

07.10.2021

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Stadtrates am Dienstag, 12.10.2021 um 18:00 Uhr, im Stadthalle St. Ingbert, Großer Saal statt.

Tagesordnung

Eröffnung der Sitzung und Einwohnerfragestunde

Begrüßung

Genehmigung der Tagesordnung

Verpflichtung eines neuen Stadtratsmitgliedes

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschriften | |
| 1.1 | Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2021 | |
| 1.2 | Genehmigung von Niederschriften aus dem vorherigen Ratsinformati- | |
| | onssystem | |
| | Geschlossene Abstimmung | |
| 2 | Hygienekonzept bei Gremiensitzungen | 2021/0037
BV |
| 3 | Umlegungsausschuss – Änderung der Besetzung | 2021/0120
BV |
| 4 | Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises für Bildende Kunst der Stadt
St. Ingbert in 2022 | 2021/0038
BV |
| 5 | Auftragsvergabe und Durchführung einer Umlegung im Bereich „Auf der
Heide – Kantstraße“ | 2021/0072
BV |
| 6 | Kooperationsvertrag zwischen der Stadt St. Ingbert und der Deutschen
Glasfaser Wholesale GmbH zum Ausbau einer Glasfaserinfrastruktur | 2021/0073
BV |
| 7 | Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in
St. Ingbert mit parallelem Erlass einer Veränderungssperre für den Gel-
tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ing-
bert Mitte | 2021/0077
BV |
| 8 | WVD-Gelände– Auslobung Interessensbekundungsverfahren-Investo-
renwettbewerb | 2021/0097
BV |

9	Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht in St. Ingbert-Mitte Einzelabstimmung	2021/0125 BV
10	Zukunft "Alte Baumwollspinnerei"	2021/0109 BV
11	1.Änderungssatzung Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars	2021/0059 BV
12	Konzeptvergabe TG-Halle und SAM-Werke	2021/0129 BV
13	Mitteilungen und Anfragen	
13.1	Ludwigschule St. Ingbert, Umbau und Erweiterung mit FGTS inkl. Rückbau alte Turnhalle und Gestaltung Freianlagen – HU-Bau Kostenberechnung	2021/0081 BV
13.2	Auftragsvergabe für Gerätschaften der freiwilligen Feuerwehr	2021/0131 INFO

Nichtöffentlicher Teil

	Geschlossene Abstimmung	
14	Verzicht Vorkaufsrecht in St. Ingbert - Mitte (Innenstadtbereich)	2021/0065 BV
15	Unterstützung der Erich Ferdinand Bläse-Stiftung für Wohlfahrtspflege in St. Ingbert	2021/0068 BV
16	Bebauungsplanänderung Nr. 1008.01.02 „Drahtwerk-Nord“ in St. Ingbert Mitte	2021/0111 BV
17	Gesamtmaßnahme "Kohlenstraße" - Ankauf von Immobilien Einzelabstimmung	2021/0062 BV
18	Erstellung eines vorgeschalteten schuldrechtlichen Nutzungsvertrages (Pachtvertrag) für das Areal der neuen „Kulturellen Mitte“ auf der Alten Schmelz in St. Ingbert sowie Information über die Eckpunkte zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages	2021/0132 INFO
19	Einstellung Kita Gesamtleitung	2021/0126 BV
20	Mitteilungen und Anfragen	
20.1	Ludwigschule - Umbau und Erweiterung mit FGTS inkl. Rückbau der alten Turnhalle und Gestaltung der Freianlagen	2021/0061 INFO

Prof. Dr. Ulli Meyer

2021/0037 BV

Beschlussvorlage
öffentlich

Hygienekonzept bei Gremiensitzungen

Organisationseinheit:	Datum
Hauptverwaltung, Zentrale Steuerung und Digitalisierung (1)	07.09.2021

Beratungsfolge	Vorberatung	Datum	
Haupt-, Personal- und Finanzausschuss	30.09.2021	N	
Stadtrat	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Dem als Anlage beigefügten Hygienekonzept wird zugestimmt

Sachverhalt

Am 23.06.2021 hat der Stadtrat ein aktualisiertes Hygienekonzept beschlossen, gültig bis 31.10.2021. Aufgrund der derzeitigen Lage wird das Konzept ab November in folgenden Punkten aktualisiert:

- Die Maskenpflicht bleibt bei Bewegung im Sitzungsraum bestehen. Am Platz kann individuell auf das Tragen einer Maske verzichtet werden.
- Alle Stadtratsmitglieder (und auch Verwaltungsangehörige) sollten zum Schutz aller Anwesenden auf freiwilliger Basis eines der 3 "g" erfüllen (geimpft, getestet, genesen). Eine Kontrolle findet nicht statt.

Nicht in den Regelungsbereich des Hygiene-Konzeptes fallen (freiwillige) Veranstaltungen außerhalb der Tagesordnung (z.B. Umtrunk nach Sitzungen, Jahresabschlussstreffen o.ä.). Zu diesen Anlässen muss eine der drei G-Bedingungen nachgewiesen werden.

Auch das Hygiene-Konzept für Besucher wurde entsprechend angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Hygienekonzept für Gremiensitzungen 2021-10
---	---------------------------------------------

Hygienekonzept für Gremiensitzungen der Mittelstadt St. Ingbert

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung vom 12.10.2021 folgendes Hygienekonzept in Ergänzung seiner Geschäftsordnung vom 22.02.2000 (zuletzt geändert durch Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2012) beschlossen:

1. Die Gremiensitzungen finden derzeit wenn möglich in der Stadthalle, Am Markt 6, statt. Dieses Hygienekonzept findet analog auch auf mögliche andere Sitzungsräume Anwendung.
2. Am Einlass findet eine Zugangskontrolle mit Kontaktdatenfeststellung durch den Sitzungsdienst statt. Die Kontaktdaten werden einen Monat lang datenschutzkonform aufbewahrt und dann vernichtet. Von der Verwaltung zur Sitzung eingeladene Personen (Planer, etc.) sind vorher beim Sitzungsdienst anzumelden. Alternativ wird die Nutzung einer App angeboten.
3. Die Gesamtzahl der zur Sitzung maximal zugelassenen Personen richtet sich nach den für den jeweiligen Sitzungsraum geltenden aktuellen Regelungen.
4. Alle Sitzungsteilnehmer sollten zum Schutz aller Anwesenden auf freiwilliger Basis geimpft, genesen oder aktuell getestet sein. Ein Nachweis ist nicht vorzulegen.
5. Ab Betreten des Gebäudes gilt bis zum Sitzplatz die Pflicht zum Tragen einer medizinischen Gesichtsmaske (OP-Maske) oder einer Maske der Standards KN95/N95 oder FFP2 oder höherer Standard. Soweit die jeweils geltenden rechtlichen Regelungen Ausnahmen zulassen, gelten diese entsprechend und sind bei der Eingangskontrolle anzumelden; der Ausnahmegrund ist glaubhaft zu belegen. Die MNB darf am Sitzplatz abgenommen werden.
6. Der Verzehr von Speisen ist nicht gestattet.
7. Der Sitzungsdienst bzw. sonstige Mitarbeiter führen notwendig werdende Desinfektions- Zwischenreinigungen durch.
8. Im gesamten Gebäude gelten die jeweiligen rechtlichen Regelungen zum Mindestabstand von 1,50 m. Die zur Verfügung stehenden Plätze sind entsprechend bestuhlt bzw. markiert.
9. Die Sitzungsteilnehmer nehmen die ihnen zugewiesenen Plätze ein.
10. Hygieneaushänge vor Ort sind einzuhalten und Bestandteil dieses Konzeptes. Die Einrichtungen des Gebäudes sind so zu benutzen, dass der Mindestabstand möglichst eingehalten wird. Dies gilt insbesondere auch für die Sanitäranlagen.

11. Nach Sitzungsende ist das Gebäude zügig zu verlassen, wobei ebenfalls auf das Abstandsgebot zu achten ist.
12. Dieses Hygienekonzept tritt am 01.11.2021 in Kraft und mit Ablauf des 01.03.2022 außer Kraft. Je nach aktueller Rechtslage können einzelne Gremien vor Eintritt in die Tagesordnung Abweichungen von diesem Konzept sowie dem "Hygienekonzept für Zuschauer" beschließen. Der Stadtrat kann jederzeit eine Verlängerung oder Verkürzung der Geltungsdauer beschließen.

Entwurf

2021/0120 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Umlegungsausschuss – Änderung der Besetzung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 29.09.2021
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	05.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

In Abänderung des Beschlusses vom 29.09.2020 wird der folgenden Besetzung des Umlegungsausschusses zugestimmt:

- Frau Konschak-Klein (Stadtverwaltung), Vertretung: OB Meyer
- Frau Stahl (Gutachterausschuss des Saarpfalz Kreises), Vertretung: Herr Jeziorski
- Herr Degel (Katasteramt), Vertretung: Frau Simon (Katasteramt)
- Herr Dr. Monzel (CDU-Fraktion Stadtrat), Vertretung: Herr Dr. Breinig (CDU-Fraktion Stadtrat)
- Herr Meier (SPD-Fraktion Stadtrat), Vertretung: Frau Straßberger (SPD-Fraktion Stadtrat)

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2020 wurde der Umlegungsausschuss wie folgt gebildet:

- - Frau Konschak-Klein (Stadtverwaltung), Vertretung: OB Meyer
- - Frau Stahl (Gutachterausschuss des Saarpfalz Kreises), Vertretung: Herr Jeziorski
- - Herr Meierhöfer (Katasteramt), Vertretung: Herr Degel
- - Herr Dr. Monzel (CDU-Fraktion Stadtrat), Vertretung: Herr Dr. Breinig (CDU-Fraktion Stadtrat)
- - Herr Meier (SPD-Fraktion Stadtrat), Vertretung: Frau Straßberger (SPD-Fraktion Stadtrat)

Da Herr Meierhöfer seit September nicht mehr beim Katasteramt tätig ist, muss ein neues Mitglied für den Umlegungsausschuss mit der gleichen Qualifikation bestimmt werden.

Seitens des LVGL wurde als Vorsitzender Herr Björn Degel (Katasteramt) und als Stellvertreterin Frau Verena Simon (Katasteramt) benannt.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

Keine

2021/0038 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises für Bildende Kunst der Stadt St. Ingbert in 2022

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
Städtischer Kunstbesitz und Albert-Weisgerber Stiftung (43)	07.09.2021

<i>Beratungsfolge</i>				
Kultur-, Bildungs-, Sozial- und Tourismusausschuss	Vorberatung	21.09.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Der Albert-Weisgerber-Preis für Bildende Kunst der Stadt St. Ingbert soll erneut ab 2022 verliehen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung der Albert-Weisgerber-Jury in die Wege zu leiten.

Sachverhalt

Seit 1958 verleiht die Stadt St. Ingbert den Albert-Weisgerber-Preis für Bildende Kunst. Er gehört zu den wichtigsten Kunstreisen im Saarland. Ins Leben gerufen wurde der Preis zu Ehren und im Andenken an den aus St. Ingbert stammenden Maler Albert Weisgerber, der zu Beginn des 20. Jahrhunderts innerhalb der Münchner Avantgarde eine herausragende Position einnahm. Verliehen wurde der Preis zuletzt im Jahr 2015 an die Malerin Annegret Leiner. Die 19. Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises erfolgte im Albert-Weisgerber-Gedächtnisjahr am 13. November 2015 im Rahmen einer öffentlichen Feierstunde in der Stadthalle.

Gemäß § 6 der Richtlinien zur Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises ist mit der Verleihung des Preises neben einem Preisgeld und Ankauf eines Kunstwerkes im Gesamtwert von 10.000 € eine Ausstellung durch die Stadt im Museum Sankt Ingbert in dem der Preisverleihung folgenden Jahr verbunden. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung der geplanten Neueröffnung des Albert-Weisgerber-Museums in der ehemaligen Baumwollspinnerei konnte die mit dem Preis verbundene Ausstellung bislang nicht gezeigt werden. Laut § 2 der Richtlinien zur Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises wird der Preis im Turnus von drei Jahren verliehen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2017 soll der Preis erst wieder verliehen werden, wenn die Baumwollspinnerei fertiggestellt ist.

Seit diesem Stadtratsbeschluss sind neue Aspekte aufgetreten: Es gibt eine Perspektive für das Albert-Weisgerber-Museum in St. Ingbert. Zudem werden mit umliegenden Museen Gespräche geführt, um ggfs. Ausstellungen durchführen zu können.

In eine Gesamtbetrachtung ist auch einzubeziehen, dass der Zeitpunkt der Fertigstellung des Albert-Weisgerber-Museums noch nicht konkret abzusehen ist, so dass ggfs. insgesamt 10 Jahre kein Albert-Weisgerber-Preis vergeben würde.

Um den renommierten Albert-Weisgerber-Preises als angesehenen Kunstreis des Saarlandes zu bewahren und die Erinnerung an den bedeutenden St. Ingberter Maler im öffentlichen Bewusstsein wach zu halten, schlägt die Verwaltung vor, unabhängig von der Fertigstellung der ehemaligen Baumwollspinnerei die nächste Jury-Sitzung und offizielle Preisverleihung im Rahmen einer Feierstunde im Jahr 2022 durchzuführen.

Gemäß § 9 der Richtlinien beruft der Stadtrat für die Wahl der Preisträgerin bzw. des Preisträgers ein Preisgericht. Dem Preisgericht gehören sowohl Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter als auch Laienpreisrichterinnen und Laienpreisrichter an. In Hinblick auf die erfolgten Kommunalwahlen vom 26.05.2019 sind für die Durchführung einer Jurysitzung die Mitglieder der Jury neu zu besetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2022 sind für die Ausrichtung einer Jurysitzung 1.000 Euro eingeplant. Für die Ausrichtung der Preisverleihung im Rahmen einer offiziellen Feierstunde in der Stadthalle sind in 2022 Finanzmittel in Höhe von 17.000 Euro (davon 10.000 Euro Preisgeld) erforderlich. Die im Haushaltsjahr 2021 eingeplanten Mittel für die AW-Preis-Ausstellung der 19. Preisträgerin, die 2021 nicht verausgabt werden, werden zur Deckung der Kosten auf das Haushaltsjahr 2022 verschoben.

Anlage/n

1	Richtlinien zur Verleihung des AWS Preises Nov. 2015
---	------------------------------------------------------

RICHTLINIEN

Für die Verleihung des Albert-Weisgerber-Preises der Stadt St. Ingbert für Bildende Kunst.

(Zuletzt geändert in § 3 und § 4 durch Stadtratsbeschluss vom 15.10.2015)

§ 1

Der Albert-Weisgerber-Preis der Stadt St. Ingbert ist ein Preis, der an Bildende Künstlerinnen/Bildende Künstler verliehen wird.

§ 2

Der Preis wird alle drei Jahre verliehen. Über die Verleihung wird eine Urkunde ausgestellt, die vom Oberbürgermeister unterschrieben wird.

§ 3

Der Preis wird an Bildende Künstlerinnen und Künstler verliehen, die im Saarland oder im benachbarten Kulturreich geboren sind oder ihren ständigen Wohnsitz haben. Sie müssen darüber hinaus zum Saarland eine noch bestehende Beziehung haben. Die Jury kann im Einzelfall davon abweichen, wenn der/die Künstler/in die Kunstszenen im Saarland mit geprägt hat.

§ 4

Der Begriff „Bildende Kunst“ umfaßt u. a. folgende Bereiche: Malerei, Zeichnungen, plastisches Gestalten, Graphik, Photographie, textiles Gestalten, Aktionskunst, Medienkunst.

§ 5

Der Preis darf nicht geteilt werden. Er darf nicht ein zweites Mal an ein und denselben Künstler verliehen werden.

§ 6

Mit der Verleihung des Preises ist verbunden:

1. Eine Ausstellung durch die Stadt in dem der Preisverleihung folgenden Jahr im Museum Sankt Ingbert.
2. Ein Preisgeld und Ankauf eines Kunstwerkes durch die Stadt St.Ingbert im Gesamtwert von 10.000,00 Euro.

§ 7

Die Preisverleihung erfolgt im Rahmen einer Feierstunde.

§ 8

Der Preis wird nicht ausgeschrieben, Bewerbungen sind ausgeschlossen.

§ 9

Der Stadtrat beruft für die Wahl der Preisträger ein Preisgericht. Das Preisgericht besteht aus mindestens neun Mitgliedern. Mehr als die Hälfte der Mitglieder müssen Fachpreisrichter sein.

Dem Preisgericht gehören an:

I als Fachpreisrichter

- * wenigstens vier Personen, die sich beruflich mit der aktuellen Kunst beschäftigen wie Professoren, Museumsfachleute, Künstler, Kunsterzieher.
- * zwei kunstsachverständige St. Ingberter Bürger
- * ein bisheriger Albert-Weisgerber-Preisträger

II als Laienpreisrichter

- * der Oberbürgermeister
- * der Kulturdezernent
- * der Leiter des Kulturamtes (beratend)
- * jeweils ein Vertreter der im Stadtrat vertretenen Fraktionen

Der Oberbürgermeister führt den Vorsitz im Preisgericht.

Die Tätigkeit der Preisrichter ist ehrenamtlich.

§ 10

Das Preisgericht ist mit neun Stimmen beschlußfähig. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Wird diese Mehrheit im ersten oder einem zweiten Wahlgang nicht erreicht, so tritt eine Stichwahl unter den beiden Bewerbern ein, die im zweiten Wahlgang die höchsten Stimmenzahlen erreicht haben. Bei Stimmengleichheit mehrerer Bewerber sind diese Bewerber gemeinsam einer weiteren Stichwahl zuzuführen. Ergibt sich auch hier nicht die geforderte qualifizierte Mehrheit der Stimmen, so wird in einer weiteren Jury-Sitzung über die Kandidaten, die bei der vorherigen Sitzung in die Stichwahl kamen, erneut beraten und abgestimmt. Dieses Verfahren wiederholt sich bis zu einer endgültigen Mehrheitsfindung.

§ 11

Das Preisgericht wählt den Preisträger auf Vorschlag seiner Mitglieder. Die Mitglieder der Jury teilen dem Vorsitzenden sechs Wochen vor der ersten Sitzung vertraulich ihren Kandidatenvorschlag mit, der unverzüglich den übrigen Mitgliedern der Jury mitzuteilen ist. Dies geschieht in anonymisierter Form.

Jedes Jurymitglied kann nur einen Kandidatenvorschlag abgeben.

Während der Jurysitzungen können keine weiteren Vorschläge gemacht werden.

Der Stadtrat nimmt die Wahl des Preisträgers/der Preisträgerin durch die Jury zur Kenntnis.

§ 12

§ 10 der Richtlinien für die Preisverleihung in der Fassung vom 10. Februar 1987 wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 12. Juli 1988 geändert.

Diese Änderung tritt ab 13. Juli 1988 in Kraft.

§ 11 der Richtlinien für die Preisverleihung in der Fassung vom 13. Juli 1988 wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 5. November 1991 geändert.

Diese Änderung tritt ab 15. November 1991 in Kraft.

§ 6 der Richtlinien für die Preisverleihung in der Fassung vom 15. November 1991 wurde durch Beschuß des Stadtrates vom 15. Oktober 1998 geändert.

Diese Änderung tritt ab 16. Oktober 1998 in Kraft.

§ 6 der Richtlinien für die Preisverleihung in der Fassung vom 16. Oktober 1998 wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 12. Juni 2001 geändert.

Diese Änderung tritt ab 01. Januar 2002 in Kraft.

§§ 3 und 4 der Richtlinien für die Preisverleihung in der Fassung vom 01.Januar 2002 wurden durch Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2015 geändert.

Diese Änderung tritt ab 16. Oktober 2015 in Kraft.

St. Ingbert, 11.11.2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans Wagner".

Hans Wagner

Oberbürgermeister

2021/0072 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Auftragsvergabe und Durchführung einer Umlegung im Bereich „Auf der Heide – Kantstraße“

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
Stadtentwicklung (61)	20.09.2021

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	05.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

1. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. Ha 2b „Auf der Heide“ wird eine Umlegung gem. §§ 45-79 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Umlegungsbereiches (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Auftrag zur Durchführung der Umlegung wird an das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vergeben.

Sachverhalt

Für den Bereich der geplanten Umlegung existiert seit 1980 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine Wohnbebauung festsetzt. Bislang konnte die geplante Wohnbebauung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Im Frühjahr konnte im Rahmen eines Vorkaufsrechtes ein Grundstück erworben werden, das für die Erschließung des Gebietes unverzichtbar ist.

Da der Bereich im Wohnbauflächenentwicklungskonzept als Fläche aufgeführt ist, die weiter geprüft werden soll, ist es nach wie vor der planerische Wille der Verwaltung, in diesem Bereich Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Auf Antrag des Ortsrates Hassel soll die Umlegung im Bereich zwischen „Kantstraße“ und „Auf der Heide“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ha 2b „Auf der Heide“ nun eingeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund wird nun eine gesetzliche Umlegung auf dem Gelände angestrebt. Ein Beratungstermin mit dem Katasteramt, das die Umlegung betreuen würde, hat aufgrund anderer angedachter Umlegungsbereiche bereits 2020 stattgefunden. Ein entsprechendes Angebot liegt vor.

Der Umlegungsbereich (siehe Anlage) umfasst eine Fläche von rund 20.000 qm, davon entfallen rund 6.000 qm auf städtische Liegenschaften. Nach der Umlegung kann mit etwa 25 – 30 Baugrundstücken gerechnet werden. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung kann unmittelbar mit der Umlegung beginnen, da der für die Umlegung erforderliche Umlegungsausschuss bereits durch Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2020 gebildet wurde.

Da sich das Umlegungsverfahren erfahrungsgemäß über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, sind die finanziellen Mittel auf mehrere Jahre aufgeteilt. Eine genaue

Abgrenzung des Umlegungsgebietes erfolgt im Umlegungsbeschluss nach der 1. Verhandlung mit den Beteiligten. Eine exakte Bezifferung der Kosten für die Leistungen des LVGL kann erst nach Festlegung des genauen Umlegungsgebietes und dem tatsächlichen Aufwand erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Die zur Auftragserteilung zwecks Durchführung der Umlegungsmaßnahme benötigen Mittel in Höhe von 91.360,57 Euro brutto sind mit 60.000 Euro im Haushaltsplan 2021/2022 eingestellt, Haushaltsstelle 5.1.20.02 – 552500. Die Mittel für die Jahre darüber hinaus sind die entsprechenden Haushalte einzustellen.

Anlage/n

1	Abgrenzung des Umlegungsbereiches
---	-----------------------------------



2021/0073 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Kooperationsvertrag zwischen der Stadt St. Ingbert und der Deutschen Glasfaser Wholesale GmbH zum Ausbau einer Glasfaserinfrastruktur

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 21.09.2021
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Dem als Anlage beigefügten Kooperationsvertrag zwischen der Stadt St. Ingbert und der Deutschen Glasfaser Wholesale GmbH zum Ausbau einer Glasfaserinfrastruktur wird zugestimmt

Sachverhalt

Die Deutsche Glasfaser beabsichtigt, im Saarland den Ausbau der Glasfaserinfrastruktur in der Ausbauvariante FttH (Fibre to the Home, Hausanschluss) eigenwirtschaftlich voranzutreiben.

Dies soll im Interesse der optimalen Gestaltung der Planungs- und Bauphasen in enger Abstimmung mit der jeweils betroffenen Stadt/Gemeinde erfolgen, die in entsprechenden Kooperationsverträgen geregelt werden soll.

Ziel dieses Vertrages ist es, das auf der Grundlage des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verliehene Nutzungsrecht an öffentlichen Verkehrswegen auszugestalten und dabei den Kooperationsgedanken zu unterstreichen. Er ist ferner gerichtet auf eine zügige, abgestimmte und geordnete Abwicklung der erforderlichen (Bau-)Maßnahmen und des Verwaltungsverfahrens.

Die Deutsche Glasfaser hat das Ziel, einen solchen Kooperationsvertrag auch mit der Stadt St. Ingbert zu schließen. Die Deutsche Glasfaser hat hierzu ergänzend zum Kooperationsvertrag bereits zahlreiche potenzielle Ausbaubereiche im Stadtgebiet definiert.

Der Kooperationsvertrag bedeutet nicht, dass die Deutsche Glasfaser auch sicher Glasfaser in diesen Gebieten verlegt. Voraussetzung ist immer, dass sich genügend Abnehmer finden und somit die Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen gegeben ist. Hierzu schließt das Unternehmen sogenannte Vorverträge mit den potenziellen Neukunden ab. Wenn die vom Unternehmen anvisierte Vorvermarktungsquote in einem Ausbaugebiet erreicht wird, leitet der Netzbetreiber die Ausbaurbeiten ein. Gewerbegebiete werden von der Deutschen Glasfaser nach individuellen Wirtschaftlichkeitsanalysen wohlwollend ausgebaut. Hier lässt sich keine pauschale Aussage ähnlich der 33%-Quote in Wohngebieten treffen. Es kommt im konkreten Fall immer auf die Anzahl der Betriebe und den Umfang potenzieller Verträge an. Basis hierfür sind wie im Privatbereich Interessensbekundungen der Betriebe.

Der Vertrag wird für die Dauer von 30 Jahren ab Vertragszeichnung geschlossen und definiert die Unterstützung des Kooperationspartners. Zentraler Punkt ist hierbei unter anderem, dass die Deutsche Glasfaser im Rahmen des Ausbaus Flächen braucht, um sogenannte Technikräume zu bauen. Ziel der Deutschen Glasfaser ist es, die nötigen Flächen zu kaufen. Der Kooperationspartner (sprich die Stadt) soll unter Beachtung der wettbewerbsrechtlichen Neutralität bei der Suche nach den betriebsnotwendigen Flächen unterstützen. Die Deutsche Glasfaser formuliert im Kooperationsvertrag weiter aus, dass die Partner während und nach dem Ausbau des Glasfasernetzes konstruktiv und eng zusammenarbeiten sollen. Darunter versteht die Deutsche Glasfaser, dass beispielsweise Anträge zum Ausbau oder zu Marketingaktivitäten nach Maßgaben des geltenden Rechts von der Verwaltung zügig entschieden werden.

Das Breitbandbüro Saar verdeutlicht, dass das Ausbau-Angebot (mit Kooperationsvertrag) eines Telekommunikationsunternehmens (=Investors) grundsätzlich als kommunale Chance anzusehen ist, die bundesweit bereits von großen und kleinen Kommunen mit verschiedenen Anbietern genutzt wird. Aus fachlicher Sicht des Breitbandbüro Saar wird die kommunale Neutralität im Rahmenvertrag der Deutschen Glasfaser gewahrt.

