weiteren Maßnahmen geplant, da diese nicht notwendig sind.

## § 2 Abs. 2

Sollten infolge des Logistikzentrums an den Knotenpunkten B 457/L 3481 (Abfahrt Laubach) und B 457/L 3053 (Abfahrt Waldschwimmbad) Lichtsignalanlagen erforderlich werden, wird sich der Vorhaben- und Erschließungsträger an den anfallenden Kosten für die Planung, Errichtung und Unterhaltung hälftig, höchstens jedoch bis zu EUR 150.000,00, beteiligen.

## § 3 Abs. 1

Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt bis zu einem Betrag von EUR 50.000,00 die Kosten für die Planung und Einrichtung eines Verkehrsleitsystems für LKWs, welches den Verkehrsfluss der LKWs auf der B 457, der L 3053 und der L 3481 in der Form regeln soll, dass der LKW-Verkehr von der Licher Innenstadt sowie den Stadtteilen Birkklar und Muschenheim möglichst umgeleitet wird.

### **3.5. Wie plant die Stadt, die Zahl der zulässigen LKW-Bewegungen nach Vollauslastung des Logistikzentrums zu kontrollieren?**

Für Kontrollen am Gelände besteht aktuell noch kein Bedarf und eine Möglichkeit wäre eine automatische Erfassung, analog zu Verkehrszählungen. Es werden bereits jetzt verdeckte Verkehrsmessungen durchgeführt.

### **3.6. Welche Maßnahmen wird die Stadt ergreifen, wenn die Zahl der zulässigen LKW-Bewegungen überschritten wird?**

Darüber wird man entsprechend beraten, wenn der Fall eintritt. Zurzeit ist man weit davon entfernt.

### **3.7. Bei dem Mieter Wayfair handelt es sich um einen Betrieb des Internethandels, der zum Einzelhandel gehört, wie z.B. auch Amazon, Otto, Alternate usw. Unter Einzelhandel werden Unternehmen des Handels verstanden, die Waren verschiedener Hersteller beschaffen, zu einem Sortiment zusammenfügen und an nicht-gewerbliche Kunden, das heißt Verbraucher bzw. Letztverwender, verkaufen (Wikipedia). Gem. Punk 1.1.4 des Bebauungsplanes Langsdorfer Höhe sind Betriebe des Einzelhandels dort nicht zugelassen. Die Nutzung von Wayfair entspricht somit nicht den gem. Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen. Wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Nutzung durch einen Einzelhändler beantragt? Wenn ja, wie wurde die Ausnahme zum B-Plan begründet? Wenn nein, wurde mittlerweile durch den Eigentümer oder Mieter ein Bauantrag zum Betrieb eines Internethandels (Einzelhandel) gestellt?**

Die Prüfungen des Bauantrags obliegen allein dem Landkreis Gießen. Die Bauaufsicht prüft entsprechend ab, ob die Festsetzungen mit dem geplanten Vorhaben übereinstimmen. Da im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung erteilt wurde, kann man davon ausgehen, dass dies der Fall ist. Bei dem Betrieb des Logistiklagers handelt es sich auch nicht um einen klassischen Einzelhändler, wie beispielsweise bei Aldi oder Edeka. So können bei Wayfair keine Waren auf der Fläche des Logistiklagers direkt in einem Shop gekauft werden.

**3.8. Das Betriebsgebäude der Firma GA-Müller steht zum Teil auf den im Rahmen des Umlegungsverfahrens Langsdorfer Höhe veränderten Grundstücke. Inwieweit wurde dieses mit dem Eigentümer GA-Müller abgestimmt. Wie wurden die sich daraus ergebenden nachbarlichen Schutzansprüche umgesetzt.**

**Wie verhalten sich aktuell hier die Eigentumsverhältnisse? Grundstück Stadt Lich, Gebäude darauf GA-Müller?**

Diese Thematik ist völlig losgelöst von der Thematik Langsdorfer Höhe zu betrachten und hängt in keinem Zusammenhang mit dem Ankauf der Fläche durch die Dietz AG.

Der Fa. GA Müller (im Übrigen nicht Eigentümer der Fläche) wurde durch den ursprünglichen Eigentümer der Fläche eine Überbauung der Grenze gestattet. Aktuell läuft hierzu ein Umlegungsverfahren, um die Eigentumsverhältnisse zu bereinigen.