

Kurzübersicht Grundstückskaufvertrag mit DOC-Investor

1. Käufer

Käufer wird die MGE Remscheid SiteCo. S.à r.l. mit Sitz in Luxembourg.

2. Kaufgegenstand

Die veräußerten Grundstücke ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

3. Kaufpreis

Der verhandelte Kaufpreis liegt fix bei 15 Millionen Euro. Verkehrswertgutachter gelangten zuvor zu Verkehrswerten von 12,8 Millionen Euro und 13,0 Millionen Euro für die Kaufgrundstücke.

4. Aufschiebende Bedingung

Der Kauf wird nur wirksam, wenn der Rat der Stadt Remscheid einen Bebauungsplan beschließt, der die Errichtung eines DOC zulässt und eine Baugenehmigung für das DOC erteilt wird. Der Bebauungsplan muss eine Verkaufsfläche von ca. 20.000 qm zulassen, eine Gastronomiefläche von ca. 1.000 qm sowie 2.700 Stellplätze.

Weitere Voraussetzung für das Wirksamwerden des Kaufs ist, dass keine Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und die vom Käufer zu beantragende Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt des DOC eingelegt werden. Werden Rechtsmittel eingelegt, wird der Kaufvertrag erst wirksam, wenn die Rechtsmittel rechtskräftig abgewiesen werden.

Die Stadt Remscheid ist auch nach Abschluss des Kaufvertrags nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan für ein DOC aufzustellen.

5. Fälligkeit des Kaufpreises/Übergabe der Grundstücke

Der Kaufpreis ist erst zu zahlen, wenn der Kaufvertrag wirksam geworden ist. Erst dann wird eine Übergabe der Grundstücke erfolgen.

6. Kosten der Bauleitplanung

Der Käufer übernimmt nahezu sämtliche im Bauleitplanverfahren entstehenden Gutachter- und Beraterkosten der Stadt Remscheid unabhängig vom Eintritt der Wirksamkeitsbedingung.

7. Verkehrliche Maßnahmen

Der Käufer übernimmt die Kosten für die folgenden verkehrlichen Maßnahmen: Knotenpunkt Ringstraße / Rader Straße / Wupperstraße, Ringstraße zwischen Rader Straße und Straße Am Stadion (mit Knotenpunkt), Wupperstraße, Mühlenstraße, Hardtstraße, BAB Anschlussstelle Blume, BAB Anschlussstelle Remscheid, Ringstraße / Christhauser Straße, Ringstraße / Hackenberger Straße.

Hiervon sind auch die Kosten für die Umverlegung von Leitungen erfasst.

Die Kostenregelungen sind unabhängig vom Eintritt der Wirksamkeitsbedingung.

8. Bauverpflichtung

Das DOC wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Der Käufer muss innerhalb von 4 Monaten ab Bestandskraft des Bebauungsplans einen Bauantrag für den ersten Bauabschnitt des DOC stellen. Innerhalb von zwei Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung ist mit dem ersten Bauabschnitt des DOC zu beginnen. Der Bau ist innerhalb von 36 Monaten fertig zu stellen. Mit der Errichtung des zweiten Bauabschnitts muss der Käufer innerhalb von 48 Monaten nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes den Bauantrag für den 2. Bauabschnitt

eingereicht werden. Innerhalb von 10 Monaten nach bestandskräftiger Genehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Eine Fertigstellungsfrist sieht der Kaufvertrag nicht vor.

9. Altlasten

Die Stadt Remscheid wird sich mit einem Betrag von 250.000,00 € an den Kosten für die Entsorgung von Altlasten beteiligen. Die Verkehrswertgutachten unterstellten einen altlastenfreien Zustand. Es ist unklar, in welchem Ausmaß der Käufer bei der Bebauung der Grundstücke Altlasten entsorgen muss. Die bekannten Vornutzungen deuten darauf hin, dass mit Altlasten zu rechnen ist.

10. Ausstiegsrechte für Investor

Der Kaufvertrag enthält eine Ausstiegsklausel, wenn sich die Gesamtkosten für die Erschließung und Baulandreifmachung der Kaufgrundstücke auf mehr als 9 Mio. (netto) belaufen. Die Kosten werden in einem Städtebaulichen Vertrag detailliert aufgeschlüsselt. Nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist ein Rücktritt nicht mehr möglich.

Der Kaufvertrag enthält eine Ausstiegsklausel, wenn für ein Konkurrenzvorhaben eines Dritten mit mindestens 10.000 qm Verkaufsfläche im Umkreis von 70 km ein Bebauungsplan in Kraft tritt, eine Baugenehmigung erteilt wird oder mit dem Bau begonnen wird.