Das Präsidium des Saarländischen Städte und Gemeindetages führt aus, dass keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken dagegenstehen, seitens der einzelnen Städte und Gemeinden mit der Deutschen Glasfaser Kooperationsverträge nach dem Vorbild des vorgelegten Mustervertrages abzuschließen. Allerdings sollte jede Kommune prüfen, ob z.B. aufgrund der spezifischen Gegebenheiten vor Ort eine Ergänzung bzw. nähere Ausgestaltung der vorgesehenen Bestimmungen erforderlich ist. Letzteres betrifft insbesondere auch die Fragen nach der Qualifikation der von der Deutschen Glasfaser eingesetzten Subunternehmen und nach der Erreichbarkeit einer/ eines deutschsprachigen Projekt- bzw. Bauleiter*in.

Das Unternehmen hat das Vorhaben bereits in mehreren Online-Präsentationen den Stadt- und Ortsratsmitgliedern vorgestellt, die Unterlagen sind der Einladung beigelegt.

Alle anderen in St. Ingbert und im Saarland tätigen Telekommunikationsunternehmen wurden bzgl. ihrer Pläne betreffend Glasfaserausbau in St. Ingbert angefragt. Im Ergebnis verfolgt derzeit kein weiterer Anbieter Pläne in Richtung großflächigem Glasfaserausbau.

Insgesamt wird das Vorhaben von der Verwaltung befürwortet.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	St. Ingbert Glasfaser Präsentation
2	00_DG Kooperationsvertrag_FttH_Standard_Revision 2021_Stadt St. Ingbert_...
3	01_DG Kooperationsvertrag_Anlage1_Revision 2021_Stadt St. Ingbert_002 (1)



GLASFASER FÜR ST. INGBERT

September 2021



Deutsche
Glasfaser

Agenda

1. Über Deutsche Glasfaser
2. Warum Glasfaser?
3. Projektlauf
4. Produkte und Zielgruppen
5. Bauabläufe und
Verlegepraxis
6. Projektdetails





ÜBER DEUTSCHE GLASFASER



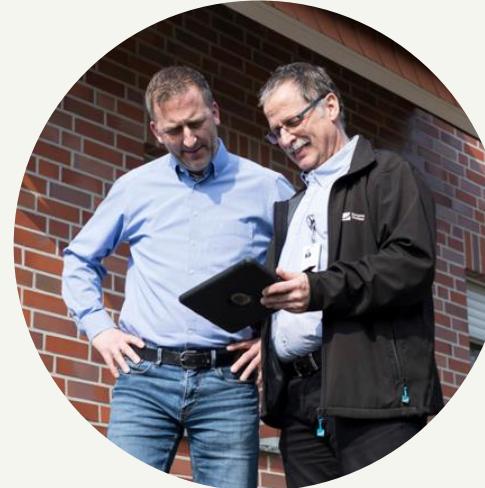
Deutsche
Glasfaser

Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser

Führender Glasfaseranbieter für den ländlichen Raum in Deutschland



Wir planen, bauen und betreiben zukunftsfähige Glasfasernetze und bringen Glasfaser schnell und wirtschaftlich in den ländlichen Raum.



Wir verfügen über das Know-how, die erforderlichen Investitionsmittel sowie State-of-the-Art-Technologie und setzen auf partnerschaftliche Beziehungen zu allen Beteiligten.



Gemeinsam schaffen wir ein digitales Bürgernetz und leisten damit einen entscheidenden Beitrag für den Wohlstand in den Regionen.

Zahlen, Daten, Fakten

Deutsche Glasfaser auf einen Blick

>1 Mio.

Verlegte Glasfaseranschlüsse
(FTTH)

>580.000

B2C Vertragskunden (FTTH)

1.750

Kommunen setzen auf
Deutsche Glasfaser

1.600

Mitarbeiter:innen

>5.000

Mitarbeiter:innen unserer
Baupartner für uns im Einsatz

35.000

Gebaute Anschlüsse (FTTH)
pro Monat

15.000

Verlegte Kilometer Kabel
in 2021 (geplant)

Kapitalausstattung

Zwei finanzstarke, langfristig orientierte Investoren



EQT ist eine börsennotierte schwedische Investmentgesellschaft. Sie setzt auf langfristige Beteiligungen mit nachhaltiger Ausrichtung. EQT verwaltet ein Beteiligungsvermögen von 41 Mrd. Euro und besitzt unter anderem eine Reihe führender Glasfasernetzbetreiber in Europa.

Deutsche Glasfaser
7 Mrd. Euro
Investitionsvolumen

51% 49%



OMERS ist einer der größten kanadischen Pensionsfonds. Der Fonds setzt auf nachhaltige, langfristige, stabilitätsorientierte Investments und verwaltet ein Anlagevermögen von rund 70 Mrd. Euro.

Stärken

Was uns auszeichnet

Kompetenz

Bewährte Bauplanung und -umsetzung

- Langjährige Erfahrung und Know-how im privatwirtschaftlichen und geförderten Ausbau
- Skalierbare Verfahren für Netzausbau in kleinen Kommunen und ganzen Kreisen
- State-of-the-Art-Technologie für effiziente, schnelle Verlegung bis in die Wohnung oder ins Büro
- Stabiles, tragfähiges Netzwerk an Baupartnern mit schnell verfügbaren Baukapazitäten

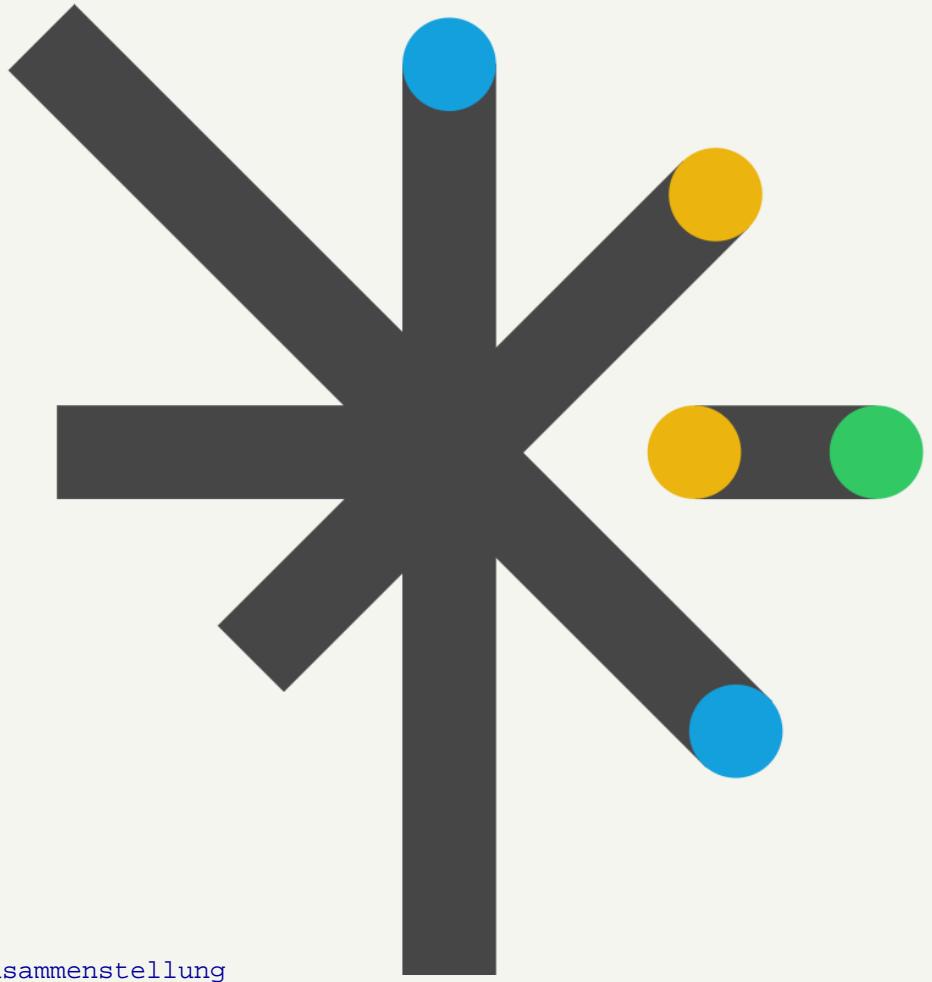
Beziehungsqualität

Hohe Akzeptanz in der Gemeinde

- Kooperationsvereinbarungen auf Gemeinde- und Länderebene als Projektgrundlage
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit
- 400 Informationsveranstaltungen pro Jahr mit Bürger:innen auf dem Land
- Kompetente Ansprechpartner:innen über die gesamte Projektdauer vor Ort



WARUM GLASFASER?



Warum Glasfaser?

Vieles viel besser. Für Sie und für kommende Generationen.

1

Leistungsstark

Als leistungsstärkste Technologie ermöglicht Glasfaser überragend schnelle Up- und Downloadraten mit Lichtgeschwindigkeit

2

Stabil

Selbst wenn alle Nachbarn das Glasfasernetz nutzen, ermöglicht es reibungslose Echtzeitanwendungen und schnelle Reaktionsfähigkeit.

3

Nachhaltig

Die Datenübertragung durch Licht ist nicht nur viel schneller, sondern auch deutlich energieeffizienter als die Übertragung durch Strom.

4

Zukunftsfähig

Glasfaser rüstet auch weitere Generationen für die Zukunft und ermöglicht heute wie morgen und übermorgen reibungslose Echtzeitanwendungen.

Kupferleitung auf der letzten Meile ein Flaschenhals



Glasfaser bis ins Haus

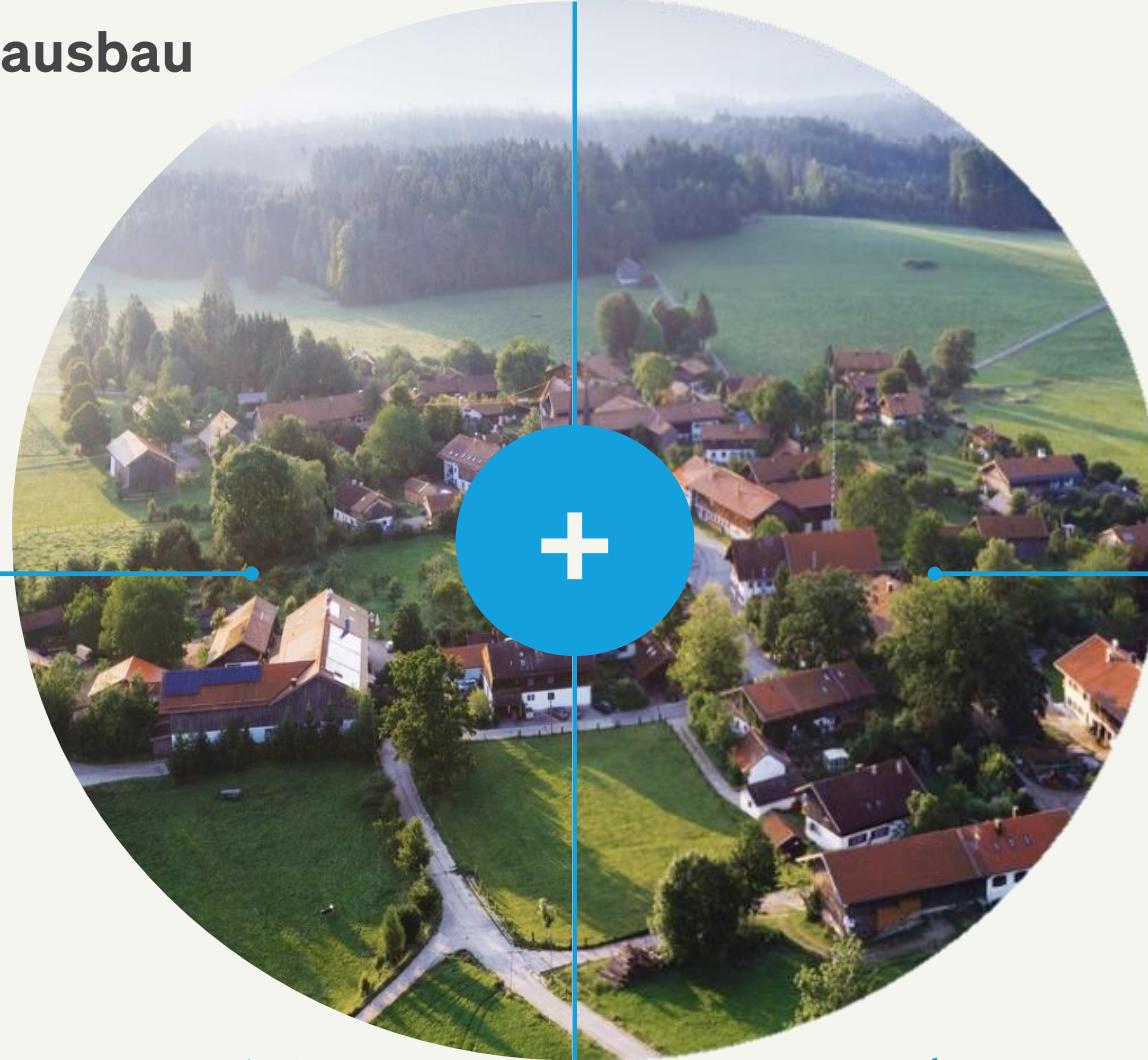
Unschlagbar leistungsfähig



PROJEKT ABLAUF



Integrativer Netzausbau



Privatwirtschaftlich

Gefördert

= Flächendeckender Ausbau

Der Projektablauf gliedert sich in 5 Phasen



Projektablauf

Phase 1: Gebietsanalyse

Prüfung der Realisierbarkeit des Netzausbau anhand folgender regionaler Gegebenheiten:

- Möglichkeiten der regionalen Anbindung
- Verfügbare Bandbreitenversorgung
- Ausbaukosten
- Bauliche Gegebenheiten

Ziel: Entscheidung für oder gegen einen Anfang des Ortes, auf Grundlage von echten Bedarf und realistischen Möglichkeiten.

Modernste Vermessungen ermöglichen eine sehr genaue Analyse der baulichen Gegebenheiten in einem Ort.



Projektablauf

Phase 2: Kooperationsvereinbarung mit Kommune

- Prüfung der Unterstützungsbereitschaft der Kommunen
- Festsetzung der Rahmenbedingungen für die Vertriebs- und Bauphase in einer Kooperationsvereinbarung
- Akquirierung von Vertrauenspersonen für die Bürger

Ziel: Gemeinschaftlichen Willen für den Glasfaserausbau aufbauen und Zusammenarbeit definieren.



Projektablauf

Phase 3: Nachfragebündelung

- Informations- und Vertriebsphase
- Aufklärung der Bürger und Unternehmen durch Informationsveranstaltungen, Servicepunkte, persönlicher Beratung und Werbung
- Abschlüsse von Verträgen

Ziel: Innerhalb kurzer Zeit die erforderliche Vertragsquote für einen wirtschaftlichen Ausbau erreichen.



Projektablauf

Phase 3: Nachfragebündelung

Klassische Werbung

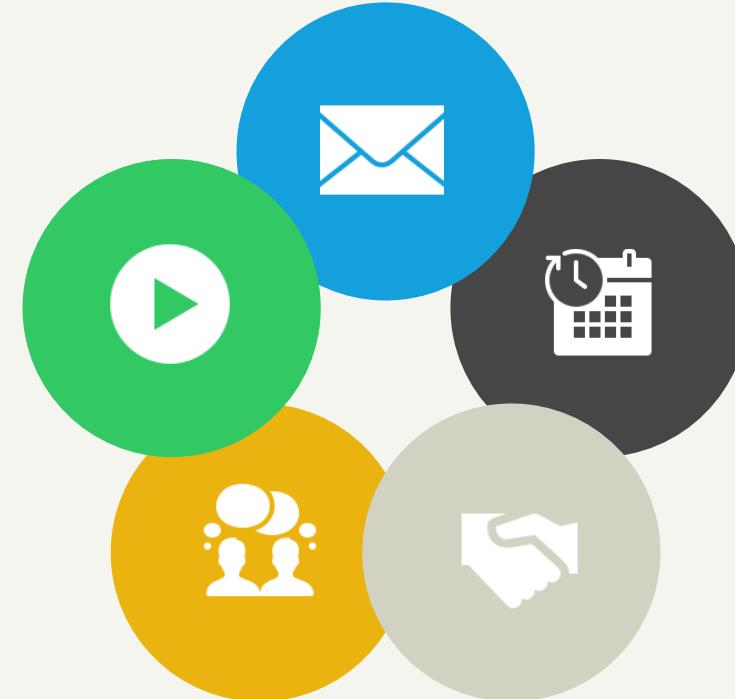
(Mailings, Anzeigen, Pressemitteilungen, Außenwerbung)

Online Marketing

(Social Media, Online Gebietsseiten, Google Adwords, Partnerprogramm)

Servicepunkt

(POS mit Fensterbeklebung & Inventar, Infostände bei Einzelhändler, Shop-in-Shop-Lösungen)



Veranstaltungen

(Infoabende, Glasfasertage, Nachbarschaftsberatungen)

Multiplikatoren Marketing

(Multiplikatoren, Vertriebspartner – D2D, Bürgermeister, Bürgerinitiativen, Einzelhändler)

Vertriebssteuerung/-koordination

Bürgermeisterbrief

Stadt Landau in der Pfalz
Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung 76825 Landau in der Pfalz

An die Bürgerinnen und Bürger in den Landauer Stadtteilen

Im März 2021/180

Ausbau des GlasfaserNetzes

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner der Landauer Stadtteile,

eine leistungsfähige Internetanbindung ist sowohl bei Unternehmen als auch in privaten Haushalten zu einem Grundbedürfnis geworden. Für die Stadt Landau zählt der flächendeckende Glasfaserausbau daher mit zu den wichtigsten Aufgaben im Zusammenhang mit der Digitalisierung und um die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt zu gewährleisten. Eine Glasfaseranbindung ermöglicht hohe Übertragungsraten, ist weniger störanfällig und bietet eine dauerhaft stabile Leistung.

Wir haben deshalb einen Kooperationsvertrag mit dem Telekommunikationsunternehmen „Deutsche Glasfaser“ abgeschlossen. Das Unternehmen möchte zunächst in den Landauer Stadtteilen das GlasfaserNetz (in der Variante Fiber to the home = Glasfaser bis ins Haus / in die Wohnung) ausbauen. Noch im Frühjahr soll mit dem Vertrieb, der sogenannten Nachfragebündelung, begonnen werden.

Ein Ausbau ist für die Deutsche Glasfaser allerdings nur wirtschaftlich möglich, wenn sich mindestens 40 % der Haushalte für einen Gigabitanschluss entscheiden und einen (zweijährigen) Vertrag für Festnetz-Telefon und Internet mit dem Unternehmen abschließen. Dann trägt die Deutsche Glasfaser die Baukosten, auch für den Hausanschluss.

Telefon 0 63 41/13-10 00
Telefax 0 63 41/13-10 09
Email oberbuergermeister@landau.de
Anschrift Rathaus
Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz

Sie sollen nun die Gelegenheit haben, sich über die GlasfaserTechnik und das Angebot des Unternehmens zu informieren.

Da wegen der aktuellen Corona-Situation Informationsveranstaltungen nicht vor Ort durchgeführt werden können, haben Sie bei zwei Online-Informationsabenden des Unternehmens die Möglichkeit, sich aus erster Hand über den geplanten Ausbau, den Ablauf und die Vertragskonditionen zu informieren.

Die Online-Informationsabende für die Landauer Stadtteile finden am Dienstag, 27. April 2021 und am Mittwoch, 28. April 2021, jeweils um 19 Uhr statt.

Die Veranstaltungen erfolgen als „Zoom“-Meeting. Teilnehmen können Sie mit Ihrem PC, Ihrem Laptop oder mit einem mobilen Gerät (Handy, Tablet).

Um teilzunehmen, verwenden Sie bitte folgende Links:

Für die Teilnahme am Dienstag, 27. April 2021:
<https://deutsche-glasfaser.zoom.us/j/92903756793>

Für die Teilnahme am Mittwoch, 28. April 2021:
<https://deutsche-glasfaser.zoom.us/j/99741213158>

Ich freue mich, dass durch die Kooperation mit der Deutschen Glasfaser in den Landauer Stadtteilen vielleicht bald Gigabitanschlüsse und damit die Optimierung von digitalen Anwendungen in den Haushalten ermöglicht werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Hirsch

2

Vertriebs- und Marketingwege

Haushaltsmailings



UNSCHLAGBARE VORTEILE.

Einfach online zu Hause gebucht. Keine Kosten für die Reise, kein Verlust von Zeit.

INTERNET, TELEFON UND FERNSEHEN MIT IHREM PASSENDEM GLASFASERARTIKEL.

DG basic	DG classic	DG premium	DG premium
300	400	600	1000
Internet Paket 100 Mbit/s download 10 Mbit/s upload	Internet Paket 200 Mbit/s download 20 Mbit/s upload	Internet Paket 300 Mbit/s download 30 Mbit/s upload	Internet Paket 500 Mbit/s download 50 Mbit/s upload
Festnetz Telefon Anruferkennung Telefonanlage Wechselgarantie	Festnetz Telefon Anruferkennung Telefonanlage Wechselgarantie	Festnetz Telefon Anruferkennung Telefonanlage Wechselgarantie	Festnetz Telefon Anruferkennung Telefonanlage Wechselgarantie
24,99 EUR	24,99 EUR	24,99 EUR	24,99 EUR
DG TV Premium Internet TV Premium Telefon TV DG-TV-Service			

Auf der Rückseite: Einladung zum Infoabend.

deutsche-glasfaser.de Deutsche Glasfaser

IHRE STIMME FÜR IHRE ZUKUNFT.

Zusammen machen wir's möglich.

Jetzt Glasfaser-vorteile entdecken!

WARUM GLASFASER?

WEIL SIE ES VERDIENT HABEN!

Internet so wie es sein sollte:
schnell, stabil, nachhaltig –
zusammen machen wir's möglich.

deutsche-glasfaser.de Deutsche Glasfaser

**WARUM GLASFASER?
WEIL IHR ES EUCH VERDIENT HABT!**

Jetzt Freunde werben!

deutsche-glasfaser.de Deutsche Glasfaser



GLASFASER FÜR IHR ZUHAUSE

Wir beraten Sie gerne!

deutsche-glasfaser.de Deutsche Glasfaser



Vertriebs- und Marketingwege

Außenwerbung



Informationen Online

www.deutsche-glasfaser.de/Hessen/Hagenbach

Deutsche Glasfaser BW BY BB HE MV NI NRW RP SL ST SN SH

Der Digitalversorger der Regionen. Unsere Marke – unser Versprechen. [Mehr erfahren](#)

Übersicht Phase Termine Terminvereinbarung Informationen

GLASFASER IN HAGENBACH

Nachfragebündelung bis 27.11.2021

10% 
Stand: 27.08.2021 ▽ 40% Ziel

[Jetzt Tarif buchen](#) [Weiterempfehlen](#)



NOCH 4 SCHRITTE BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

www.deutsche-glasfaser.de/ORTSNAME

Bleiben Sie
auf dem
Laufenden

Vertriebs- und Marketingwege

Veranstaltungen



Vertriebs- und Marketingwege

Servicepunkt



Projektablauf

Phase 4: Planungs- und Bauphase

- Planungsphase in enger Abstimmung mit der örtlichen Verwaltung
- Kontinuierliche Information an alle Bürger und Unternehmen, inkl. örtlicher Baubüros
- 100-prozentiger Ausbau des Anschlussgebietes inkl. der Einplanung von Nachanschlüssen

Ziel: Einen reibungslosen Ablauf in allen Projektschritten bis zur FTTH-Versorgung der Haushalte gewährleisten



Projektablauf

Phase 5: Aktivierung und Inbetriebnahme

- Sukzessive Aktivierung der beauftragten Kundenanschlüsse
- Netzbetrieb und -überwachung
- Störungsmanagement
- Kundenbetreuung

Ziel: Eine hohe Kundenzufriedenheit.



PRODUKTE UND ZIELGRUPPEN



DG home

Tarifportfolio für Privatkunden

- 100% zukunftssicher
- Stabile Bandbreiten
- Gratis Glasfaser-Hausanschluss in der NFB
- Keine doppelten Kosten
 - Bis zu 12 Monate lang kostenlos surfen, solange Ihr Altvertrag noch läuft
- Wechselgarantie
 - Wunschtarif testen und im 12. Monat einfach wechseln

 LEISTUNGSSIEGER			
DG basic 300	DG classic 400	DG premium 600	DG giga 1000
<p>✓ Internet Flatrate 300 Mbit/s Download 150 Mbit/s Upload</p> <p>✓ Festnetz Telefonie Ab 2,9 Cent/Min. ins deutsche Festnetz telefonieren</p> <p>✗ Mobilfunk Flatrate Flatrate in alle deutschen Mobilfunknetze</p> <p>✗ Wechselgarantie³ DG basic testen und im 12. Monat Tarif wechseln</p> <p>24,99 EUR monatlich, ab dem 13. Monat 44,99 EUR</p>	<p>✓ Internet Flatrate 400 Mbit/s Download 200 Mbit/s Upload</p> <p>✓ Festnetz Telefonie Gespräche ins deutsche Festnetz inklusive</p> <p>✗ Mobilfunk Flatrate Flatrate in alle deutschen Mobilfunknetze</p> <p>✓ Wechselgarantie³ DG classic testen und im 12. Monat Tarif wechseln</p> <p>24,99 EUR monatlich, ab dem 13. Monat 49,99 EUR</p>	<p>✓ Internet Flatrate 600 Mbit/s Download 300 Mbit/s Upload</p> <p>✓ Festnetz Telefonie Gespräche ins deutsche Festnetz inklusive</p> <p>✓ Mobilfunk Flatrate Flatrate in alle deutschen Mobilfunknetze</p> <p>✓ Wechselgarantie³ DG premium testen und im 12. Monat Tarif wechseln</p> <p>24,99 EUR monatlich, ab dem 13. Monat 79,99 EUR</p>	<p>✓ Internet Flatrate 1.000 Mbit/s Download 500 Mbit/s Upload</p> <p>✓ Festnetz Telefonie Gespräche ins deutsche Festnetz inklusive</p> <p>✓ Mobilfunk Flatrate Flatrate in alle deutschen Mobilfunknetze</p> <p>✓ Wechselgarantie³ DG giga testen und im 12. Monat Tarif wechseln</p> <p>24,99 EUR monatlich, ab dem 13. Monat 89,99 EUR</p>
<p>+ DG TV Premium Internet-TV mit über 50 HD-Sendern 15,- EUR²/Monat</p>	<p>+ DG TV Premium Internet-TV mit über 50 HD-Sendern 15,- EUR²/Monat</p>	<p>+ DG TV Premium Internet-TV mit über 50 HD-Sendern 15,- EUR²/Monat</p>	<p>+ DG TV Premium Internet-TV mit über 50 HD-Sendern 15,- EUR²/Monat</p>

Glasfaser für Mehrfamilienhäuser!

- Zukunftsweisende Versorgung von Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten mit Glasfaser
- Ausbau und Anschluss aller Wohn-einheiten im Objekt, damit die Nutzung von Glasfaser-Produkten möglich ist
- Implementierung eines einheitlichen Ausbaustandards



Tarifportfolio Geschäftskunden inexio / Deutsche Glasfaser Business

- Drei zielgruppengerechte Produkt-Portfolios
- Internet-Geschwindigkeiten bis zu 10 Gbit/s möglich
- Garantierte Bandbreiten, ohne Bandbreitenverlust oder -aufteilung
- Attraktive erweiterbare Telefonieoptionen
- Erstklassiger Business-Service (SLA)

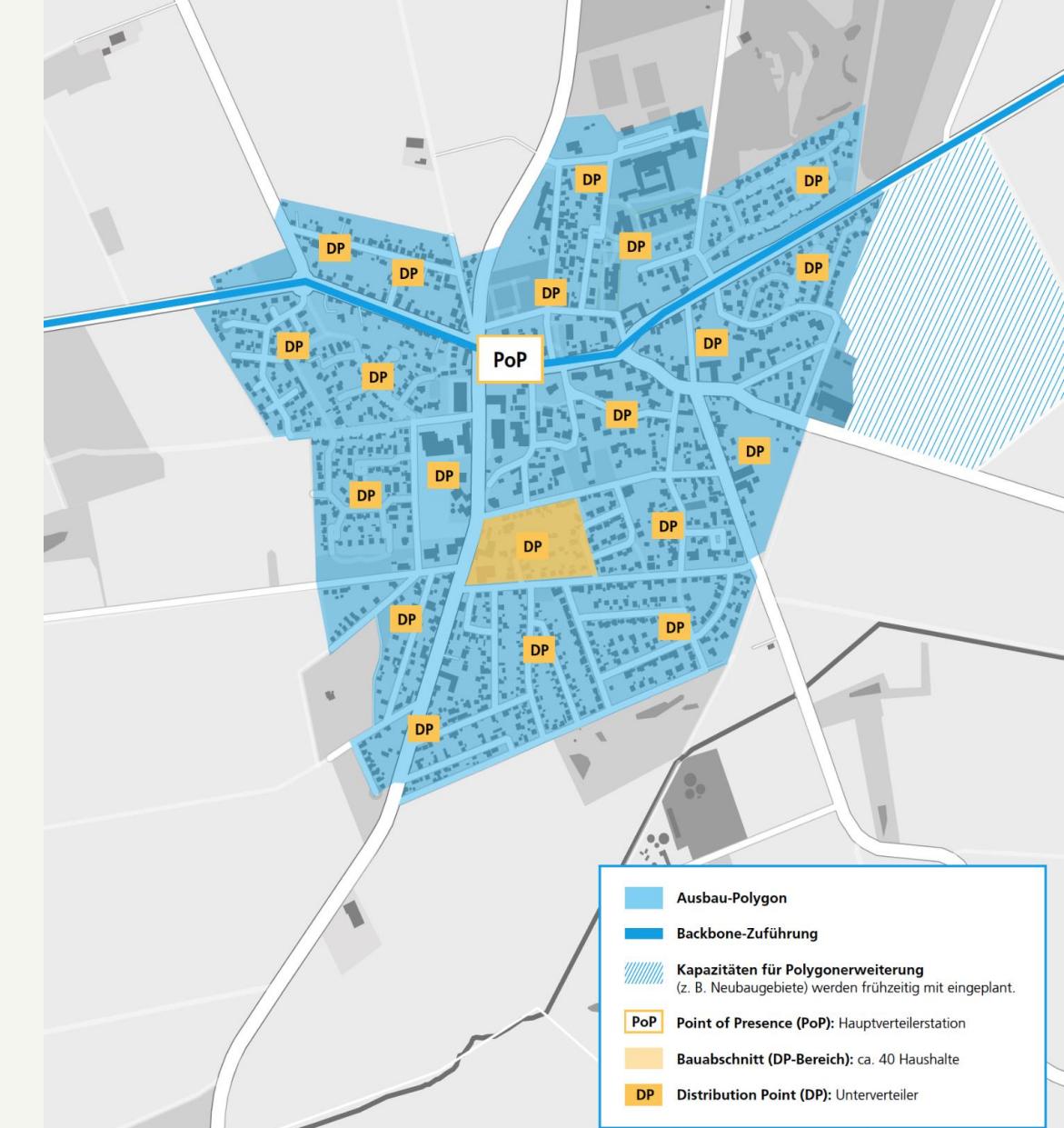


BAUABLÄUFE UND VERLEGEPRAXIS



Der Ablauf der Bauphase Planung und Projektierung

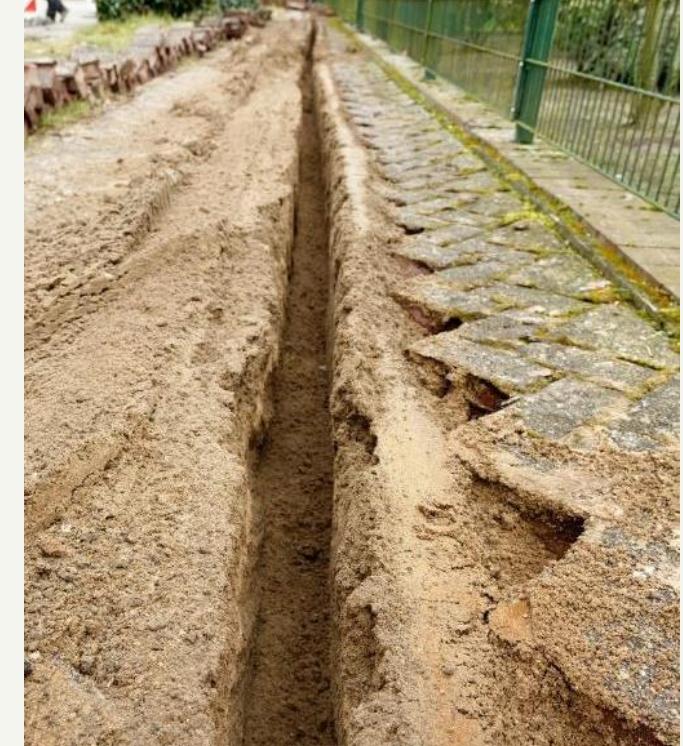
- Definition des Ausbau-Polygons
- Backbone-Zuführung
- Standorte für Hauptverteilerstationen (Point of Presence = PoP)
- Standorte für Unterverteilerstationen (Distribution Points = DP)
- Systematische Einteilung des Polygons in Bauabschnitte (DP-Bereiche) mit je ca. 40 Haushalten



Bewährte Bauverfahren

Fräsen

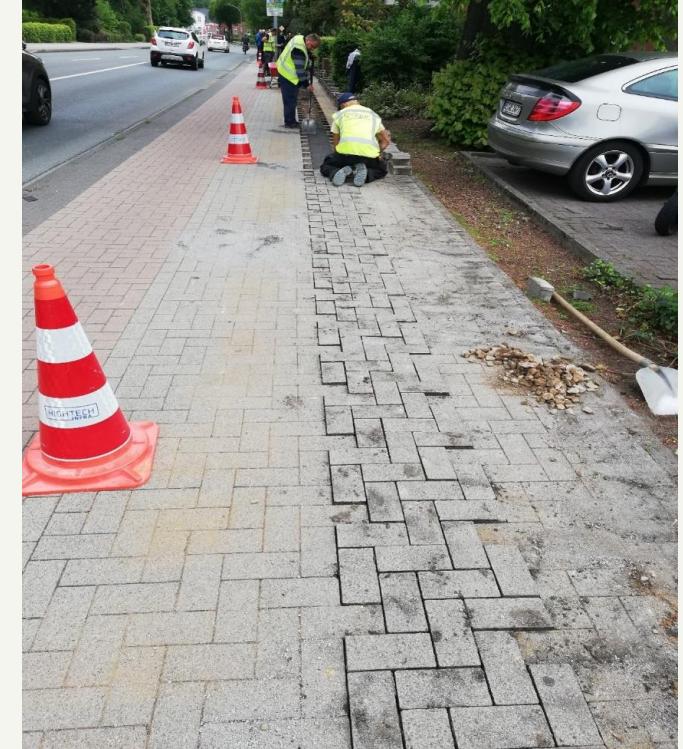
- hohe Bauleistung von ca. 100 Meter und Maschine pro Tag
- reduziert etwaige Verkehrsbeeinträchtigungen aufgrund der raschen Wiederverfüllung



Bewährte Bauverfahren

Wanderbaustelle

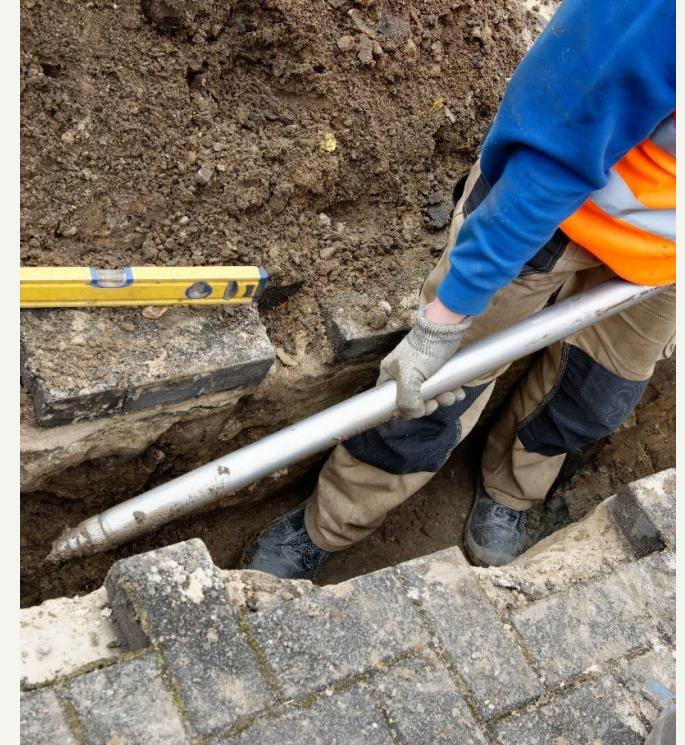
- Baustelle wird am gleichen Tag wieder verschlossen
- Anwohner werden rechtzeitig informiert



Bewährte Bauverfahren

Erdrakete

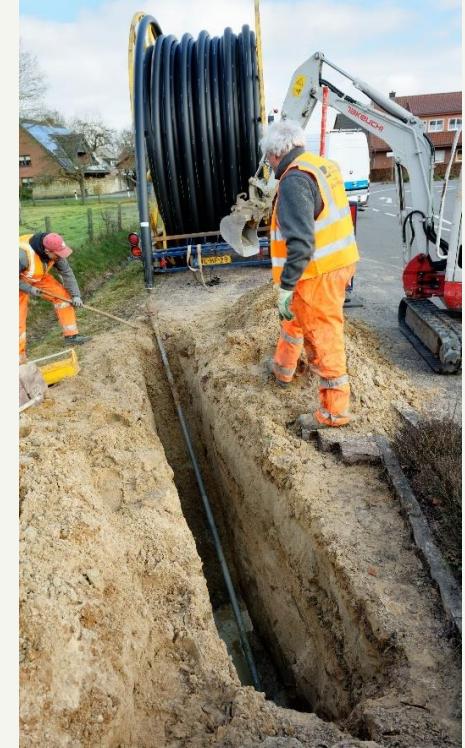
- Unterirdische Verlegemethode
- Eignet sich besonders für kurze Querungen von Verkehrswegen oder für die Herstellung des Hausanschlusses (unberührter Vorgarten)



Bewährte Bauverfahren

Spülbohrung

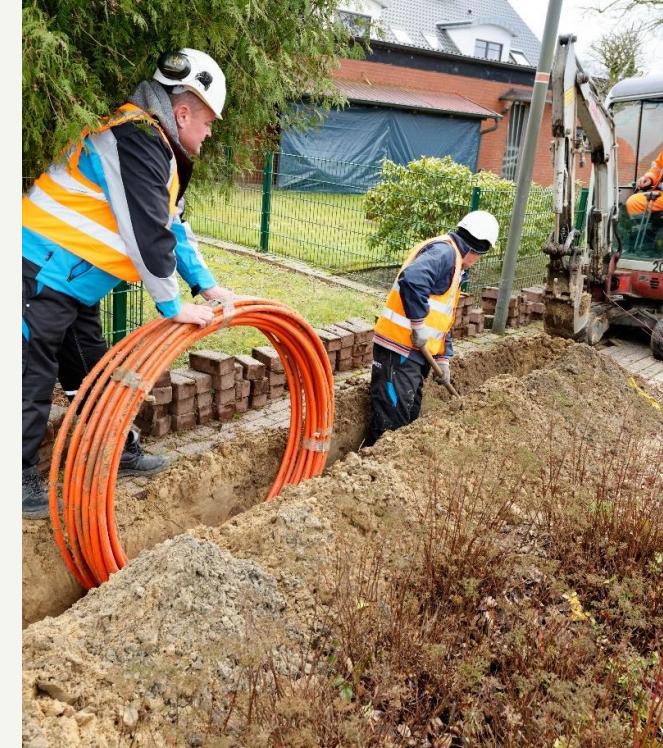
- Unterirdische, steuerbare Verlegemethode
- Ermöglicht grabenlos Kabelschutzrohe über längere Distanzen zu verlegen
- Häufiger Einsatzbereich: Querung von Hindernissen (Flussläufe, Alleen, schützenswerte Oberflächen, Bahntrassen ...)



Bewährte Bauverfahren

Offene Grabenbauweise

- Klassische Tiefbaumethode auf Glasfaserniveau
- Wird dann eingesetzt, wenn die Verwendung der anderen Bauverfahren nicht möglich ist

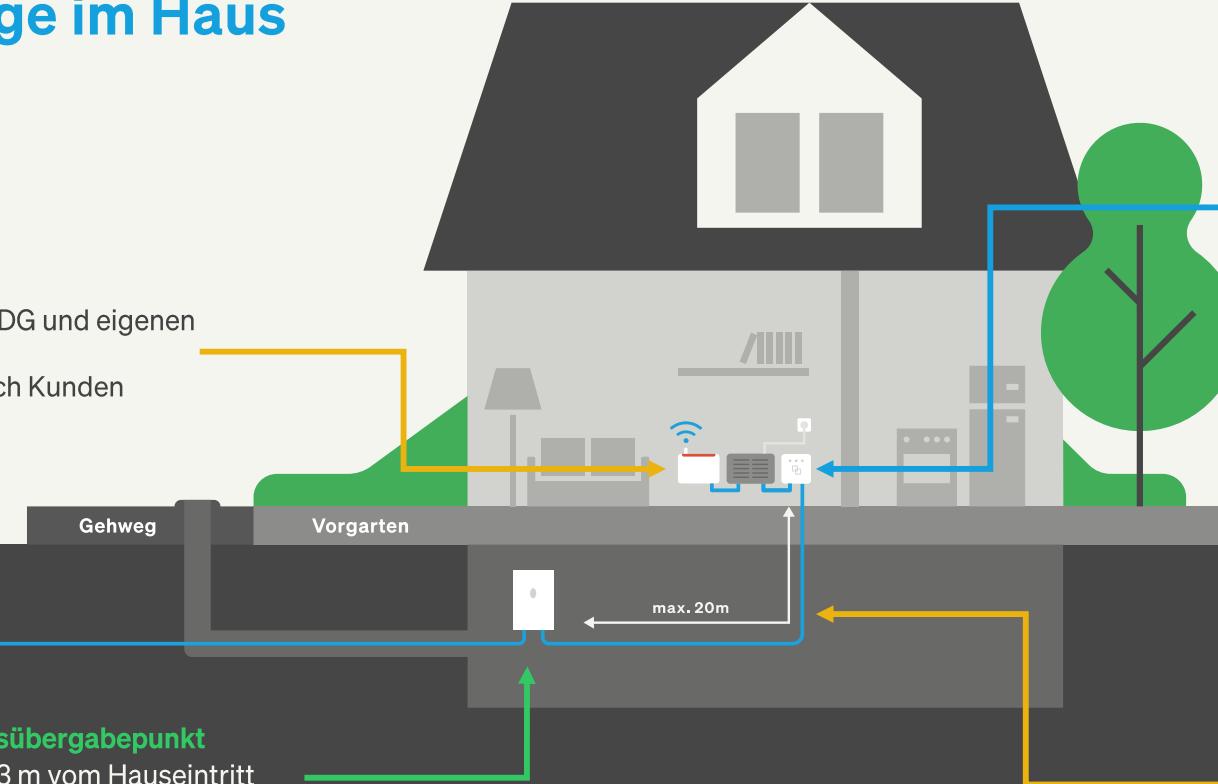


Anschlussmodell

Leitungswege im Haus

Router

- Wahl zwischen DG und eigenen Router
- Installation durch Kunden



GF-TA

- Installation durch Baupartner

NT

- Installation durch Baupartner
- Entfernung zur GF-TA: 0,3 – 0,5 m

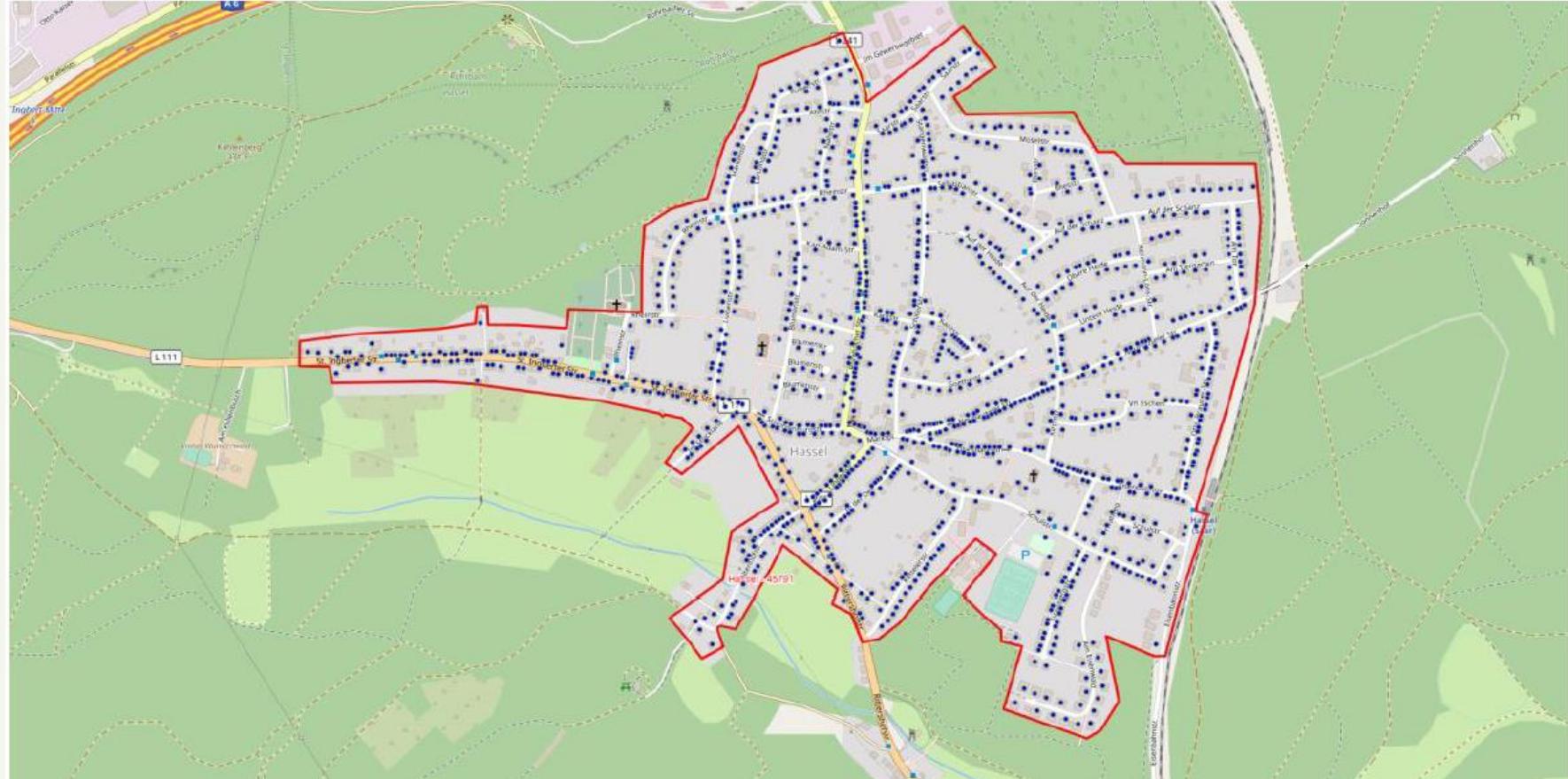
Leitungsweg

- Zwischen HÜP und GF-TA
- 20m Leitungsweg inklusive
- Vom Kunden vorzubereiten

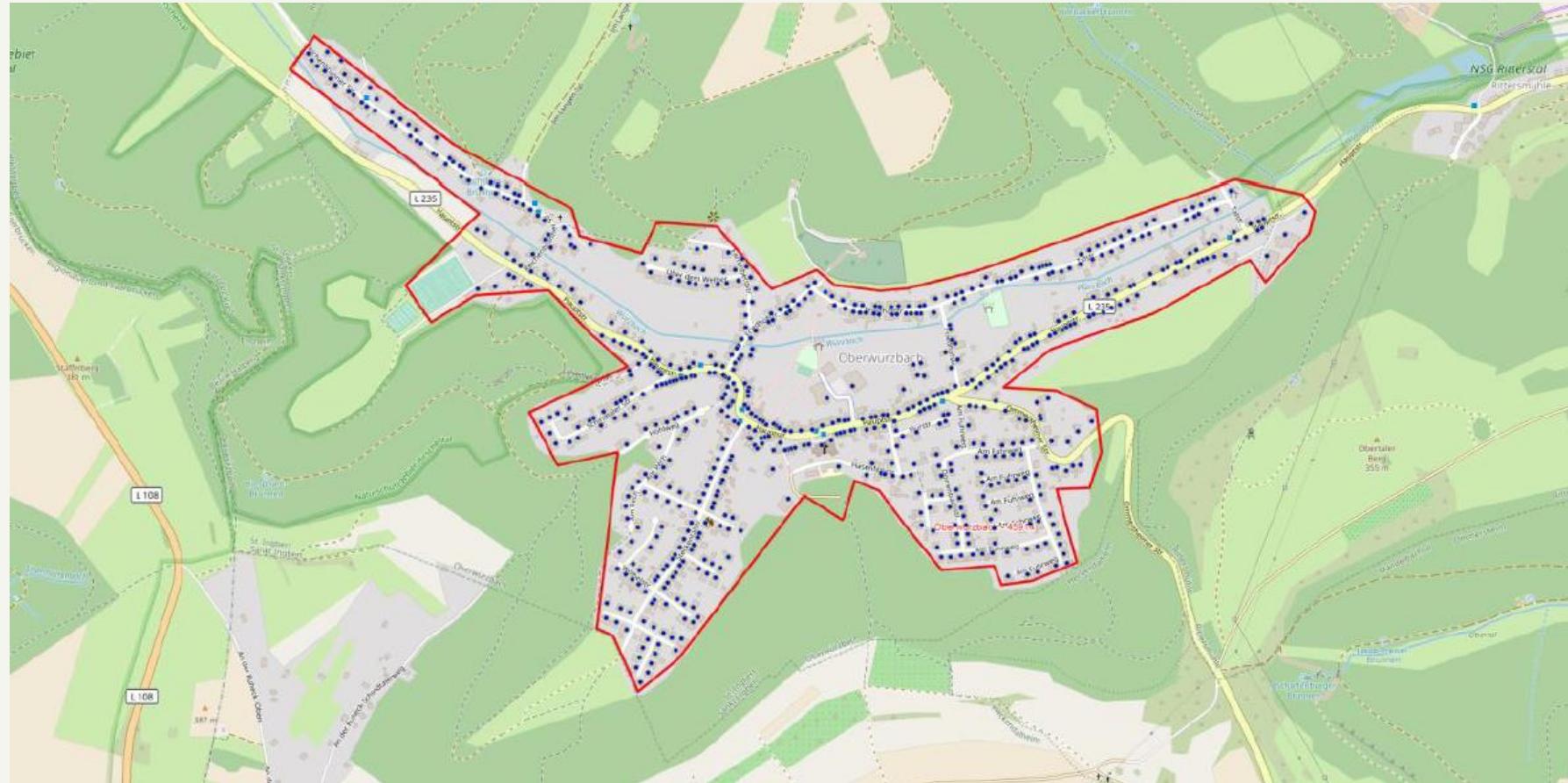
PROJEKTDATALS ST. INGBERT



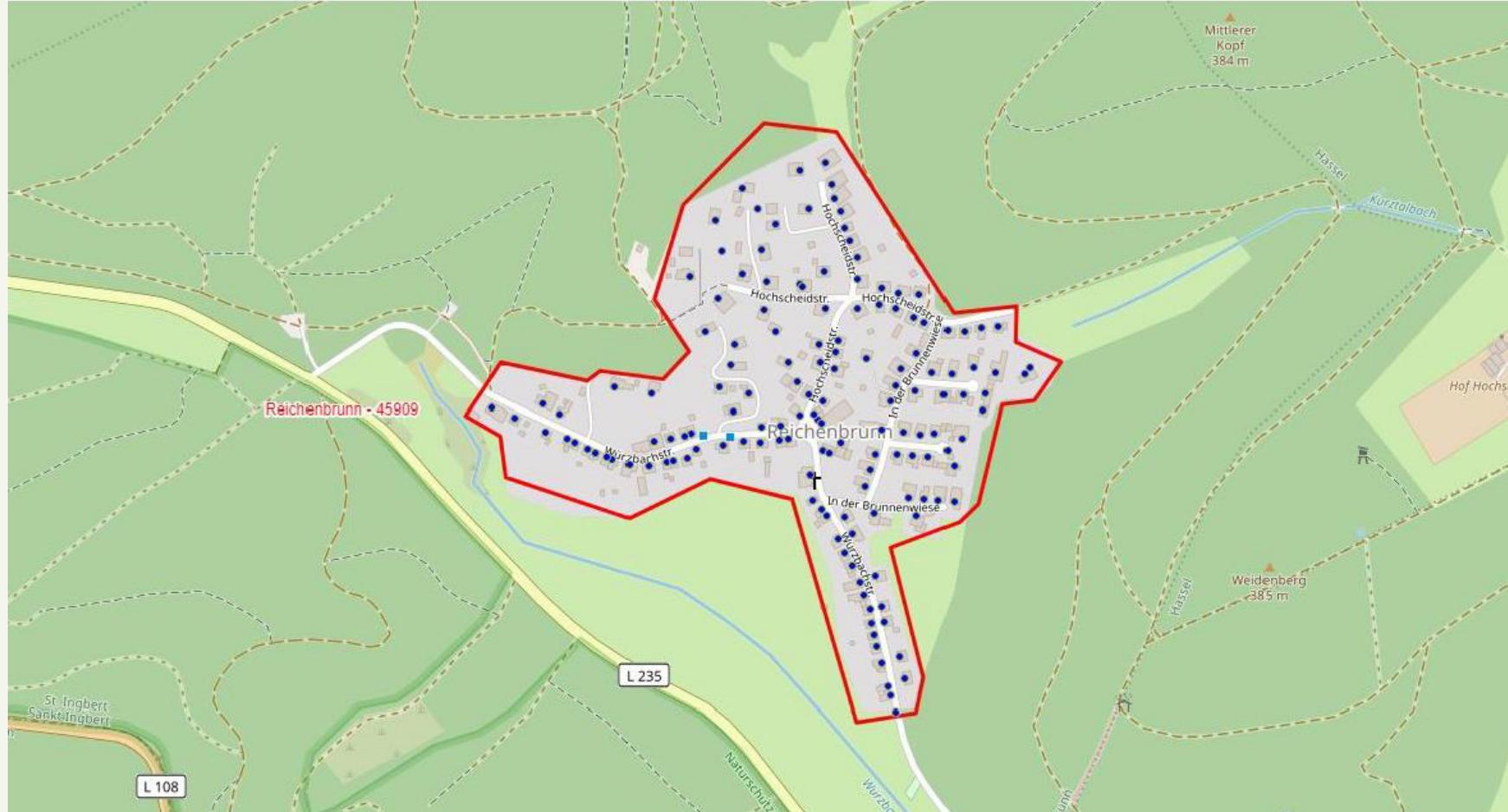
Übersicht Anschlussgebiete Hassel



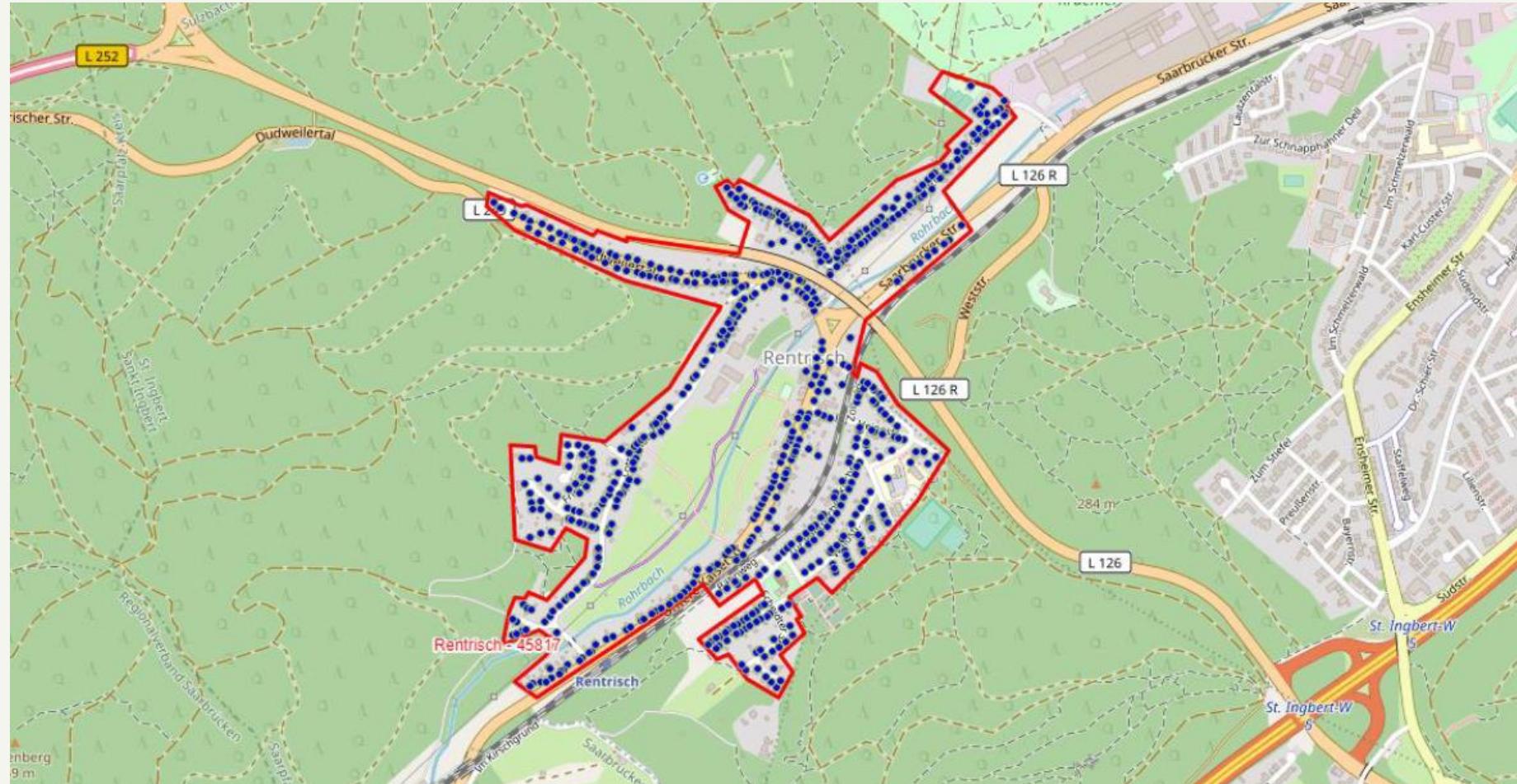
Übersicht Anschlussgebiete Oberwürzbach



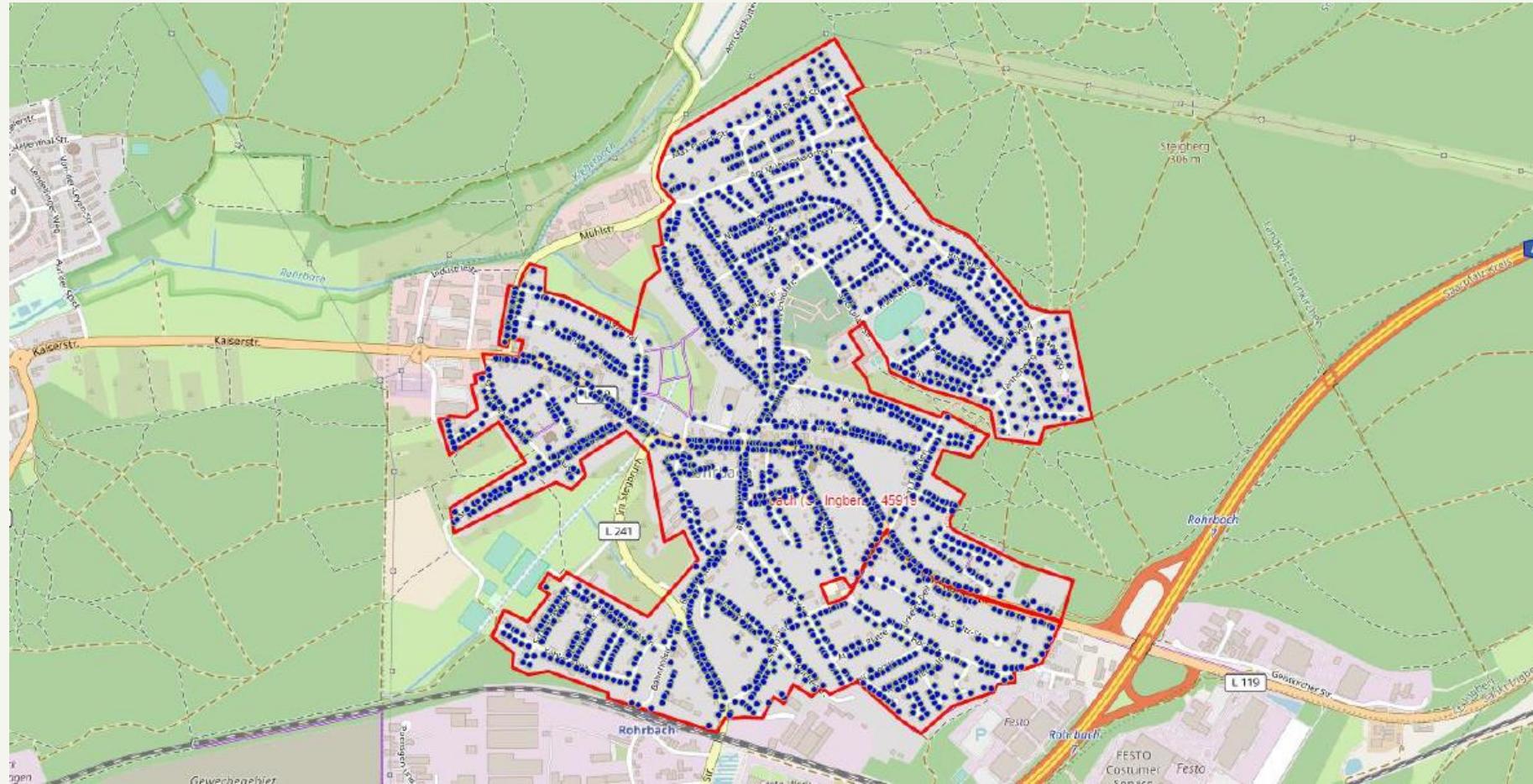
Übersicht Anschlussgebiete Reichenbrunn



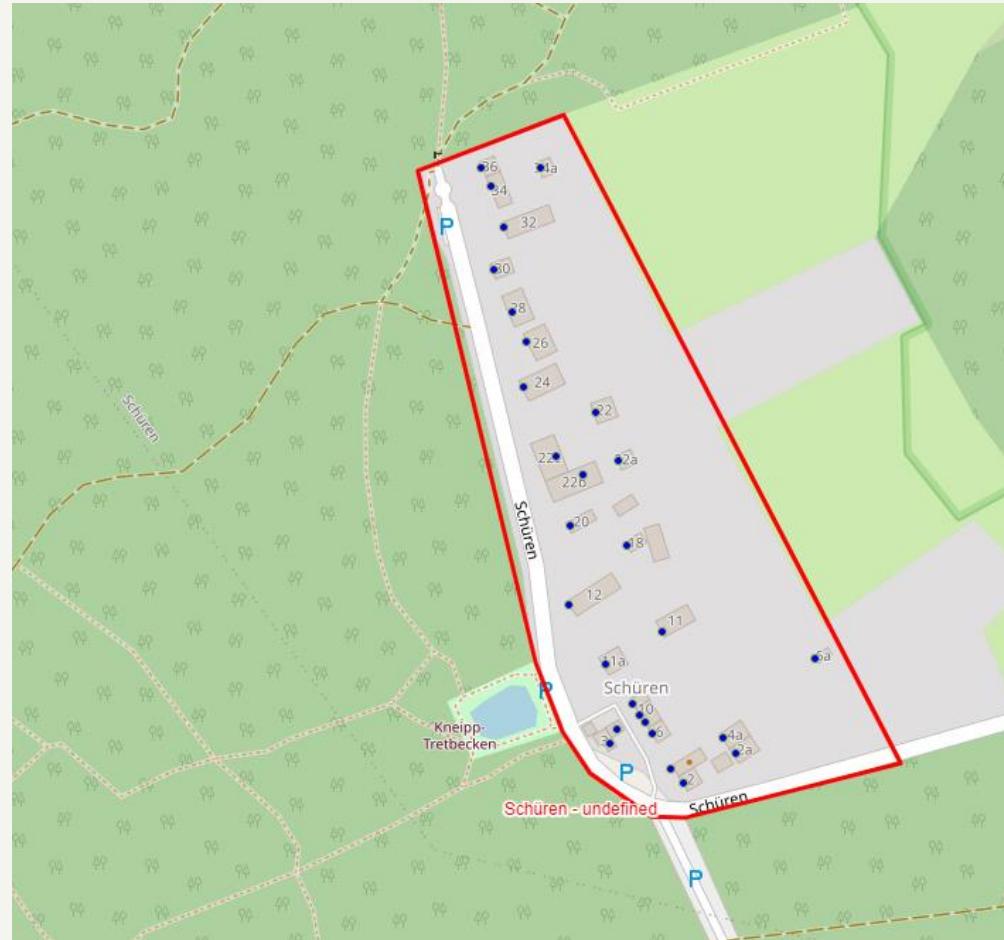
Übersicht Anschlussgebiete Rentrisch



Übersicht Anschlussgebiete Rohrbach



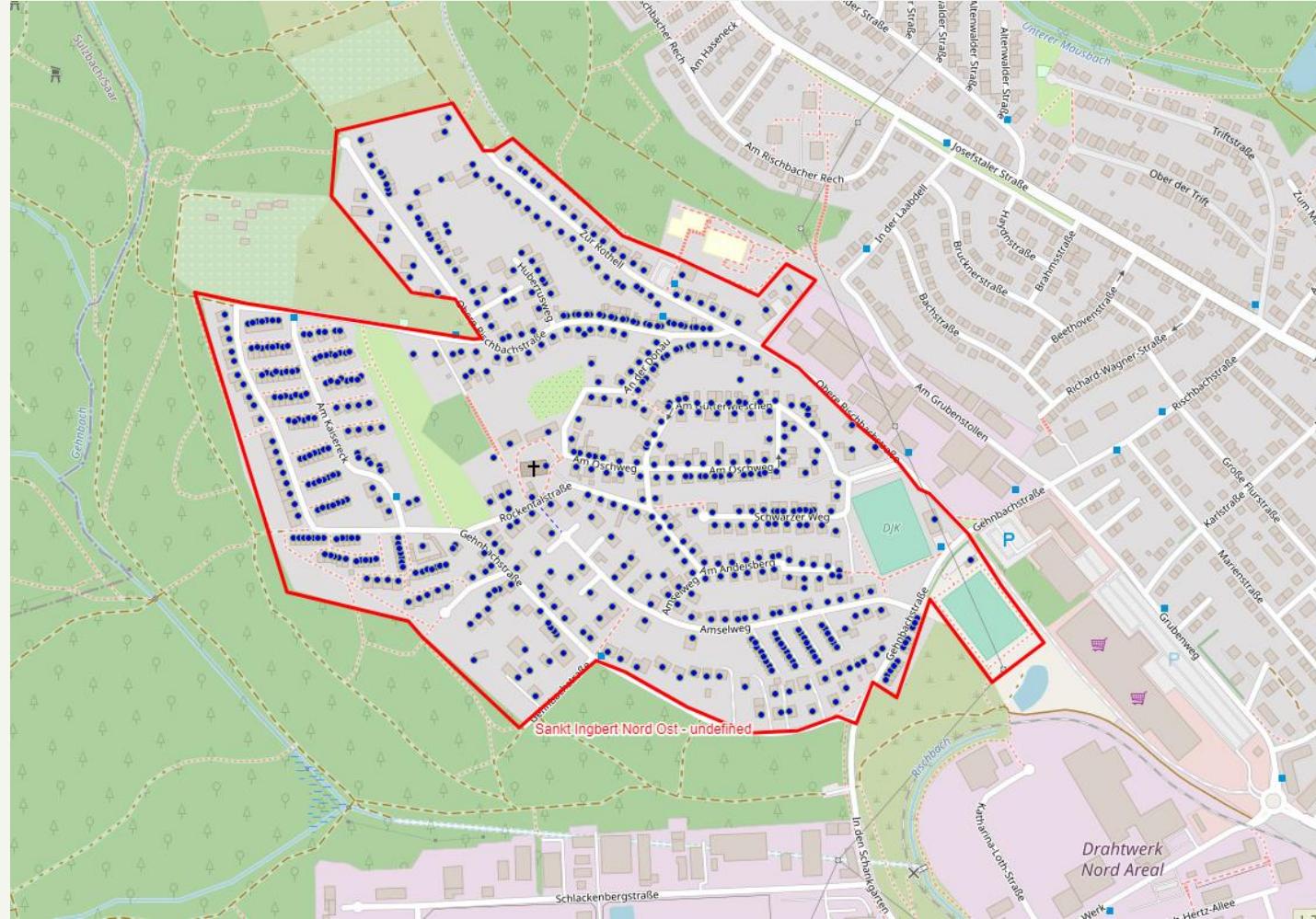
Übersicht Anschlussgebiete Schüren



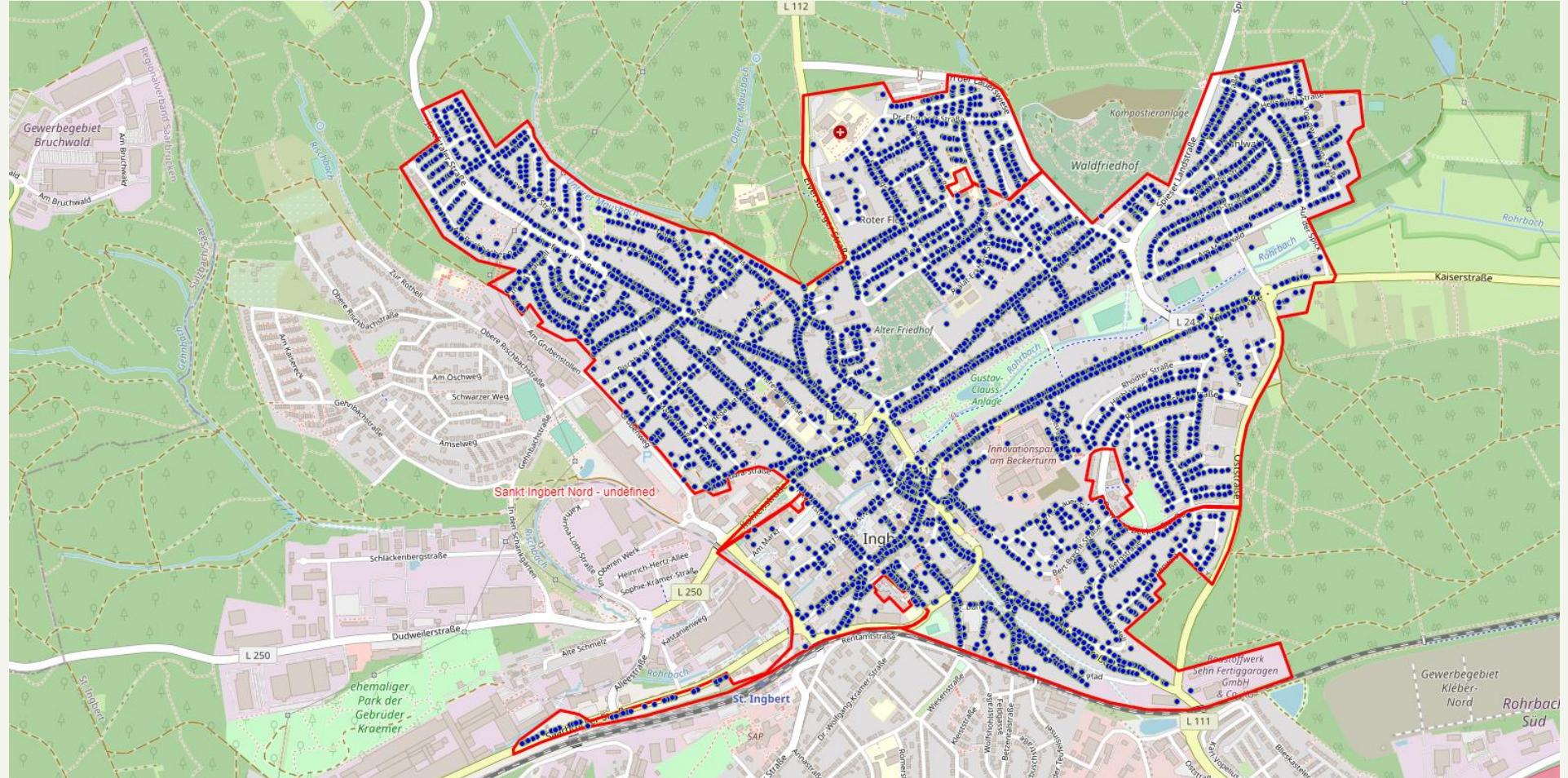
Übersicht Anschlussgebiete Sengscheid



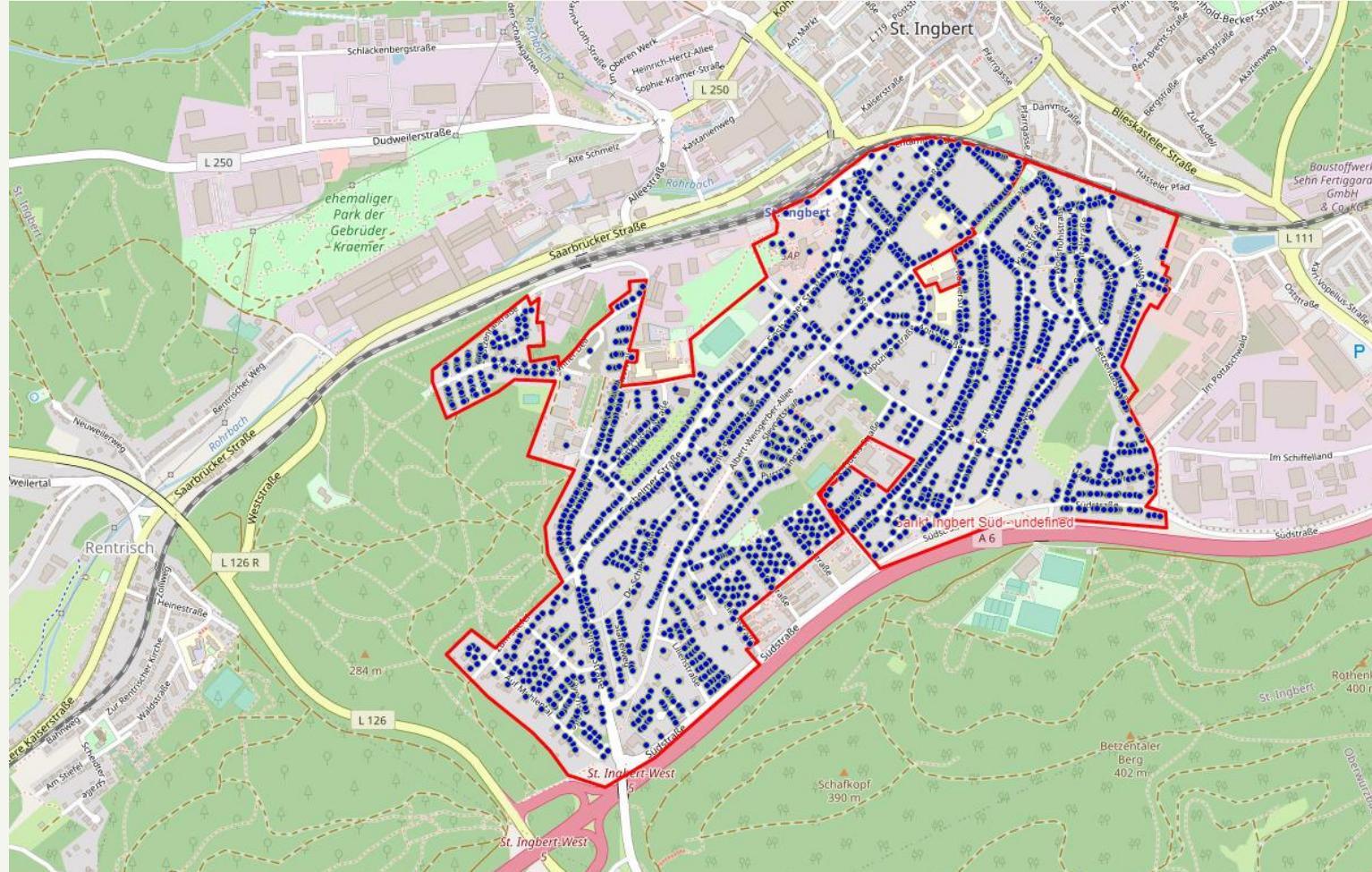
Übersicht Anschlussgebiete St. Ingbert Nord-Ost



Übersicht Anschlussgebiete St. Ingbert Nord



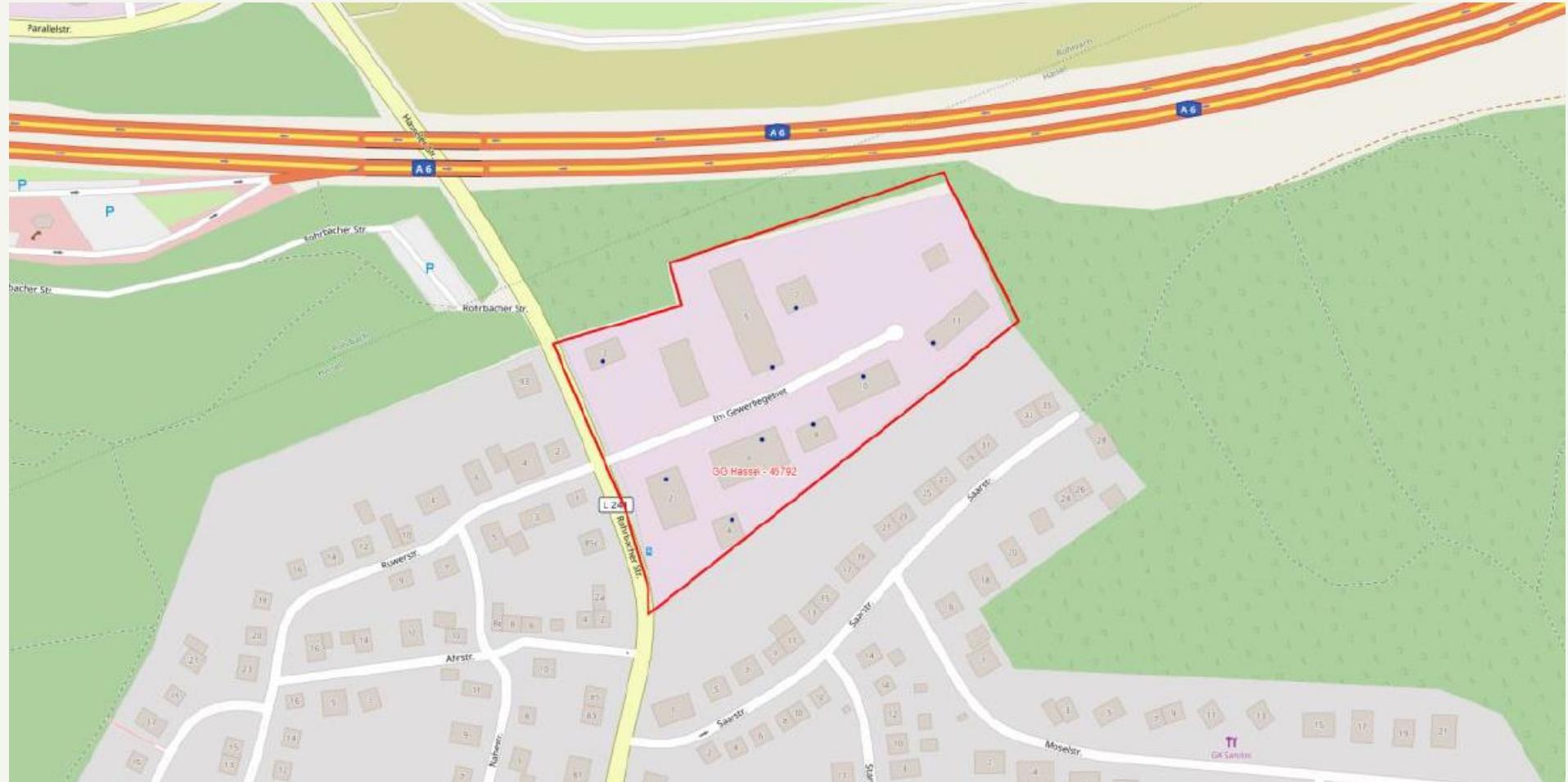
Übersicht Anschlussgebiete St. Ingbert Süd



Übersicht Anschlussgebiete St. Ingbert West



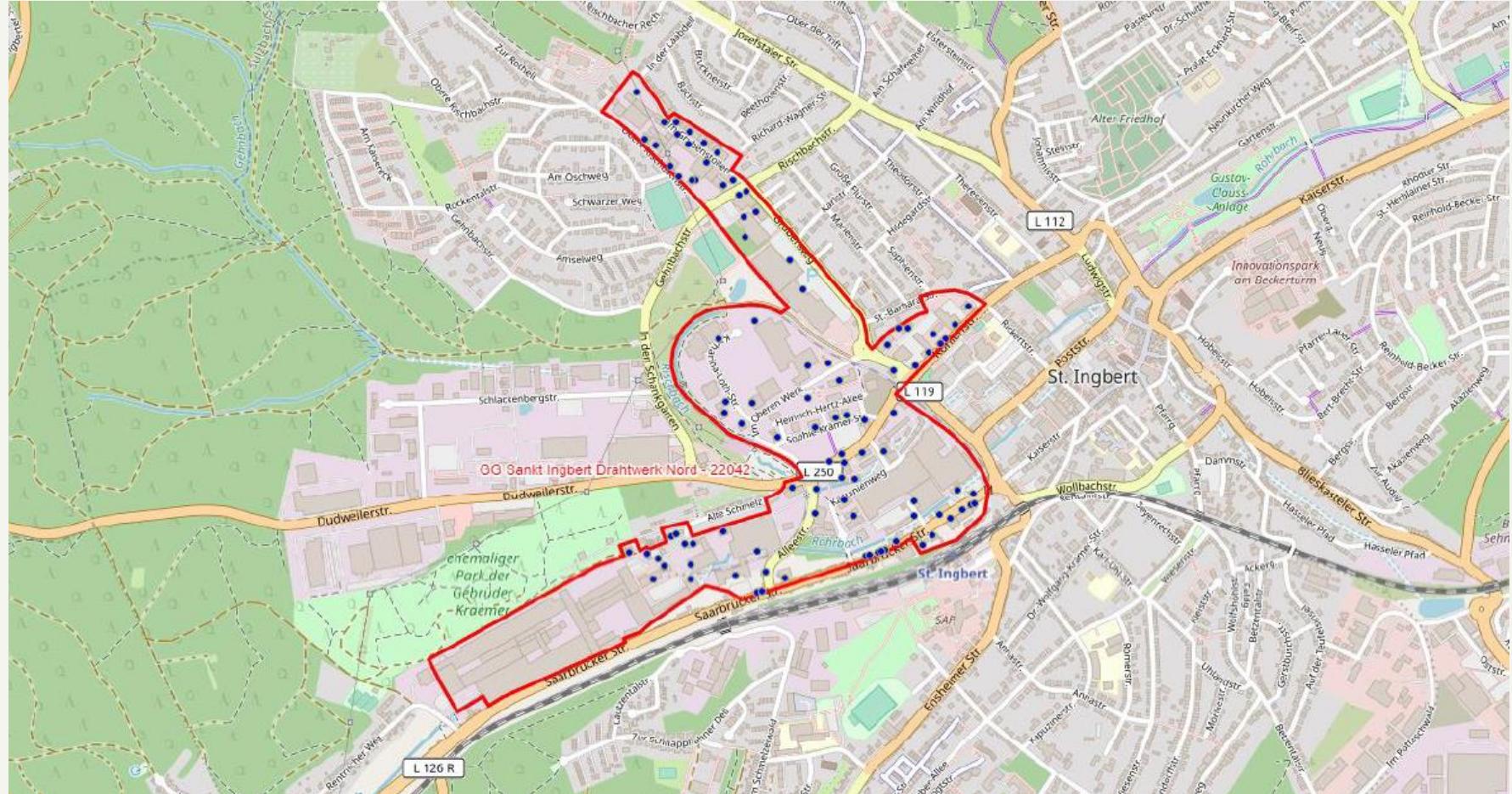
Übersicht Anschlussgebiete GG Hassel



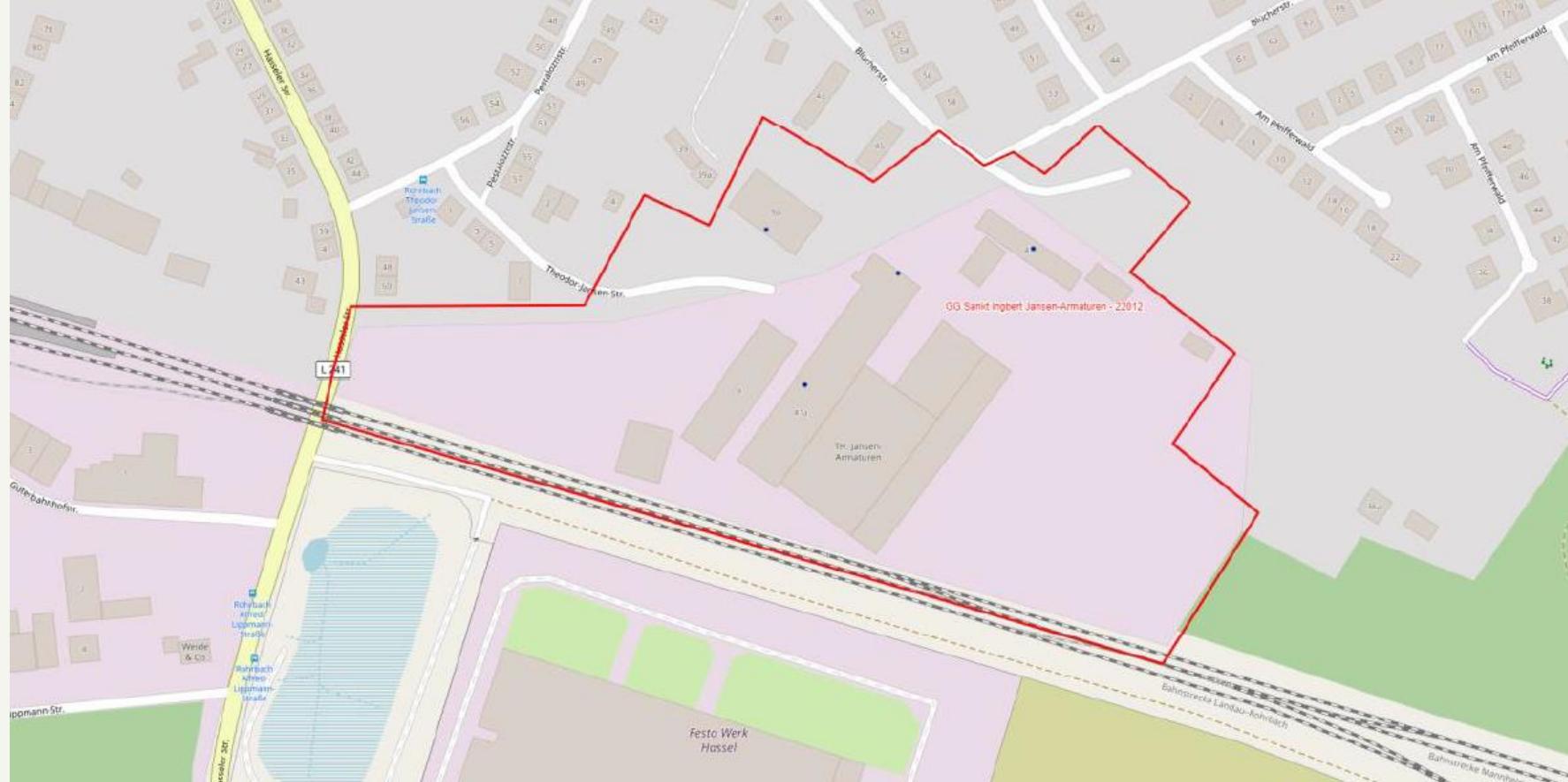
Übersicht Anschlussgebiete GG Am Güterbahnhof



Übersicht Anschlussgebiete GG Drahtwerk Nord



Übersicht Anschlussgebiete GG Jansen Armaturen



Übersicht Anschlussgebiete GG IGB West



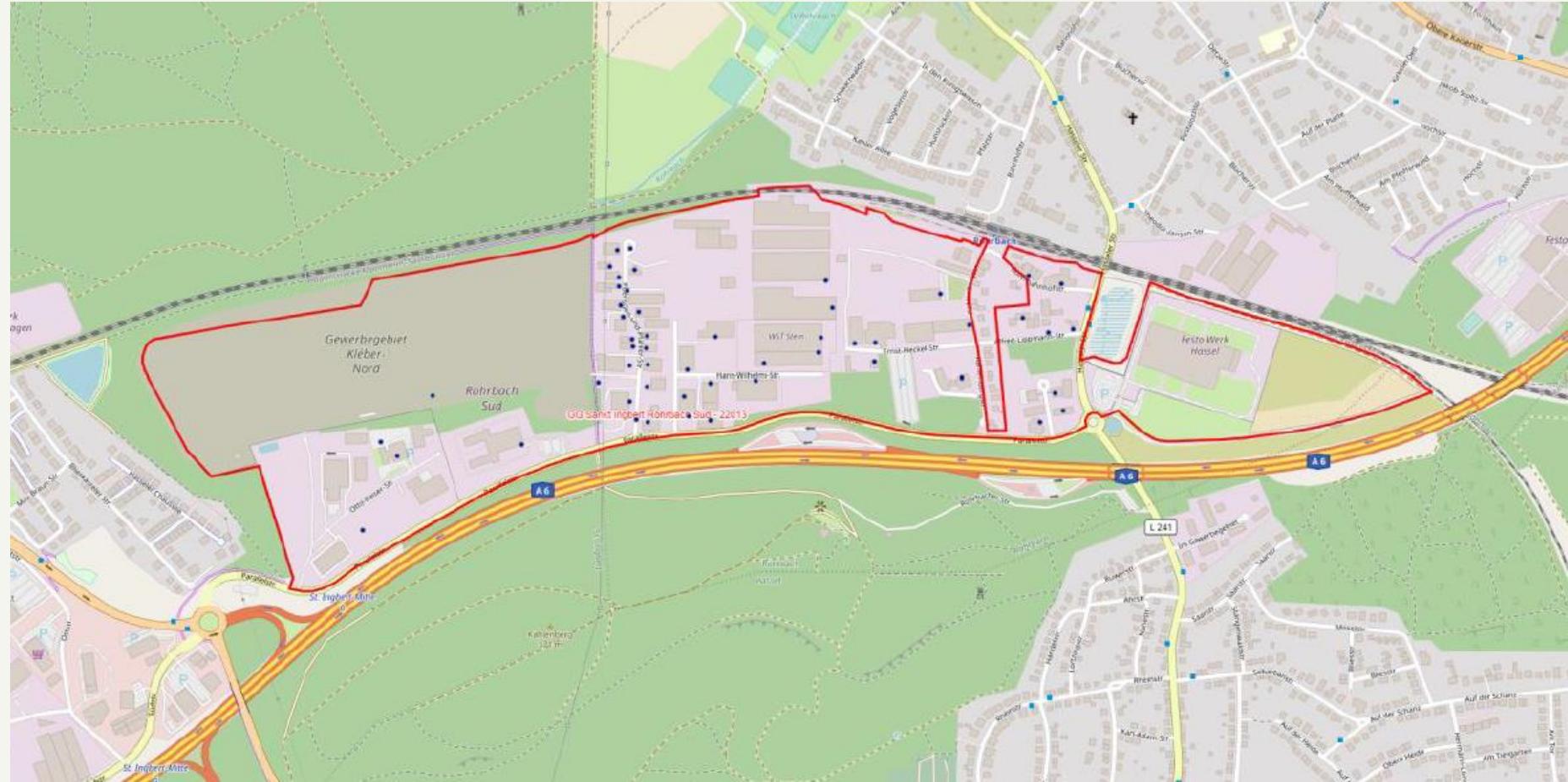
Übersicht Anschlussgebiete GG Rohrbach Nordwest



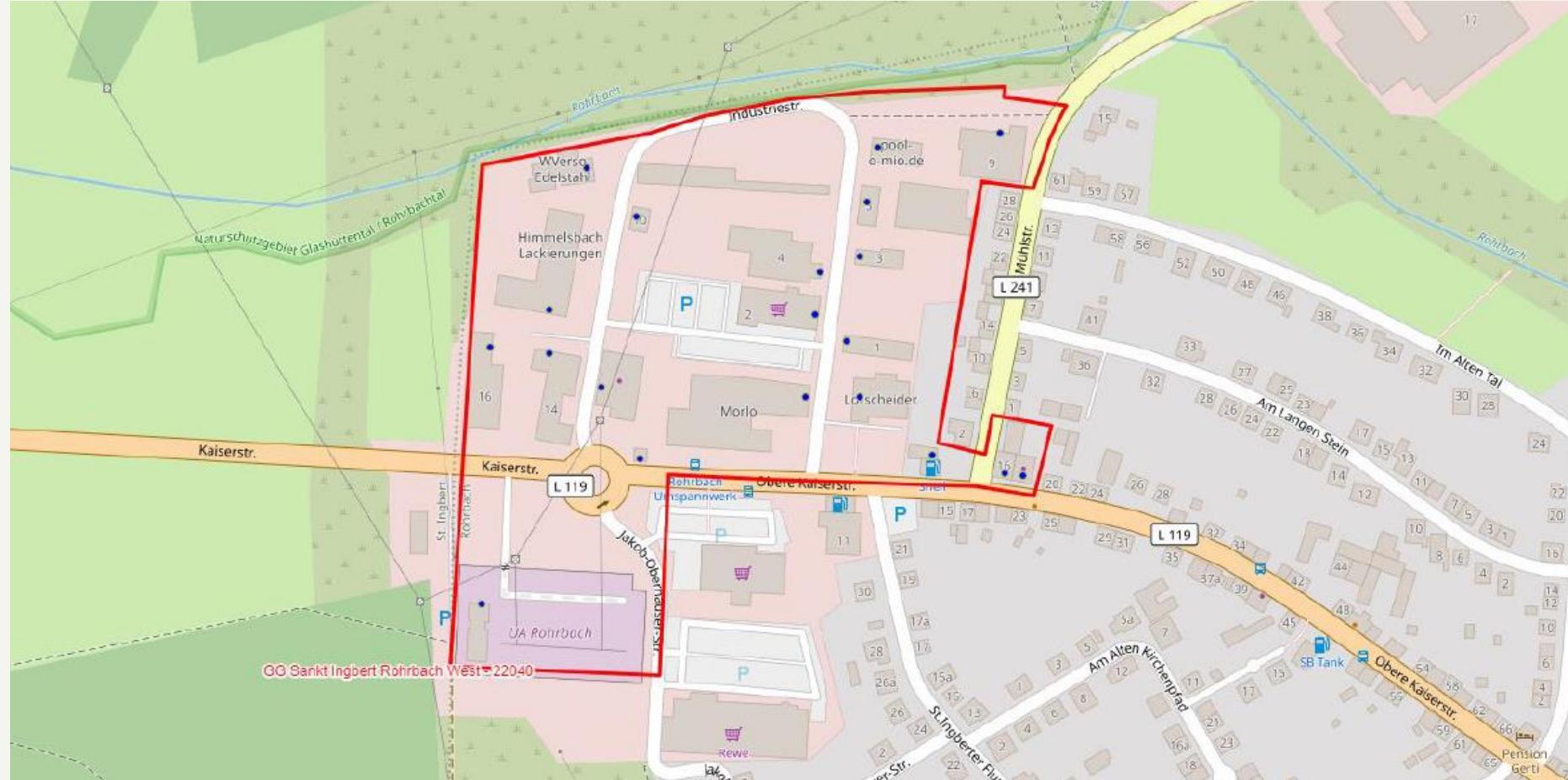
Übersicht Anschlussgebiete GG Rohrbach Ost



Übersicht Anschlussgebiete GG Rohrbach Süd



Übersicht Anschlussgebiete GG Rohrbach West



Die nächsten Schritte



VIELEN
DANK





**Deutsche Glasfaser:
Der Digital-Versorger für ländliche
Regionen.**

Stadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert



KOOPERATIONSVERTRAG

zwischen der

Stadt St. Ingbert

Am Markt 12, 66386 St. Ingbert

vertreten durch

den Oberbürgermeister Prof. Dr. jur. Ulli Christian Meyer

nachfolgend benannt als: „Kooperationspartner“

und

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Am Kuhm 31, 46325 Borken

vertreten durch die Geschäftsführung

nachfolgend benannt als: „Deutsche Glasfaser“

Die Kooperationspartner und Deutsche Glasfaser werden nachfolgend einzeln benannt als „**Vertragspartei**“ und gemeinsam benannt als „**Vertragsparteien**“.

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
§ 1 Gestattung, Ausbaugebiet und Eigentum	3
§ 2 Voraussetzungen, Nachfragebündelung.....	3
§ 3 Unterstützung des Kooperationspartners.....	4
§ 4 Inhalt des Nutzungsrechts, Verlegemethode, Ausübungsberechtigte	4
§ 5 Abstimmung, Koordination, Offenlegung gegenüber Dritten	5
§ 6 Durchführung des Ausbaus	5
§ 7 Kleine Baumaßnahmen	6
§ 8 Änderung von TK-Linien.....	6
§ 9 Zusatzkosten.....	7
§ 10 Dokumentation	7
§ 11 Haftung.....	7
§ 12 Fertigstellungsmeldung, Schlussbegehung	7
§ 13 Verjährung.....	7
§ 14 Informations- und Rücksichtnahmepflichten	7
§ 15 Übergang und Übertragung von Rechten und Pflichten	8
§ 16 Verlängerung der Vertragsdauer, Beendigung.....	9
§ 17 Schlussbestimmungen	10

Präambel

Deutsche Glasfaser beabsichtigt, im Gebiet des Kooperationspartners innerhalb des jeweils nach den folgenden Regelungen bestimmten Gebiets („**Ausbaugebiet**“) eine Glasfaserinfrastruktur in der Ausbauvariante *Fibre to the Home (FttH)*, bestehend aus Glasfaserleitungen oder Leerrohrsystmen, die der Aufnahme von Glasfaserleitungen dienen, („**Glasfasernetz**“), auszubauen und zu betreiben oder einem dritten Telekommunikationsunternehmen (**Partner**) zur Nutzung zu überlassen. Der Kooperationspartner wird unter Wahrung seiner wettbewerbsrechtlich neutralen Position den möglichst flächendeckenden Ausbau einer zukunftssicheren Glasfaserinfrastruktur von Deutsche Glasfaser im Kommunalgebiet unterstützen.

Ziel dieses Vertrages ist es, das auf der Grundlage des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verliehene Nutzungsrecht an öffentlichen Verkehrswegen auszugestalten und dabei den Kooperationsgedanken zu unterstreichen. Er ist ferner gerichtet auf eine zügige, abgestimmte und geordnete Abwicklung der erforderlichen (Bau-)Maßnahmen und des Verwaltungsverfahrens.

Im Bewusstsein, dass dieser Vertrag das Verwaltungsverfahren nach §§ 68 ff. TKG lediglich ausgestaltet und selbst kein Wegenutzungsrecht begründet, treffen die Vertragsparteien nachfolgende Vereinbarungen:

§ 1 Gestattung, Ausbaugebiet und Eigentum

- (1) Deutsche Glasfaser hat das Wegerecht für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland von der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn („**Bundesnetzagentur**“) gemäß § 69 TKG übertragen bekommen; die Wegerechtsurkunde kann auf Anforderung vorgelegt werden. Aus diesem Wegerecht resultiert gem. §§ 68 ff. TKG für Deutsche Glasfaser ein Nutzungsrecht an öffentlichen Verkehrswegen für die Verlegung von Glasfaserleitungen und Leerrohrsystmen („**TK-Linien**“). Dessen ungeachtet wird Deutsche Glasfaser für konkrete Einzelmaßnahmen Zustimmungserklärungen nach § 68 Abs. 3 TKG beantragen.
- (2) Der Vertrag wird für die Dauer von 30 Jahren ab Vertragszeichnung geschlossen. Das Recht, die verlegten Leitungen und hergestellten Anlagen in oder auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen des Kooperationspartners zu haben und diese zu betreiben und zu unterhalten oder von einem Partner nutzen und unterhalten zu lassen ist von der Geltungsdauer dieses Vertrages unabhängig (vgl. § 16 Abs. 4 des Vertrages).
- (3) Dieser Vertrag gilt für das gesamte Gemeindegebiet, soweit der Kooperationspartner Wegebaulastträger im Sinne von § 68 TKG ist. Das jeweilige Ausbaugebiet ist durch den als **Anlage 1 Ausbaugebiet** zu diesem Vertrag genommenen Plan definiert. Die Entscheidung zum Umfang des Ausbaus liegt allein bei Deutsche Glasfaser.
- (4) Soweit der Kooperationspartner Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist, sind die Parteien darüber einig, dass verlegte Leitungen und errichtete Anlagen i. S. v. § 95 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind und Deutsche Glasfaser Alleineigentümerin des Glasfasernetzes ist und bleibt.

§ 2 Voraussetzungen, Vermarktung

Grundsätzliche Voraussetzung für den Ausbau des Glasfasernetzes ist neben dem Abschluss dieses Vertrages und dem Erwerb oder der Anpachtung von geeigneten Flächen für den Standort des jeweiligen Technikraums (**Point of Presence, „POP“**) auch die Wirtschaftlichkeit des Ausbaus für Deutsche Glasfaser. Im Rahmen einer Vermarktungsphase (Nachfragebündelung) durch Deutsche Glasfaser oder einem Partner müssen eine ausreichende Anzahl an Verträgen über Glasfaserprodukte mit Privat- und/oder Geschäftskunden im jeweiligen Ausbaugebiet (**insgesamt: „betroffene Anschlussinhaber“**) geschlossen worden sein. Die Endkundenbeziehungen können mit Deutsche Glasfaser oder einem Partner bestehen. Nach der Vermarktungsphase (Nachfragebündelung) beurteilt Deutsche Glasfaser ob und in welchem Umfang sie den Ausbau im Ausbaugebiet tatsächlich vornimmt.

§ 3 Unterstützung des Kooperationspartners

- (1) Der Kooperationspartner und Deutsche Glasfaser werden während und nach dem Ausbau des Glasfasernetzes konstruktiv und eng zusammenarbeiten. Die Vertragsparteien werden einander rechtzeitig die zuständigen Ansprechpartner/innen und ihre Kontaktdaten mitteilen. Deutsche Glasfaser verpflichtet sich, dem Kooperationspartner frühestmöglich mitzuteilen, welche Unternehmen sie mit welchem Auftragsumfang mit Arbeiten auf Straßen, Wegen oder Plätzen des Kooperationspartners beauftragt, und teilt ihm die Namen und Kontaktdaten der dort zuständigen Ansprechpartner mit. Deutsche Glasfaser leitet die ihr von dem Kooperationspartner mitgeteilten Kontaktdaten an die von ihr beauftragten Unternehmen weiter. Ebenso unterrichtet Deutsche Glasfaser den Kooperationspartner über mögliche Partner sowie deren Ansprechpartner.
- (2) Für Deutsche Glasfaser ist der Erwerb oder die Anpachtung von geeigneten Flächen für den Standort des jeweiligen Technikraums (**Point of Presence, „POP“**) unbedingte Voraussetzung für den geplanten Ausbau.
Dabei ist es vorrangiges Ziel, **Grundstücksflächen für den POP zu kaufen**. Sollte der Ankauf von Flächen nicht möglich sein, ist der Abschluss eines Pachtvertrages nebst Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zwingend erforderlich.
Der Kooperationspartner unterstützt Deutsche Glasfaser im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Beachtung der wettbewerbsrechtlichen Neutralität bei der Suche nach betriebsnotwendigen Flächen, soweit diese nicht vom Wegenutzungsrecht nach § 68 TKG umfasst sind.
- (3) Soweit der Kooperationspartner darüber verfügt und zur Herausgabe berechtigt ist, wird er Deutsche Glasfaser amtliche Daten zur Topographie, zu Bodeneigenschaften, zu Kontaminationen, zu bereits vorhandenen Leitungswegen sowie zu etwaigen geplanten Ausbauvorhaben Dritter auf Anfrage überlassen, ohne Gewähr für Richtigkeit und Aktualität zu übernehmen.
- (4) Für den Zeitraum der Vermarktung (Nachfragebündelung), des Netzausbau und späterer Nachanschlüsse bzw. Erweiterungen wird der Kooperationspartner Anträge von Deutsche Glasfaser, eines beauftragten Dritten und/oder des jeweiligen Partners zur Anbringung von Straßenreklame, Bauschildern und anderen Marketingaktivitäten unter Beachtung seiner wettbewerbsrechtlichen Neutralität wohlwollend prüfen und bei gegebener Zuständigkeit auch zügig bescheiden.
- (5) Für den Verwaltungsaufwand wird der Kooperationspartner Gebühren nach geltendem Gebührenrecht (Landes-und/oder Ortsrecht) erheben und diese vorrangig nach dem Verwaltungsaufwand bemessen. Nach Möglichkeit sollen Gebühren in einem Sammelbescheid nach § 142 Abs. 8 TKG zusammengefasst werden. Daneben steht ihm der Ersatz konkret aufgewandter Kosten zu.

§ 4 Inhalt des Nutzungsrechts, Verlegemethode, Ausübungsberichtigte

- (1) Der Gegenstand des Nutzungsrechts ergibt sich aus § 68 TKG und umfasst insbesondere
 - a) den Ausbau, den Betrieb, die Unterhaltung, Instandsetzung, Wartung und Entstörung des Glasfasernetzes,
 - b) die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen POP und
 - c) den Ersatz von bestehenden Anlagen durch Neuanlagen, z.B. bei technischen Neuerungen oder Verschleiß.
- (2) Deutsche Glasfaser wird Telekommunikationslinien (TK-Linien) so errichten und unterhalten bzw. deren Unterhaltung so veranlassen, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Deutsche

Glasfaser kann auch beantragen, Glasfaserleitungen oder Leerrohrsysteme, die der Aufnahme von Glasfaserleitungen dienen, in Abweichung der Allgemeinen Technischen Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien (ATB) in geringerer Verlegetiefe zu verlegen (vgl. § 68 Abs. 2 Satz 2 TKG). Diese Verlegemethoden werden durch § 68 TKG, der u.a. durch das „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG)“ geändert wurde, vorgenommen.

- (3) Deutsche Glasfaser ist bestrebt, dass die Verlegung in reduzierter Tiefe in Einklang mit § 68 Abs. 2 Satz 3 Ziff. 1 und 2 TKG weder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzniveaus noch zu einer wesentlichen Erhöhung des Erhaltungsaufwandes führt. Sollte es dennoch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzniveaus oder zu einer wesentlichen Erhöhung des Erhaltungsaufwandes kommen, wird Deutsche Glasfaser die durch eine wesentliche Beeinträchtigung entstehenden Kosten beziehungsweise den höheren Verwaltungsaufwand übernehmen. Geht der Kooperationspartner von einem solchen Fall aus, wird der bei dem Kooperationspartner zu erwartende Mehraufwand soweit zu diesem Zeitpunkt möglich schriftlich beziffert und für den Fall des Eintritts im Einzelnen die finanzielle Beteiligung der Deutschen Glasfaser geregelt.

§ 5 Abstimmung, Koordination, Offenlegung gegenüber Dritten

- (1) Deutsche Glasfaser bestimmt den Trassenverlauf unter Berücksichtigung der Interessen des Kooperationspartners und durch den Ausbau betroffener Dritter. Der Trassenverlauf ist so zu wählen, dass vorhandene Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden und ungehindert zugänglich bleiben. Hierzu holt Deutsche Glasfaser rechtzeitig die erforderlichen Leitungsauskünfte der Leitungsbetreiber ein.
- (2) Soweit weitere Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen erforderlich sind und der Kooperationspartner für die Erteilung zuständig ist, wird Deutsche Glasfaser die erforderlichen Anträge stellen. Der Kooperationspartner sagt zu, über diese Anträge nach Maßgabe des geltenden Rechts zügig zu entscheiden. Er wird Deutsche Glasfaser nach Maßgabe der § 25 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) entsprechenden Regelungen in den Verwaltungsverfahrensgesetzen der Länder in den Verwaltungsverfahren unterstützen.
- (3) Hält der Kooperationspartner die Leistung einer Sicherheit gemäß § 68 Abs. 3 Satz 8 HS 2 TKG für erforderlich, so teilt er dies Deutsche Glasfaser im Rahmen des Zustimmungsbescheides (vgl. § 1 Abs. 1 d. Vertrages) mit.
- (4) Der Kooperationspartner wird Dritten eine Einsichtnahme in die Planung von Maßnahmen von Deutsche Glasfaser nur nach vorheriger Genehmigung von Deutsche Glasfaser und nur dann gewähren, wenn ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme besteht. Gesetzliche Auskunfts- und Einsichtnahmerechte bleiben davon unberührt.

§ 6 Durchführung des Ausbaus

- (1) Im Rahmen des Ausbaus des Glasfasernetzes werden die TK-Linien platzsparend und längs zum Verlauf von Verkehrswegen und/oder Versorgungsleitungen verlegt, soweit dies technisch möglich ist.
- (2) Vor Beginn der Bauarbeiten und nach deren Beendigung werden die Vertragsparteien oder von ihnen bevollmächtigte Vertreter
 - a) die Oberflächenqualität der in Anspruch genommenen Straßen, Wege und Plätze feststellen und dokumentieren,
 - b) die Tragfähigkeit der Tragschicht mittels dynamischen Lastplattendruckversuchs als geeignetes Verfahren in Absprache mit dem Kooperationspartner auf Kosten von Deutsche Glasfaser daraufhin prüfen, ob sie besonderen Vorbelastungen unterliegt oder aus anderen Gründen besonders kritisch ist.

- (3) Über die getroffenen Feststellungen wird eine beiderseitig zu unterzeichnende Niederschrift angefertigt. Deutsche Glasfaser stellt, soweit im Zustimmungsbescheid nicht anders geregelt, den Verkehrsweg nach den anerkannten Regeln der Technik in den ursprünglichen Zustand oder einen Zustand vergleichbarer Qualität wieder her. Sofern der Kooperationspartner eine hierüber hinausgehende Erneuerung oder Verbesserungen wünscht, bedarf dies einer gütlichen Einigung der Vertragsparteien über den Umgang mit Zusatzkosten für die Erneuerung oder Verbesserung der Oberflächen.
- (4) Wird vor Öffnung der Oberfläche festgestellt, dass die Tragfähigkeit der Tragschicht besonderen Vorbelastungen unterliegt oder aus anderen Gründen besonders kritisch ist, werden Abstimmungsgespräche über die Verlegetiefe und sonstige erforderliche Maßnahmen geführt.
- (5) Soweit sich die Vertragsparteien in der Beurteilung der Oberflächenqualität oder der Tragfähigkeit der Tragschicht vor Beginn der Bauarbeiten oder nach deren Beendigung nicht einig sind, kann jede von ihnen die Beurteilung durch einen amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verlangen. Die Kosten hierfür trägt diejenige Vertragspartei, zu Lasten derer die Feststellungen des Sachverständigen gehen; soweit dies nicht eindeutig möglich ist, tragen beide Vertragsparteien die Kosten je zur Hälfte.
- (6) Nach Öffnung von Oberflächen werden diese in der vorhandenen Oberflächenqualität (einschließlich Straßenoberbau) wiederhergestellt. Bei Asphaltflächen erstreckt sich die Pflicht zur Neuasphaltierung nur auf die Breite der jeweiligen Trasse.
- (7) Der Ausbau des Glasfasernetzes ist so durchzuführen, dass unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

§ 7 Kleine Baumaßnahmen

- (1) Anstelle von Einzelgenehmigungen stimmt der Kooperationspartner als Straßen- und Wegebaulastträger den kleinen Baumaßnahmen pauschal zu. Kleine Baumaßnahmen sind:
 - a) Gräben zur Durchführung von Wartungsarbeiten oder zur Beseitigung oder Verhinderung von Störungen;
 - b) Gräben zur Herstellung von Hauszuführungen mit den dazugehörigen Baugruben im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.
- (2) Kleine Baumaßnahmen sind dem Kooperationspartner vor Beginn der Maßnahme in Form einer Aufgrabungsmeldung mit Angabe der Ausführungszeit, sowie Art und Weise der Verlegung rechtzeitig (möglichst 2 Wochen vorher) anzuzeigen. Widerspricht der Kooperationspartner, ist das Verfahren zur Erteilung einer Einzelzustimmung gemäß § 68 TKG einzuleiten. Deutsche Glasfaser ist berechtigt, ohne vorherige Anzeige mit der Maßnahme zu beginnen, wenn dies zur Beseitigung von Störungen erforderlich ist. Der Kooperationspartner ist jedoch unverzüglich zu unterrichten.
- (3) Das Straßenverkehrsrecht und insbesondere die Notwendigkeit der Einholung einer verkehrsrechtlichen Anordnung bleiben davon unberührt.

§ 8 Änderung von TK-Linien

- (1) Soweit sich aus Maßnahmen das Erfordernis einer späteren Änderung von TK-Linien, insbesondere im Sinne von § 72 TKG oder von § 75 TKG, ergeben werden die Vertragsparteien zunächst ein Abstimmungsgespräch mit dem Ziel einer Kostenminimierung führen. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Regelungen zur Kostentragung, bleiben unberührt.
- (2) Zur Vermeidung eines Unterhaltungsmehraufwandes des Kooperationspartners für Arbeiten an besonderen Anlagen, die unter TK-Linien von Deutsche Glasfaser liegen, verlegt Deutsche Glasfaser auf eigene Kosten diese TK-Linien zumindest vorübergehend bis zur Beendigung der Arbeiten. Sollte Deutsche Glasfaser entscheiden, eine Verlegung nicht

vorzunehmen und kommt es deshalb zu einer Beschädigung der TK-Linie, haftet der Kooperationspartner für Schäden nur bei grober Fahrlässigkeit.

§ 9 Zusatzkosten

- (1) Wird festgestellt, dass der entnommene Boden insbesondere Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG bzw. Abfall im Sinne des KrWG oder Beton etc. enthält („**kontaminierte Boden**“) und daher ein Bodenaustausch erforderlich ist, ist Deutsche Glasfaser nicht verpflichtet, den davon betroffenen Bauabschnitt auszubauen.
- (2) Entscheidet sich Deutsche Glasfaser dennoch, im davon betroffenen Bauabschnitt zu verlegen, trägt Deutsche Glasfaser die daraus entstehenden Zusatzkosten.

§ 10 Dokumentation

Das Glasfasernetz wird auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters durch einen beauftragten Dienstleister von Deutsche Glasfaser dokumentiert. Die Aufmessung und Dokumentation in einem geographischen Informationssystem erfolgt durch einen Vermessungsingenieur. Für spätere Abfragen des Glasfasernetzes stellt Deutsche Glasfaser diese Informationen dem Kooperationspartner und jedem Anfrager über das Portal ALIZ und/oder mittels CD in einem für die fachtechnische Übermittlung gängigen Dateiformat zur Verfügung; Aktualisierungen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

§ 11 Haftung

- (1) Deutsche Glasfaser haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Wird der Kooperationspartner von Dritten für einen Sachverhalt in Anspruch genommen, für den im Innenverhältnis allein Deutsche Glasfaser haftet, so stellt Deutsche Glasfaser den Kooperationspartner frei.

§ 12 Fertigstellungsmeldung, Schlussbegehung

- (1) Nach Beendigung der Bauarbeiten wird Deutsche Glasfaser die Fertigstellung der Arbeiten dem Kooperationspartner schriftlich mitteilen.
- (2) Innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellungsmeldung wird eine gemeinsame Begehung von Kooperationspartner, Deutscher Glasfaser und deren bauausführendem Generalunternehmen durchgeführt und die ausgeführte Arbeit in Augenschein genommen, es sei denn, der Kooperationspartner verzichtet ausdrücklich auf eine solche Schlussbegehung. Über das Ergebnis der Begehung, insbesondere über festgestellte Mängel und Meinungsunterschiede dazu, wird ein schriftliches und von den Beteiligten unterzeichnetes Protokoll angefertigt. Soweit sich die Vertragsparteien in ihrer Beurteilung der ausgeführten Arbeiten nicht einig sind, kann jede von ihnen die Beurteilung durch einen amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verlangen. Die Kosten hierfür trägt diejenige Vertragspartei, zu Lasten derer die Feststellungen des Sachverständigen gehen; soweit dies nicht eindeutig möglich ist, tragen beide Vertragsparteien die Kosten je zur Hälfte.

§ 13 Verjährung

Ansprüche im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung unterliegen der gesetzlichen Verjährung.

§ 14 Informations- und Rücksichtnahmepflichten

- (1) Der Kooperationspartner informiert Deutsche Glasfaser rechtzeitig über die von ihm oder –sofern ihm bekannt- von anderen Wegenutzungsberechtigten geplanten Baumaßnah-

men in öffentlichen Verkehrswegen, in die das Glasfasernetz verlegt ist. Der Kooperationspartner informiert andere Wegenutzungsberechtigte über das Vorhandensein des Glasfasernetzes und verweist diese zur Einholung der erforderlichen Informationen an Deutsche Glasfaser.

- (2) Der Kooperationspartner strebt vor Beginn eigener Baumaßnahmen mit Deutsche Glasfaser über die Arbeiten und die dabei vorzunehmende Sicherung des Glasfasernetzes eine Einigung an. Seine Entscheidungsfreiheit wird durch diese Verpflichtung nicht beschränkt. Bei Baumaßnahmen anderer Nutzungsberechtigter wird der Kooperationspartner im Rahmen seiner Möglichkeiten auf eine entsprechende Abstimmung hinwirken.
- (3) Eine Haftung des Kooperationspartners begründen diese Bestimmungen nicht.

§ 15 Übergang und Übertragung von Rechten und Pflichten

- (1) Im Falle des Übergangs der Straßenbaulast gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Straßengesetze der Länder bzw. des Bundesfernstraßengesetzes. Wird der Verkehrsweg eingezogen gilt § 72 Abs. 2 TKG.
- (2) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall der Veräußerung des Glasfasernetzes von Deutsche Glasfaser an einen Dritten, alle erforderlichen Handlungen, Erklärungen und dgl. vorzunehmen, so dass der Dritte anstelle von Deutsche Glasfaser den Vertrag übernehmen und in alle Rechte und Pflichten von Deutsche Glasfaser aus diesem Vertrag eintreten kann, soweit dies rechtlich zulässig ist..
- (3) Sollte ein Eintritt in die bzw. eine Übernahme der aus dem Vertrag bzw. den ausbau-spezifischen Erlaubnissen erwachsenen Rechte von Deutsche Glasfaser auf einen Dritten nicht möglich sein, werden die Vertragsparteien alle ihnen zumutbaren Handlungen und insbesondere entsprechende Neubescheidungen des Dritten vornehmen, damit dieser eine unter dem Vertrag entsprechende Rechtstellung wie Deutsche Glasfaser erwirbt.
- (4) Eine Übertragung der Rechte und Pflichten von Deutsche Glasfaser aus diesem Vertrag innerhalb der Konzernunternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH oder vorbehaltlich der Regelungen in § 15 Abs. 5 ff. ist zulässig und bedarf keiner Zustimmung des Kooperationspartners.
- (5) Dem Kooperationspartner ist bekannt, dass Deutsche Glasfaser den Ausbau und das passive Betreiben des Glasfasernetzes teilweise fremdfinanziert hat bzw. fremdfinanzieren wird („Finanzierung“) durch eine finanzierte Bank oder mehrere finanzierte Banken inklusive eines Sicherheitentreuhänders der finanzierten Banken (insgesamt: „jeweiliger Sicherungsnehmer“). Deutsche Glasfaser darf die Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag an den jeweiligen Sicherungsnehmer zur Sicherung der Forderungen aus und im Zusammenhang mit der Finanzierung übertragen, ohne dass es für diese Abtretung oder eine weitere Abtretung durch den jeweiligen Sicherungsnehmer an Dritte der gesonderten Zustimmung des Kooperationspartners bedarf. Diese Regelung darf nicht ohne Zustimmung des jeweiligen Sicherungsnehmers geändert werden.
- (6) Der jeweilige Sicherungsnehmer hat das Recht, entweder selbst anstelle von Deutsche Glasfaser mit allen Rechten und Pflichten von Deutsche Glasfaser in diesen Vertrag einzutreten oder einen geeigneten Dritten zu benennen, der anstelle von Deutsche Glasfaser mit allen Rechten und Pflichten von Deutsche Glasfaser in diesen Vertrag eintritt. Vorbehaltlich der Regelungen in Absatz 7 stimmen die Vertragsparteien dem Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des von dem jeweiligen Sicherungsnehmer benannten Dritten in diesen Vertrag hiermit zu.
- (7) Der jeweilige Sicherungsnehmer hat den Vertragsparteien die Absicht, in den Vertrag einzutreten oder einen Dritten zu benennen, der in diesen Vertrag eintritt, mindestens 20 Bankarbeitstage vor dem beabsichtigten Eintritt schriftlich anzukündigen. Im Falle der Benennung eines Dritten hat der jeweilige Sicherungsnehmer während dieser Frist den Vertragsparteien zufriedenstellende Nachweise über die Bonität des betreffenden Dritten und Kopien der gesellschaftsrechtlichen Unterlagen des Dritten zur Verfügung zu stellen.

- (8) Nach Ablauf der in Absatz 7 genannten Frist werden
- (i) entweder der jeweilige Sicherungsnehmer durch Mitteilung des jeweiligen Sicherungsnehmers an die Vertragsparteien oder
 - (ii) der durch den jeweiligen Sicherungsnehmer benannte Dritte durch gemeinsame Mitteilung des jeweiligen Sicherungsnehmers und des Dritten an die Vertragsparteien
- Partei des Vertrages im Wege der Vertragsübernahme anstelle von Deutsche Glasfaser und übernimmt mit Wirkung ab Zugang der Mitteilung bei den Vertragsparteien sämtliche Rechte und Pflichten von Deutsche Glasfaser unter dem Vertrag, ohne dass es einer gesonderten Zustimmung der Vertragsparteien bedarf. Durch den Eintritt aufgrund dieser Vereinbarung (§ 15) erfolgt keine Übernahme etwaiger Verbindlichkeiten von Deutsche Glasfaser, die vor dem Wirksamwerden des Vertragseintritts fällig wurden. Für diese Verbindlichkeiten haftet auch nach der Vertragsübernahme Deutsche Glasfaser.
- (9) Eine Kündigung des Vertrages ist zwischen der Ankündigung, selbst einzutreten oder einen Dritten zu benennen, und dem tatsächlichen Vertragseintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten ausgeschlossen. Nach Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten ist eine Kündigung dieses Vertrags nur aufgrund von Vertragsverletzungen möglich, die der jeweilige Sicherungsnehmer oder der Dritte zu vertreten haben. Kündigungsgründe, die in der Person von Deutsche Glasfaser liegen, berechtigen nach dem Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten nicht mehr zur Kündigung.
- (10) Wird dieser Vertrag entweder wirksam gekündigt oder durch einen Insolvenzverwalter nach § 103 InsO die Erfüllung abgelehnt, hat der jeweilige Sicherungsnehmer das Recht, von den Vertragsparteien den Neuabschluss eines inhaltsgleichen Vertrags mit sich oder einem Dritten zu verlangen.
- (11) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, dem jeweiligen Sicherungsnehmer die für den Vertragseintritt oder -neuabschluss erforderlichen Informationen und Auskünfte zu erteilen.
- (12) Hinsichtlich der in § 15 dieses Vertrages genannten Rechte liegt ein echter Vertrag zu Gunsten des jeweiligen Sicherungsnehmers i.S.d. § 328 BGB vor. Die Regelungen in § 15 Absätzen 5 ff. dieses Vertrages können nur mit Zustimmung des jeweiligen Sicherungsnehmers geändert werden.

§ 16 Verlängerung der Vertragsdauer, Beendigung

- (1) Die vereinbarte Vertragslaufzeit von 30 Jahren (§ 1, Abs. 2) verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn eine Vertragspartei die Verlängerung gegenüber der anderen erklärt und letztere der Verlängerung nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten widerspricht. Die Vertragsparteien erklären die Absicht, dass das Glasfasernetz auch über den Zeitraum von 30 Jahren hinaus von Deutsche Glasfaser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben werden soll.
- (2) Verhält sich eine der Vertragsparteien grob vertragswidrig, kann die jeweils andere Vertragspartei den Vertrag nach erfolgter Abmahnung, die eine Kündigungsandrohung enthalten muss, mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen. Die Kündigungsmöglichkeit nach § 314 BGB bleibt unberührt.
- (3) Deutsche Glasfaser ist berechtigt, diesen Vertrag jederzeit außerordentlich mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende zu kündigen, wenn erheblich höhere Erschließungskosten führen, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht bekannt waren.
- (4) Das Nutzungsrecht nach § 68 TKG sowie die nach § 68 Abs. 3 TKG hierfür erteilten Zustimmungen bleiben von einer Vertragsbeendigung nach Abs. 1 des Vertrages unberührt.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag ersetzt nicht die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und/oder Zustimmungen, sofern nicht hier ausdrücklich geregelt.
- (2) Die **Anlage 1** ist Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Sollten einzelne Vereinbarungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder infolge Änderung der Gesetzgebung oder durch höchstrichterlicher Rechtsprechung unwirksam werden oder weist dieser Vertrag Lücken auf, gelten die übrigen Vereinbarungen des Vertrages weiter. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben an Stelle der unwirksamen Vereinbarung eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Vereinbarung möglichst nahekommt. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Vereinbarung als getroffen, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, wenn die Angelegenheit bedacht worden wäre.
- (4) Das örtlich zuständige Gericht ist dasjenige, in dessen Zuständigkeitsbereich der Kooperationspartner liegt.
- (5) Kündigungen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. § 127 Abs. 2 Satz 1 BGB wird ausgeschlossen.
- (6) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

Ort, Datum**Für den Kooperationspartner**

Oberbürgermeister Prof. Dr. jur. Ulli Christian Meyer

Borken,

Ort, Datum

Für Deutsche Glasfaser

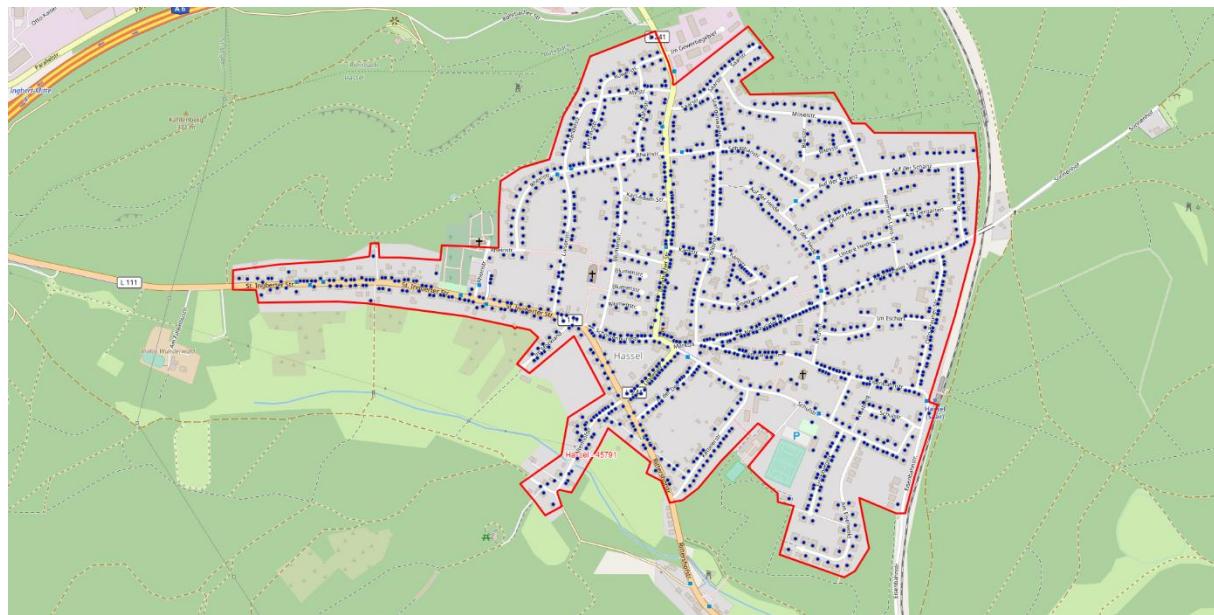
Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Stadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert



Anlage 1: Ausbaugebiet Polygon Hassel



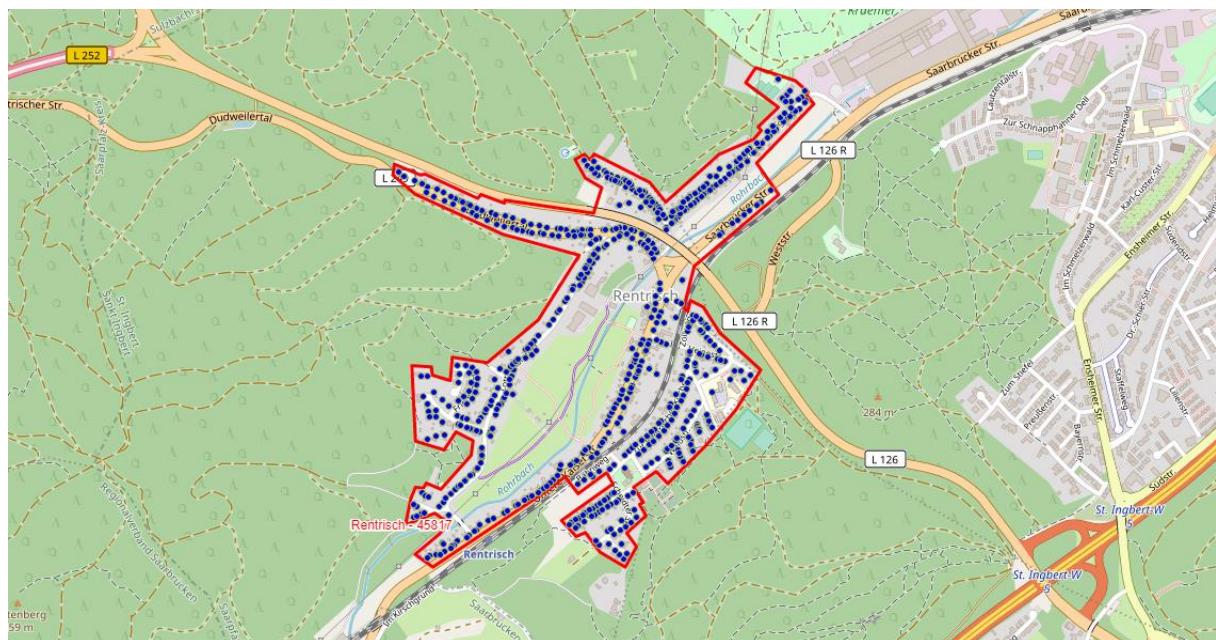
Polygon Oberwürzbach



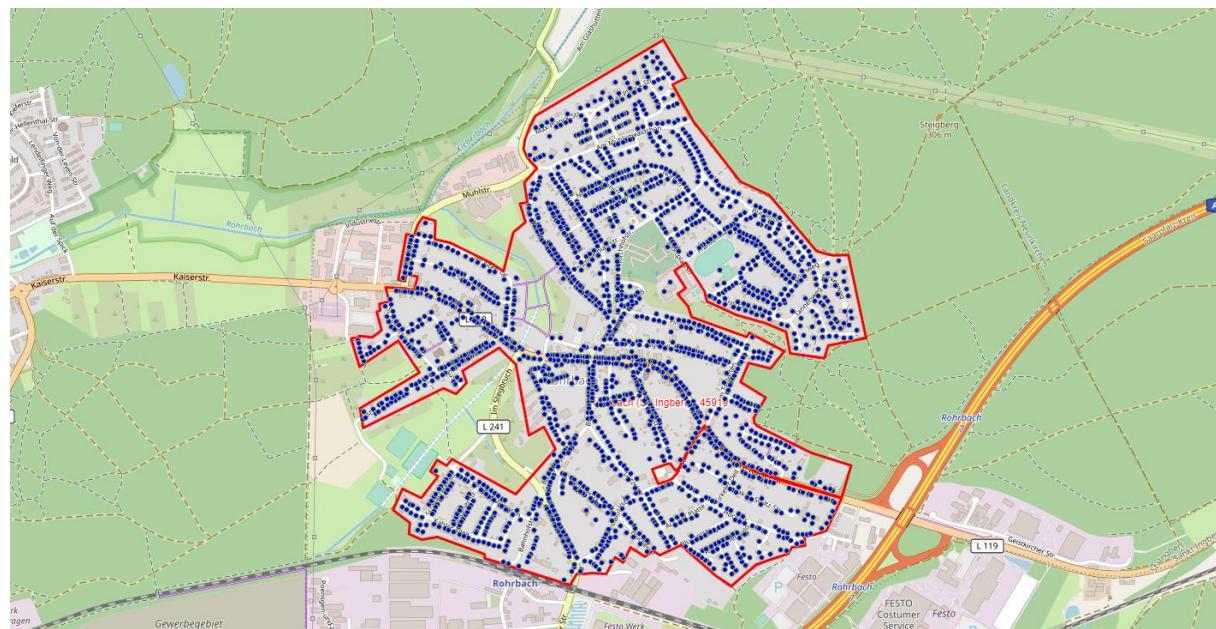
Polygon Reichenbrunn



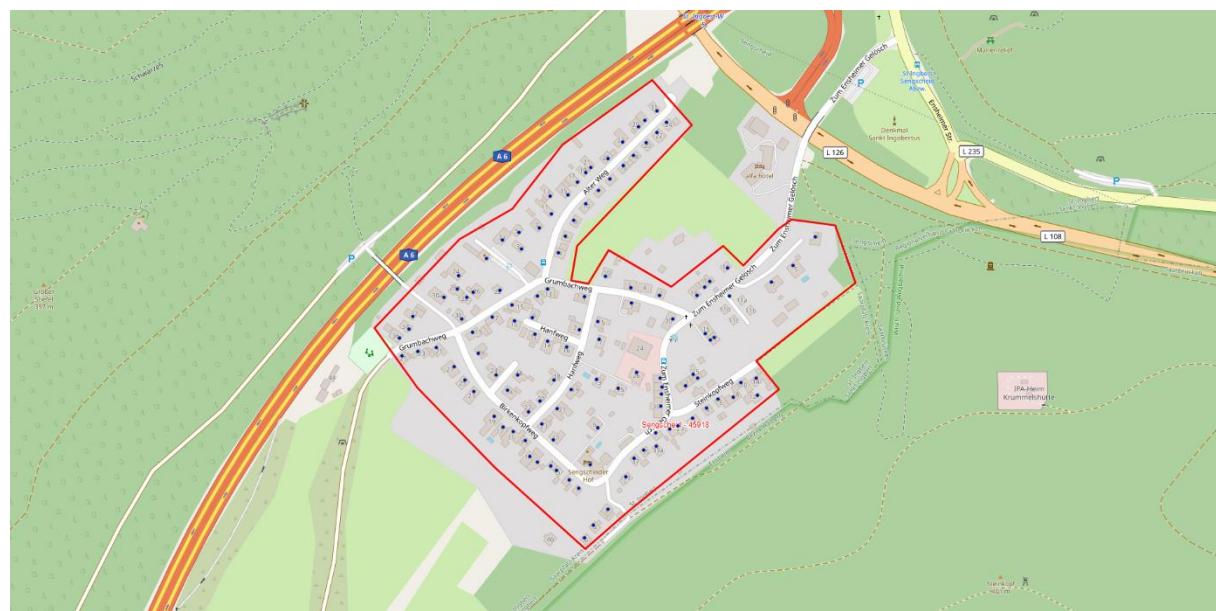
Polygon Rentrisch



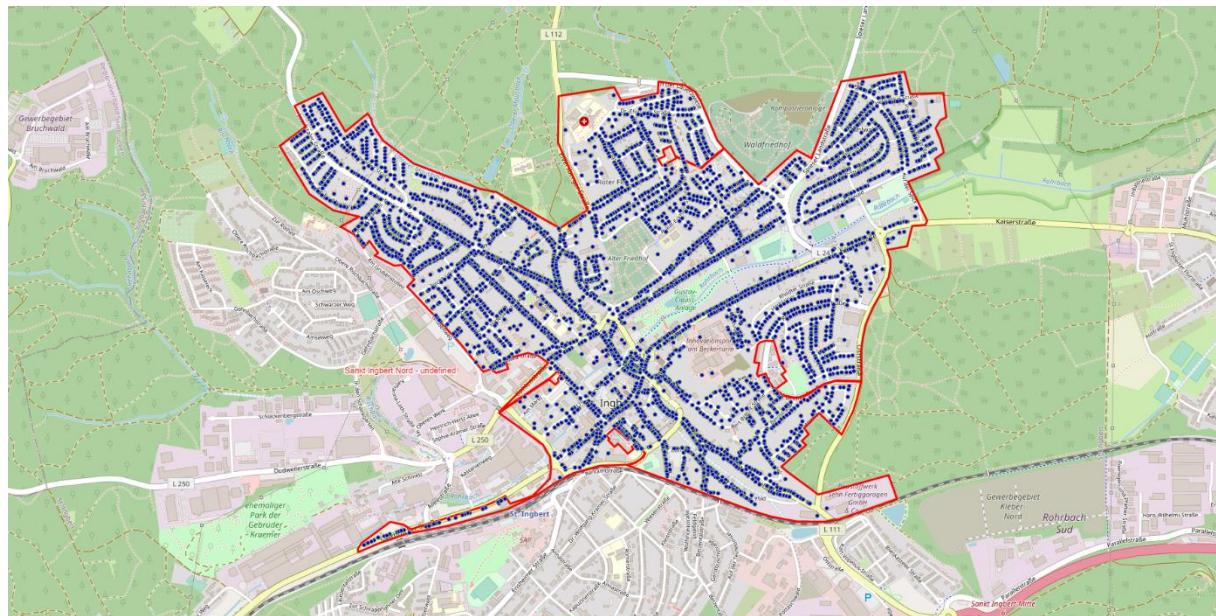
Polygon Rohrbach (St. Ingbert)



Polygon Sengscheid



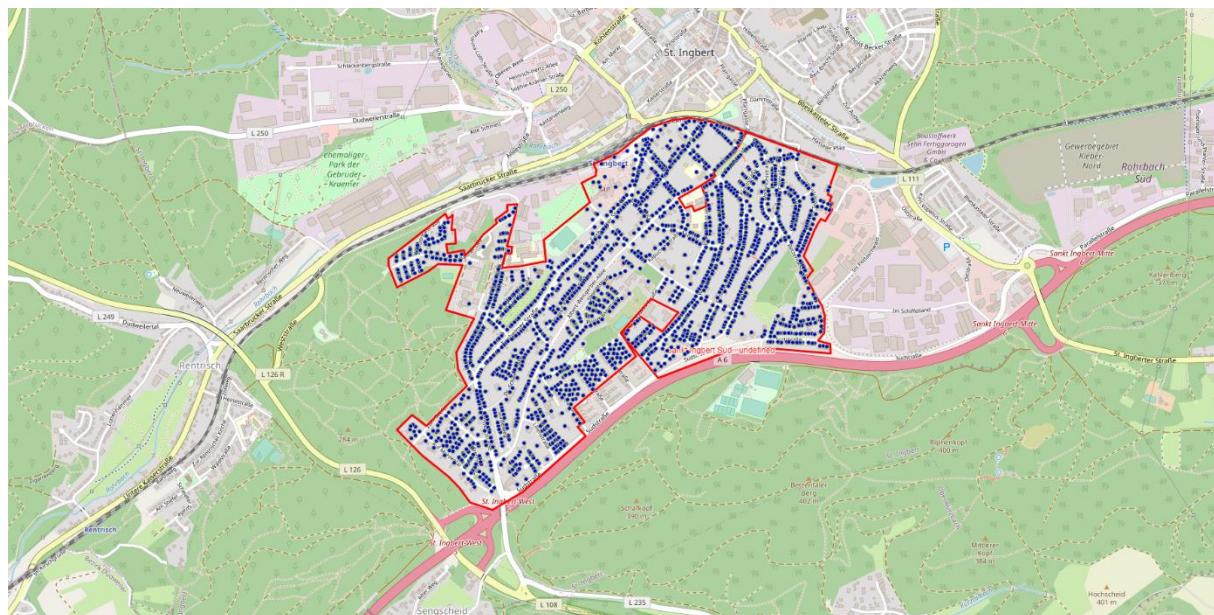
Polygon Sankt Ingbert Nord



Polygon Sankt Ingbert Nord Ost



Polygon Sankt Ingbert Süd



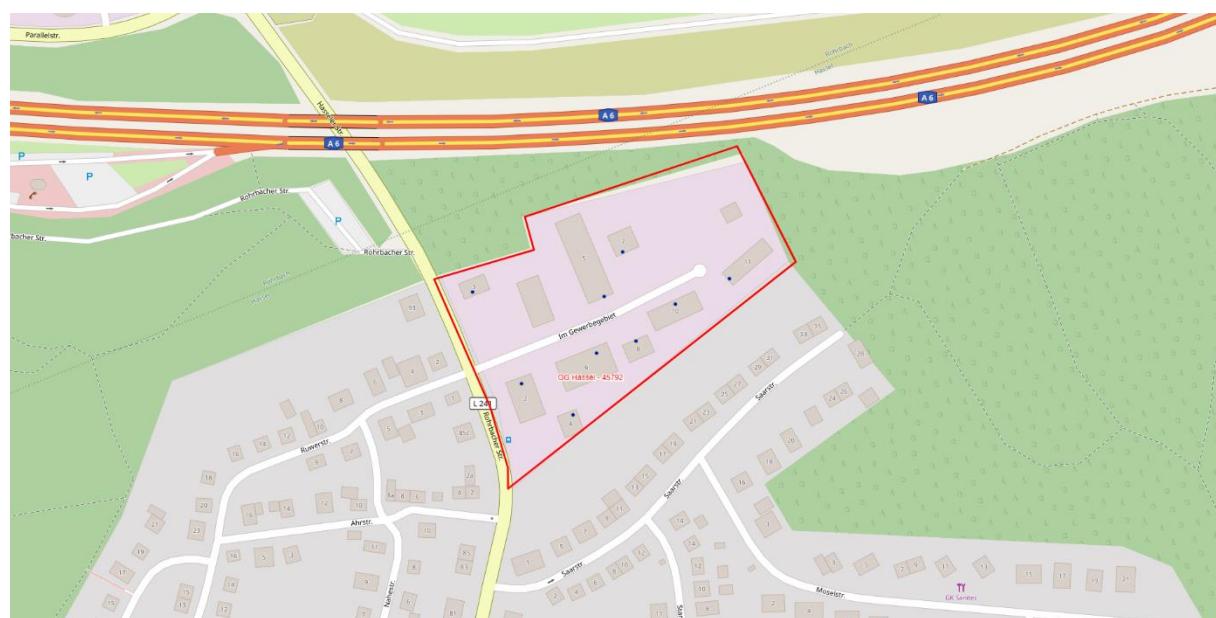
Polygon Sankt Ingbert West



Polygon Schüren



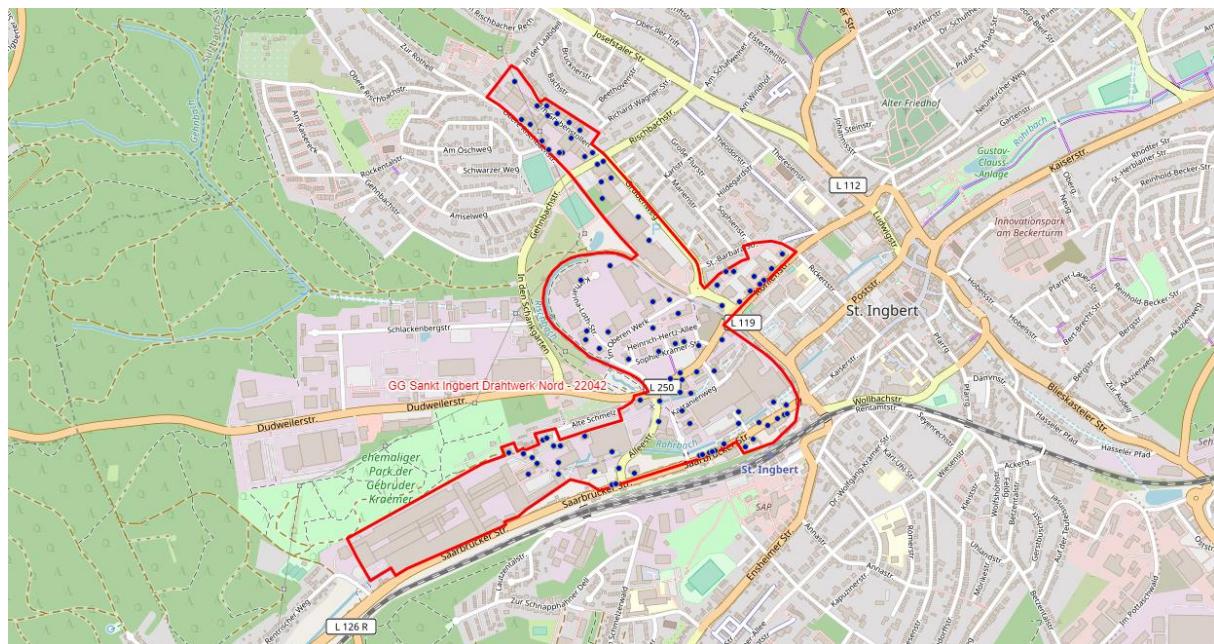
Polygon GG Hassel



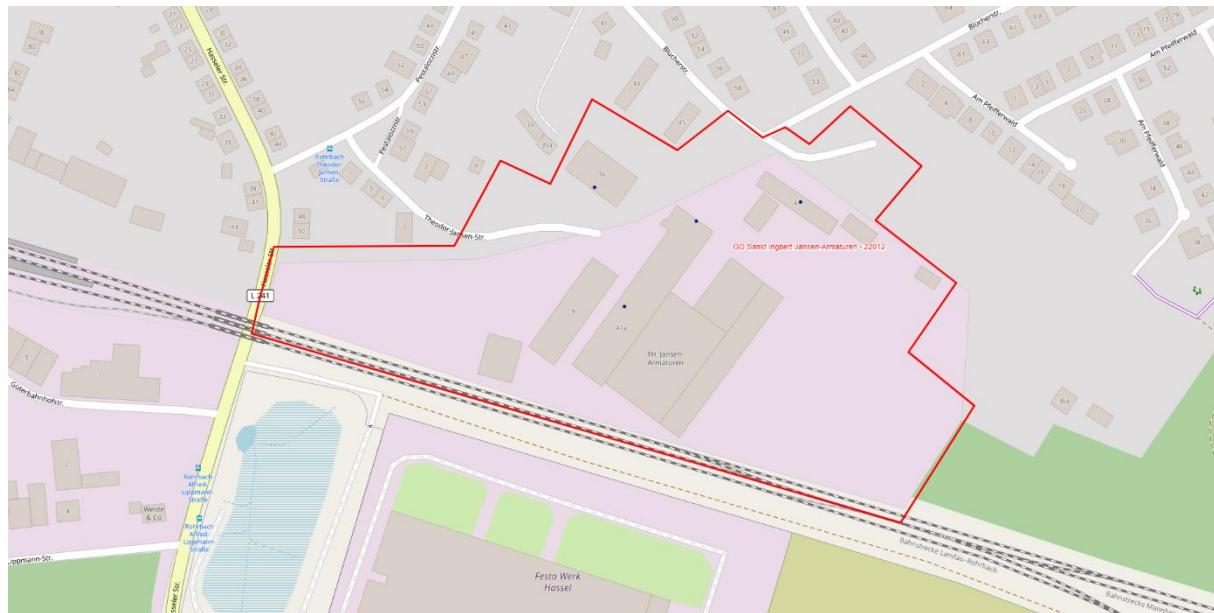
Polygon GG Sankt Ingbert Am Güterbahnhof



Polygon GG Sankt Ingbert Drahtwerk Nord



Polygon GG Sankt Ingbert Jansen-Armaturen



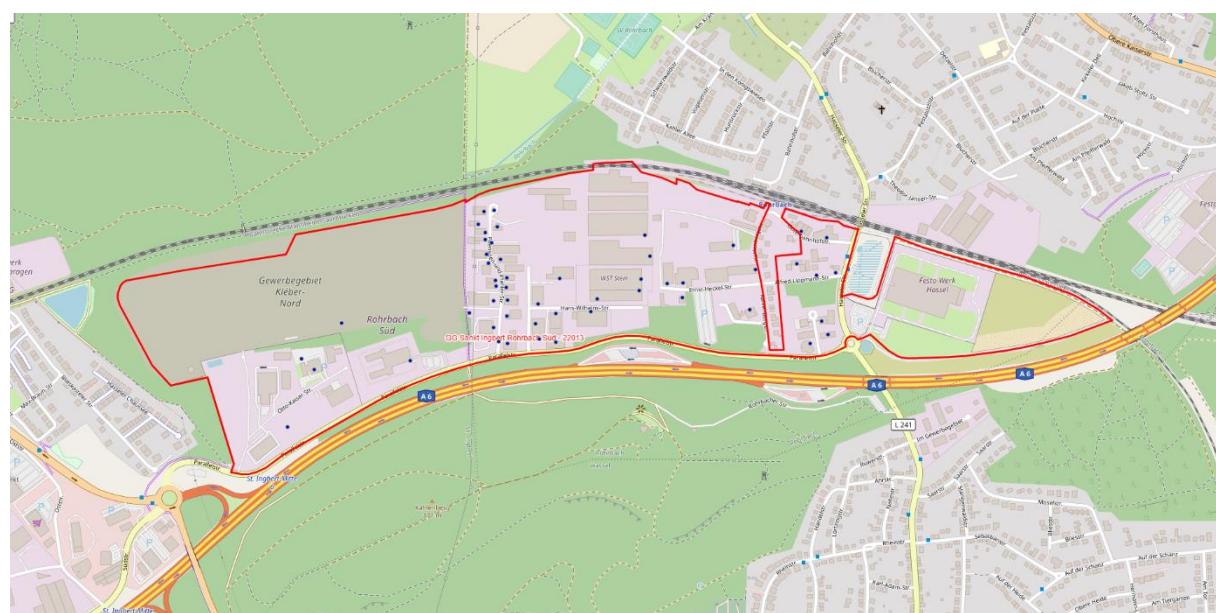
Polygon GG Sankt Ingbert Rohrbach Nordwest



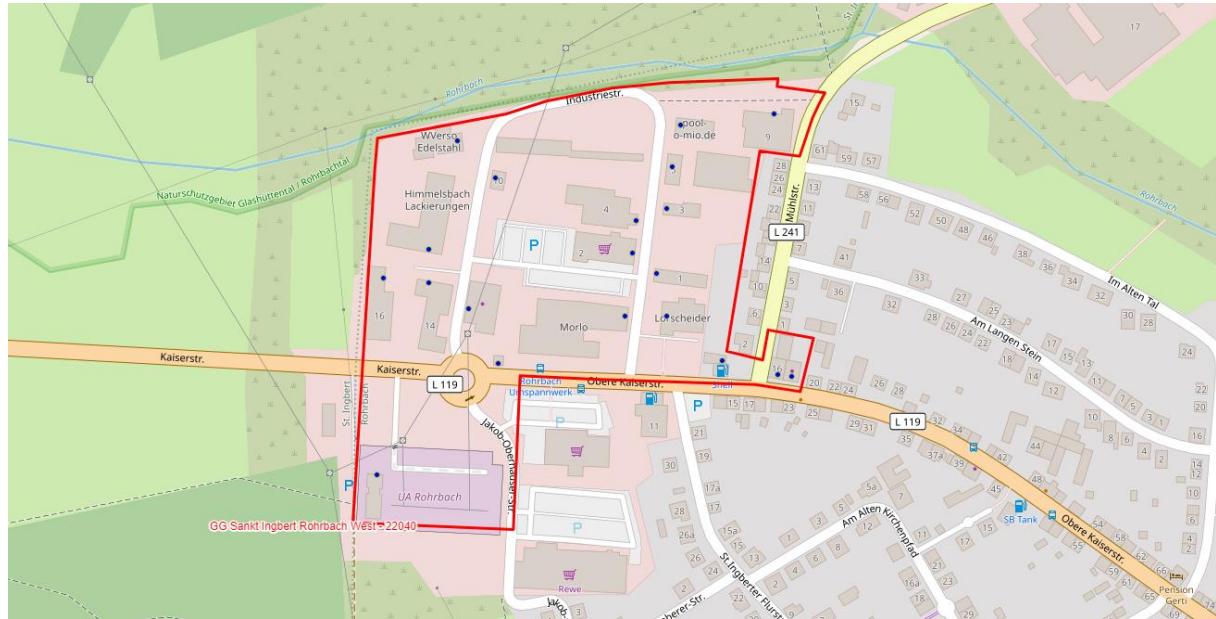
Polygon GG Sankt Ingbert Rohrbach Ost



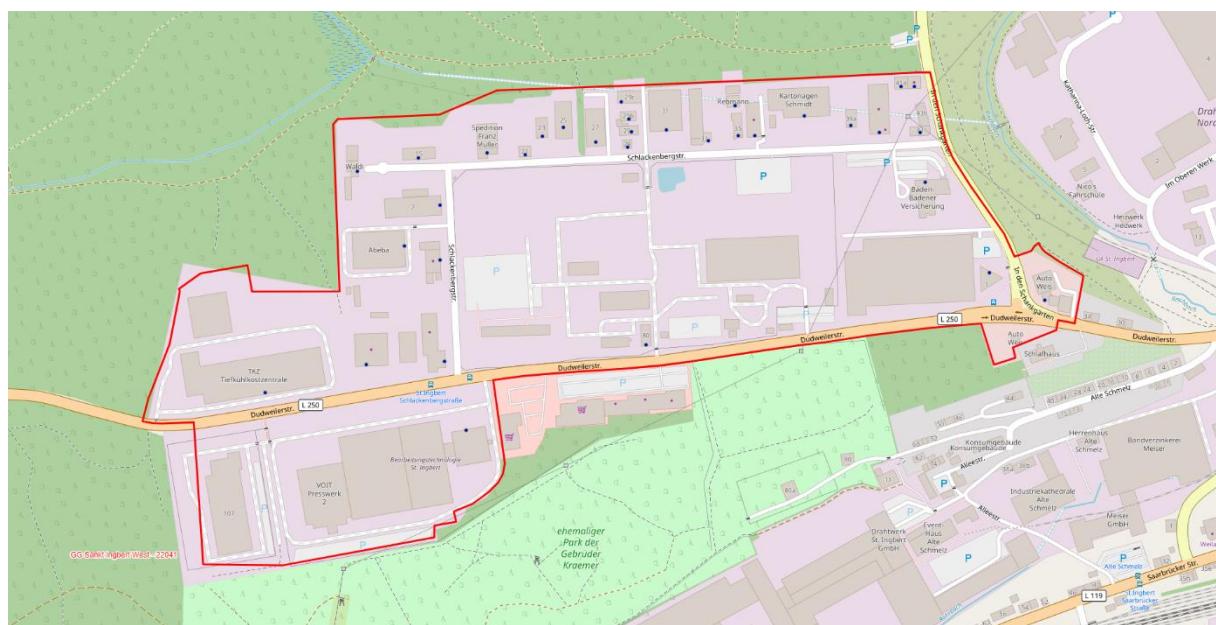
Polygon GG Sankt Ingbert Rohrbach Süd



Polygon GG Sankt Ingbert Rohrbach West



Polygon GG Sankt Ingbert West



Vertrag zwischen Stadt St. Ingbert und Deutsche Glasfaser

Ort, Datum

Für den Kooperationspartner

Oberbürgermeister Prof. Dr. jur. Ulli Christian Meyer

Borken,

Ort, Datum

Für Deutsche Glasfaser

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

2021/0077 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert mit parallelem Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert Mitte

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 22.09.2021
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Entscheidung	07.10.2021	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	05.10.2021	N
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich ehemaliges Hela-Baupark-Gelände (heute Kaufland, Thomas Philipps, Fitnessstudio, usw.) Grubenweg bis Gehnbachstraße wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" beschlossen.
Der als Anlage 1 beigelegte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" eine Veränderungssperre erlassen.
Der als Anlage 2 beigelegte Satzungstext und als Anlage 1 beigelegte Plan sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, wird mit der Bearbeitung und Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

Sachverhalt

Die Nachnutzungen im Bereich des ehemaligen Hela-Baupark-Geländes wurden bislang nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Für die südlich des Kauflands angrenzenden Ladeneinheiten sind darüber hinaus Baulisten eingetragen, in denen die zulässigen Waren sortimente festgelegt sind.

Im Bereich der Gehnbachstraße (derzeit Thomas Philipps, Fischers Lagerhaus, Sozialkaufhaus und Fitnessstudio) befindet sich momentan noch eine unbebaute Fläche, die nach gegenwärtigem Stand ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Um zukünftig die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten in diesem Areal bauleitplanerisch zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist als Grundlage für den Bebauungsplan ein Einzelhandelsgutachten erforderlich, in dem die zulässigen Waren sortimente sowie die zulässigen maximalen Verkaufsflächen aufgezeigt werden. Dieses Gutachten erleichtert

auch die Beurteilung späterer Nach- oder Umnutzungen oder Erweiterungen der Ladeneinheiten hinsichtlich einer Verträglichkeit, auch im Kontext der Innenstadt. Ziel ist es auch, die zukünftigen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich bauleitplanerisch zu regeln. Hierzu ist geplant, ein Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen.

Ziel für die derzeit noch unbebauten Flächen sind mit den bereits vorhandenen Strukturen verträgliche Nutzungen festzusetzen, die zu einer Stärkung und Weiterentwicklung des bereits etablierten Einzelhandelsstandortes beitragen.

Gleichzeitig soll für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen werden.

Mit der Bearbeitung und Erstellung des Einzelhandelsgutachtens soll das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund beauftragt werden. Das Büro hat 2015 bereits das Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert erarbeitet und verfügt daher bereits über wichtige Vorkenntnisse und Grundlagen, die für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung/Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens erforderlich bzw. hilfreich sind. Das Angebot des Büros Junker + Kruse beläuft sich auf 28.441,00 EUR brutto.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2021 abgebildet. Die Mittel für das erforderliche Einzelhandelsgutachten stehen im Haushalt 2022 auf der Buchungsstelle 5.1.10.02 552500 in Höhe von 35.000 € bereit. Weitere Kosten entstehen ggf. durch weitere erforderliche Gutachten (z.B. Lärm- oder Verkehrsgutachten) sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan.

Anlage/n

1	Geltungsbereich BP 523.00
2	Satzungstext-Veränderungssperre



Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg“

Aufgrund des § 12 Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsblatt I S. 1341) sowie des § 17 in Verbindung mit §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wurde auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 12. Oktober 2021 folgende Satzung beschlossen:

§1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat am 12. Oktober 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den Bereich des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu regeln. Dies betrifft sowohl bauliche Änderungen/Erweiterungen als auch Nutzungsänderungen. Insbesondere die derzeit noch unbebauten Bereiche sollen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Bestand verträglich, geregelt werden.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das im Lageplan dargestellte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Gebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch die Gehnbachstraße
- im Osten durch die Straße "Grubenweg"
- im Süden durch den Kreisverkehrsplatz Grubenweg – Im Oberen Werk
- im Westen durch den Sportplatz, das Regenrückhaltebecken sowie die Gleisanlagen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung St. Ingbert, Flur 7 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke mit der Nummer 1545/12, 1545/10 und 1578/180

sowie die gesamte Fläche der Flurstücke 1545/13, 1578/7, 1578/10, 1578/75, 1578/67, 1578/36, 1578/26, 1578/97, 1578/73, 1578/35, 1578/79, 1578/80, 1578/78, 1578/77, 1612/25, 1612/23, 1612/28, 1612/30, 1612/31, 1612/33, 1612/14, 1639/89, 1639/86, 1639/87, 1639/88, 1639/90, 1639/75, 1639/77, 1639/42, 1639/98, 1639/93, 1653/480, 1653/571 und 1653/812.

§3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsmaßnahmen und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt an dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches

St. Ingbert, 12. Oktober 2021

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister



2021/0097 BV

Beschlussvorlage
öffentlich

WVD-Gelände– Auslobung Interessensbekundungsverfahren- Investorenwettbewerb

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 24.09.2021
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Vorberatung	07.10.2021	N	
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Der Auslobung eines Interessensbekundungsverfahrens-Investorenwettbewerbes zur Entwicklung des ehemaligen WVD-Geländes wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die in der Anlage beschriebenen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Sachverhalt

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des gesamten Blockinnenbereiches zwischen Kohlen- und Poststraße sowie Ludwig- und Rickertstraße.

Geplant ist ein urbanes und durchmischt innerstädtisches Quartier als Wohnstandort für unterschiedlichste Bewohnergruppen.

Wie bereits im Ferienausschuss am 14.07.2020 beschlossen, soll ein Interessensbekundungsverfahren – Investorenwettbewerb durchgeführt werden.

In diesem Verfahren soll der beste städtebauliche als auch architektonische Entwurf zur Entwicklung dieses prominenten Standortes gefunden werden. Die Beteiligung von Investoren gewährleistet eine realistische und zügige Umsetzung des Projektes.

Die Verwaltung hat bereits das Büro agstaUMWELT GmbH mit der Erarbeitung eines Auslobungstextes für einen Wettbewerb beauftragt. Die juristische Begleitung des Wettbewerbsverfahren erfolgt durch Herrn Rechtsanwalt Markus Groß von der Kanzlei Heimes & Müller.

Folgende Rahmenbedingungen werden zur Übernahme in die Auslobung vorgeschlagen:

1. Formale Rahmenbedingungen

□ Interessensbekundungsverfahren

Bei dem Interessensbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessensbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche.

Die Stadt ist gewillt – jedoch nicht verpflichtet –, dem Investor mit der besten Konzeption nach Abschluss des Verfahrens die zur Umsetzung erforderlichen Grundstücke zu veräußern.

□ Zweistufiges Verfahren

Der Wettbewerb wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einer ersten Stufe der Präqualifizierung bewerben sich Planungsteams aus Investoren, Architekten/ Stadtplanern und Freiraumplanern unter Angaben zur wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie Referenzprojekten der beteiligten Planungsbüros.

Aus diesem Bewerbungspool werden die augenscheinlich für die Aufgabe qualifiziertesten Planungsgemeinschaften ausgewählt (ca. 5), die in einer zweiten Stufe Konzepte zur Lösung der Entwurfsaufgabe ausarbeiten. Hierbei werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zu Grundrissen und Ansichten sowie detaillierte Darstellungen zur Freiraumgestaltung und der verkehrlichen Erschließung erwartet. Die Konzepte der zweiten Stufe werden von einer Fachjury beurteilt und bewertet.

In einem letzten Verfahrensschritt werden mit den verbleibenden Planungsgemeinschaften konkrete Verkaufs- und Durchführungsverhandlungen geführt.

Der Kaufpreis für die städtischen Grundstücke spielt bei der Bewertung eine nachgeordnete Rolle und geht nur mit einer geringen Gewichtung in die Zuschlagsentscheidung mit ein. Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung legt das Vergabegremium neben dem Kaufpreis und dem erzielten Rang des Konzeptes im Rahmen der Jurysitzung, die Erläuterungen zum Planungskonzept, die Erläuterungen zu der Herangehensweise an die Projektrealisierung sowie das Geschäftskonzept zu Grunde. Die verbliebenen Planungsgemeinschaften erläutern ihre Aussagen in einem Verhandlungsgespräch. Hierbei werden neben den Erläuterungen zum eingereichten Konzept auch die Erläuterungen zur Projektrealisierung und der Betrieb sowie das Geschäfts- und Realisierungskonzept bewertet und beurteilt.

□ Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer

Die Art und Weise der Darstellung und Präsentation der Konzeptionen bleibt den jeweiligen Planungsgemeinschaften überlassen.

Erwartet werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zum architektonischen Entwurf und zum Freiraumkonzept. Es wird erwartet, dass hierfür mindestens Lagepläne und Grundrisse in für die Lesbarkeit geeigneten Maßstäben sowie Schemaschnitte und Schemaansichten vorgelegt werden.

Ein Modell wird nicht gefordert.

□ Vergütung der Leistungen

Jede Planungsgemeinschaft erhält für die Planungsaufwendungen eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 10.000 €.

□ Kaufpreis

Der Kaufpreis geht als ein Kriterium in die Zuschlagsentscheidung mit ein.

Die Grundlage hierfür bildet ein Verkehrswertgutachten des Kreisgutachterausschusses.

□ Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der für die geplanten Entwicklungen jedoch als nicht verbindlich zu betrachten ist und daher für die zukünftigen Planungen geändert bzw. neu aufgestellt werden muss.

Die Stadt ist gewillt, auf der Grundlage der zur Realisierung vorgesehenen Konzeption die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Zur Regelung von Einzelheiten der zu realisierenden Bebauung soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

2. Inhaltliche Rahmenbedingungen

□ **Grundstück – Planungsgebiet (siehe Anlage 1)**

Das Planungsgebiet, das gleichzeitig auch die zu veräußernde Fläche darstellt, umfasst die Flurstücke 2413/10, 2413/9, 2413/8, 2421/6, 2413/5, 2411/6, 2411/8, 2409/7, 2409/6, 2409/5, 2408/6, 2408/7, 2407, 2404/5, 2404/4, dies betrifft die Flächen der ehemaligen westpfälzischen Verlagsdruckerei sowie die derzeit als Parkplätze genutzten Flächen und Zufahrten sowie die im städtischen Besitz befindlichen Gebäude und Grundstücke der Kohlenstraße.

Darüber hinaus sind die Liegenschaften Kohlenstraße 7 bis 13 Bestandteil des Investorenverfahrens. Dies sind die Flurstücke 2397/6, 2397/5, 2396, 2395, 2393 und 2400/5.

□ **Nutzung**

Gegenstand des Planungswettbewerbes ist Wohnnutzung – Pflege- und Seniorenheime sind ausgeschlossen, ebenso gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel.

Ziel ist die Entwicklung eines modernen, lebendigen Wohnquartiers, das bei Einhaltung einer der Wohnqualität des neuen Standortes und des Umfeldes angemessenen Verdichtung ein möglichst attraktives, nutzerfreundliches, nachhaltiges und sozialgerechtes Wohnen ermöglicht.

Die Wohnbebauung ergänzende Randnutzungen sind möglich, sollten aber höchstens in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

Neben marktgängigen Wohnungen sollte bei der Gestaltung der Grundrisse eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden, um zukünftig auf wechselnde Bedarfe reagieren zu können.

Gleichzeitig soll das Wohnquartier den städtebaulichen und qualitativen Anforderungen in unmittelbarer Lage am Bach und Innenstadtnähe entsprechen. Die Schaffung beispielsweise einer Gastronomie oder kleinen Parkanlage ist wünschenswert.

□ **Ausnutzung**

Folgende Kennzahlen werden als Orientierung vorgegeben:

GRZ: 0,8

Geschossigkeit: 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, hierin nicht eingerechnet, ist ein mögliches Untergeschoss, das ggf. als Luftgeschoss ausgebildet wird, in dem die Stellplätze untergebracht werden können.

□ **Städtebauliche Struktur:**

Dazu gehören zum einen die bauliche Dichte, Gebäudegestaltung, Kubaturen, Gebäudehöhen, Dachlandschaft, usw. Ferner werden Aussagen zur Erschließung, Wegeführung, Fahrverkehr und ruhender Verkehr, Funktion und Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und ggf. privater Freiflächen, usw. erwartet.

□ **Architektur:**

Aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und an der Rohrbachachse werden eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität erwartet. Daher sind Aussagen zur äußeren Gestalt, z.B. Dachform und -gestaltung, Elemente der Fassadengestaltung usw. erforderlich. Hierzu zählen auch Schemagrundrisse, Ansichten und Systemschemata, aus denen die architektonische Qualität und Prägnanz ablesbar ist. Dies gilt für die Gebäude und gleichermaßen für die Freiflächengestaltung. Von großem Interesse sind auch ökologisch wirksame Maßnahmen (Energieversorgung, klimatisch wirksame Maßnahmen, Energiestandards, usw.).

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen sind so flexibel und modular zu gestalten, dass auf verschiedene Zielgruppen reagiert werden kann.

□ **Fahrerschließung und Ruhender Verkehr:**

Innerhalb des Planbereiches sind die für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze nachzuweisen, ebenso sind Fahrradstellplätze miteinzuplanen. Weitere öffentliche Parkplätze müssen nicht miteingeplant werden.

Die Planungen müssen Aussagen zur Abwicklung der Zu- und Ausfahrten und Anordnung und Unterbringung der Stellplätze enthalten.

Dem Investor bleibt es überlassen, ob er im Bereich Kohlenstraße 7 bis 13 nach Rückbau der aufstehenden Gebäude ein Parkhaus errichtet, in dem dann die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kohlenstraße. Zu- und Abfahrten über den Bach in Richtung Poststraße sind ausgeschlossen. Lediglich eine Notzufahrt über den Bach muss berücksichtigt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass derzeit geplant ist, die Kohlenstraße, Poststraße und Ludwigstraße verkehrlich neu zu ordnen. Geplant ist u.a. die Kohlenstraße für den KfZ-Zweirichtungsverkehr zu öffnen und im Zuge dessen, die Poststraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzubauen.

□ Freiraumkonzept – Rohrbachachse – Fuß- und Radwege:

Gerade aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und unmittelbar am Bachlauf gelegen, stellt auch das Freiraumkonzept einen wichtigen Baustein dar.

Langfristig ist geplant, die gesamte Rohrbachachse aufzuwerten und eine Verbindung vom Rathaus, über das ehemalige WVD-Gelände bis zur Gustav-Clauss-Anlage zu schaffen. Dies ist in das Freiraumkonzept und die Gestaltung der Freibereiche mit einzubeziehen.

Die städtebauliche Struktur soll die Durchwegung von den nördlich gelegenen Wohnquartieren in die südliche Innenstadt als auch vom Marktplatz entlang der Rohrbachachse zu den Verbrauchermärkten und darüber hinaus entlang des Bachlaufes zur Ludwigstraße und zur Gustav-Clauss-Anlage ermöglichen.

Erwartet werden Aussagen zur Freiraumgestaltung und insbesondere Schaffung einer Aufenthaltsqualität am Bach.

□ Ökologisches Konzept – Klimaschutz – Biosphäre

Die Stadt St. Ingbert verfolgt als Biosphärenstadt mit Unesco-Prädikat besonders ambitionierte Klimaschutzziele.

Es werden daher im Wettbewerb Aussagen erwartet zu besonderen ökologischen bzw. energetischen Attributen der jeweiligen Konzepte, die auch in der Bewertung durch die Jury Berücksichtigung finden.

Es werden Aussagen dazu erwartet, wie mit den Belangen des angrenzenden Bachlaufes, z.B. einzuhaltende Abstände, hoch anstehendes Grundwasser, Hochwasser, umgegangen wird.

Erwartet werden darüber hinaus Aussagen dazu, welche Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen sind, um dem Klimawandel und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, z.B. Energieversorgung, regenerative Energien, usw.

□ Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Gebietes ist ein Trennsystem vorzusehen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Übergabestelle in der Kohlenstraße vorhanden. Das Regenwasser kann in den Schmelzkanal eingeleitet werden. Das Konzept soll Aussagen zur Ver- und Entsorgung enthalten.

□ Hochwasser

Der Lauf des Schmelzkanals und dessen erforderliche Belange sowie die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Direkt nördlich an den Schmelzkanal angrenzend steht das Grundwasser hoch an, so dass eine Unterkellerung schwierig bzw. mit erhöhten Kosten verbunden wäre. In Richtung zur Kohlenstraße wird die grundwasserüberdeckende Schicht zwar mächtiger, bleibt jedoch immer noch relativ gering. Diese Situation wird planerisch bewältigt werden müssen (auch hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen).

Hinsichtlich der, auch bei Starkregen, überfluteten Bereiche liegt eine Untersuchung des Büros CP Beratende Ingenieure vor.

Die Konzeption bzw. die vorgesehene Bebauung muss hochwassersicher geplant werden.

□ Altlasten/ Rückbau WVD-Gebäude

Für das derzeit noch vorhandene ehemalige Gebäude der westpfälzischen Verlagsdruckerei liegt ein Abrisskonzept vor. Dieses wird zur Verfügung gestellt. Ebenso die vorhandenen Bodengutachten. Es werden Aussagen bzw. Erläuterungen dahingehend erwartet, wie mit den zurückzubauenden Gebäuden und den eventuell noch zu entsorgenden Erdmassen/Auffüllungen umgegangen wird.

□ Gebäude Kohlenstraße

Die Gebäude der Kohlenstraße 21, 23, 29 und 33 befinden sich in städtischem Besitz. Die Hausnummern 23-27 stehen unter Denkmalschutz (Ensembleschutz). Das Gebäude Kohlenstraße 25 einschließlich des dazugehörigen Grundstücks befindet sich in Privatbesitz. Derzeit ist ein Erwerb nicht absehbar, so dass diese Fläche innerhalb des Konzeptes nicht überplant werden kann.

Die Kohlenstraße 21 und 33 stehen zur Disposition und können zurück gebaut werden. Dies ist konzeptabhängig von dem jeweiligen Planungsteam zu entscheiden. Die Gebäude der Kohlenstraße 7 bis 13 stehen ebenfalls zur Disposition und können zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die juristische Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung des Investorenverfahrens durch das Fachbüro stehen auf der Haushaltsstelle 5.1.10.02 / 552500 bereit.

Weitere anfallende Kosten für Honorare der Preisrichter oder Preisgelder für die beteiligten Planungsbüros können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden.

Es wird jedoch derzeit davon ausgegangen, dass mit folgenden weiteren grob geschätzten Kosten zu rechnen ist:

- Ca. 50.000 € Honorierung für die beteiligten Bewerber/Planerteams, ausgehend von 5 Bewerbern,
- Ca. 10.000 € Aufwandsentschädigung für die Preisrichter.

Hinzukommen dann noch Aufwendungen für die Durchführung und dergleichen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt von insgesamt ca. 80.000 € brutto auszugehen ist.

Die Finanzierung erfolgt über den Deckungskreis des Teilhaushaltes 06.

Anlage/n

1	Planungsgebiet-WVD-Gelände
2	Rahmenbedingungen-Verfahren



1. Formale Rahmenbedingungen

- **Interessensbekundungsverfahren**

Bei dem Interessensbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessensbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche.

Die Stadt ist gewillt – jedoch nicht verpflichtet –, dem Investor mit der besten Konzeption nach Abschluss des Verfahrens die zur Umsetzung erforderlichen Grundstücke zu veräußern.

- **Zweistufiges Verfahren**

Der Wettbewerb wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einer ersten Stufe der Präqualifizierung bewerben sich Planungsteams aus Investoren, Architekten/ Stadtplanern und Freiraumplanern unter Angaben zur wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit sowie Referenzprojekten der beteiligten Planungsbüros.

Aus diesem Bewerbungspool werden die augenscheinlich für die Aufgabe qualifiziertesten Planungsgemeinschaften ausgewählt (ca. 5), die in einer zweiten Stufe Konzepte zur Lösung der Entwurfsaufgabe ausarbeiten. Hierbei werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zu Grundrissen und Ansichten sowie detaillierte Darstellungen zur Freiraumgestaltung und der verkehrlichen Erschließung erwartet. Die Konzepte der zweiten Stufe werden von einer Fachjury beurteilt und bewertet.

In einem letzten Verfahrensschritt werden mit den verbleibenden Planungsgemeinschaften konkrete Verkaufs- und Durchführungsverhandlungen geführt.

Der Kaufpreis für die städtischen Grundstücke spielt bei der Bewertung eine nachgeordnete Rolle und geht nur mit einer geringen Gewichtung in die Zuschlagsentscheidung mit ein. Im Rahmen der Zuschlagsentscheidung legt das Vergabegremium neben dem Kaufpreis und dem erzielten Rang des Konzeptes im Rahmen der Jurysitzung, die Erläuterungen zum Planungskonzept, die Erläuterungen zu der Herangehensweise an die Projektrealisierung sowie das Geschäftskonzept zu Grunde. Die verbliebenen Planungsgemeinschaften erläutern ihre Aussagen in einem Verhandlungsgespräch. Hierbei werden neben den Erläuterungen zum eingereichten Konzept auch die Erläuterungen zur Projektrealisierung und der Betrieb sowie das Geschäfts- und Realisierungskonzept bewertet und beurteilt.

- **Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer**

Die Art und Weise der Darstellung und Präsentation der Konzeptionen bleibt den jeweiligen Planungsgemeinschaften überlassen.

Erwartet werden Aussagen zur städtebaulichen Gesamtstruktur, zum architektonischen Entwurf und zum Freiraumkonzept. Es wird erwartet, dass hierfür mindestens Lagepläne und Grundrisse in für die Lesbarkeit geeigneten Maßstäben sowie Schemaschnitte und Schemaansichten vorgelegt werden.

Ein Modell wird nicht gefordert.

- **Vergütung der Leistungen**

Jede Planungsgemeinschaft erhält für die Planungsaufwendungen eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 10.000 €.

- **Kaufpreis**

Der Kaufpreis geht als ein Kriterium in die Zuschlagsentscheidung mit ein.

Die Grundlage hierfür bildet ein Verkehrswertgutachten des Kreisgutachterausschusses.

- **Bebauungsplanverfahren und städtebaulicher Vertrag**

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der für die geplanten Entwicklungen jedoch als nicht verbindlich zu betrachten ist und daher für die zukünftigen Planungen geändert bzw. neu aufgestellt werden muss.

Die Stadt ist gewillt, auf der Grundlage der zur Realisierung vorgesehenen Konzeption die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Zur Regelung von Einzelheiten der zu realisierenden Bebauung soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

2. Inhaltliche Rahmenbedingungen

- **Grundstück – Planungsgebiet (siehe Anlage 1)**

Das Planungsgebiet, das gleichzeitig auch die zu veräußernde Fläche darstellt, umfasst die Flurstücke 2413/10, 2413/9, 2413/8, 2421/6, 2413/5, 2411/6, 2411/8, 2409/7, 2409/6, 2409/5, 2408/6, 2408/7, 2407, 2404/5, 2404/4, dies betrifft die Flächen der ehemaligen westpfälzischen Verlagsdruckerei sowie die derzeit als Parkplätze genutzten Flächen und Zufahrten sowie die im städtischen Besitz befindlichen Gebäude und Grundstücke der Kohlenstraße.

Darüber hinaus sind die Liegenschaften Kohlenstraße 7 bis 13 Bestandteil des Investorenverfahrens. Dies sind die Flurstücke 2397/6, 2397/5, 2396, 2395, 2393 und 2400/5.

- **Nutzung**

Gegenstand des Planungswettbewerbes ist Wohnnutzung – Pflege- und Seniorenheime sind ausgeschlossen, ebenso gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel.

Ziel ist die Entwicklung eines modernen, lebendigen Wohnquartiers, das bei Einhaltung einer der Wohnqualität des neuen Standortes und des Umfeldes angemessenen Verdichtung ein möglichst attraktives, nutzerfreundliches, nachhaltiges und sozialgerechtes Wohnen ermöglicht.

Die Wohnbebauung ergänzende Randnutzungen sind möglich, sollten aber höchstens in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

Neben marktgängigen Wohnungen sollte bei der Gestaltung der Grundrisse eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden, um zukünftig auf wechselnde Bedarfe reagieren zu können.

Gleichzeitig soll das Wohnquartier den städtebaulichen und qualitativen Anforderungen in unmittelbarer Lage am Bach und Innenstadtnähe entsprechen. Die Schaffung beispielsweise einer Gastronomie oder kleinen Parkanlage ist wünschenswert.

▪ **Ausnutzung**

Folgende Kennzahlen werden als Orientierung vorgegeben:

GRZ: 0,8

Geschossigkeit: 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, hierin nicht eingerechnet, ist ein mögliches Untergeschoss, das ggf. als Luftgeschoss ausgebildet wird, in dem die Stellplätze untergebracht werden können.

▪ **Städtebauliche Struktur:**

Dazu gehören zum einen die bauliche Dichte, Gebäudegestaltung, Kubaturen, Gebäudehöhen, Dachlandschaft, usw. Ferner werden Aussagen zur Erschließung, Wegeföhrung, Fahrverkehr und ruhender Verkehr, Funktion und Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und ggf. privater Freiflächen, usw. erwartet.

▪ **Architektur:**

Aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und an der Rohrbachachse werden eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität erwartet. Daher sind Aussagen zur äußeren Gestalt, z.B. Dachform und -gestaltung, Elemente der Fassadengestaltung usw. erforderlich. Hierzu zählen auch Schemagrundrisse, Ansichten und Systemschemata, aus denen die architektonische Qualität und Prägnanz ablesbar ist. Dies gilt für die Gebäude und gleichermaßen für die Freiflächengestaltung. Von großem Interesse sind auch ökologisch wirksame Maßnahmen (Energieversorgung, klimatisch wirksame Maßnahmen, Energiestandards, usw.).

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen sind so flexibel und modular zu gestalten, dass auf verschiedene Zielgruppen reagiert werden kann.

▪ **Fahrerschließung und Ruhender Verkehr:**

Innerhalb des Planbereiches sind die für die neu geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze nachzuweisen, ebenso sind Fahrradstellplätze miteinzuplanen. Weitere öffentliche Parkplätze müssen nicht miteingeplant werden. Die Planungen müssen Aussagen zur Abwicklung der Zu- und Ausfahrten und Anordnung und Unterbringung der Stellplätze enthalten.

Dem Investor bleibt es überlassen, ob er im Bereich Kohlenstraße 7 bis 13 nach Rückbau der aufstehenden Gebäude ein Parkhaus errichtet, in dem dann die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Kohlenstraße. Zu- und Abfahrten über den Bach in Richtung Poststraße sind ausgeschlossen. Lediglich eine Notzufahrt über den Bach muss berücksichtigt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass derzeit geplant ist, die Kohlenstraße, Poststraße und Ludwigstraße verkehrlich neu zu ordnen. Geplant ist u.a. die Kohlenstraße für den KfZ-Zweirichtungsverkehr zu öffnen und im Zuge dessen, die Poststraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzubauen.

- **Freiraumkonzept – Rohrbachachse – Fuß- und Radwege:**

Gerade aufgrund der Lage in Innenstadtnähe und unmittelbar am Bachlauf gelegen, stellt auch das Freiraumkonzept einen wichtigen Baustein dar.

Langfristig ist geplant, die gesamte Rohrbachachse aufzuwerten und eine Verbindung vom Rathaus, über das ehemalige WVD-Gelände bis zur Gustav-Clauss-Anlage zu schaffen. Dies ist in das Freiraumkonzept und die Gestaltung der Freibereiche mit einzubeziehen.

Die städtebauliche Struktur soll die Durchwegung von den nördlich gelegenen Wohnquartieren in die südliche Innenstadt als auch vom Marktplatz entlang der Rohrbachachse zu den Verbrauchermärkten und darüber hinaus entlang des Bachlaufes zur Ludwigstraße und zur Gustav-Clauss-Anlage ermöglichen.

Erwartet werden Aussagen zur Freiraumgestaltung und insbesondere Schaffung einer Aufenthaltsqualität am Bach.

- **Ökologisches Konzept – Klimaschutz – Biosphäre**

Die Stadt St. Ingbert verfolgt als Biosphärenstadt mit Unesco-Prädikat besonders ambitionierte Klimaschutzziele.

Es werden daher im Wettbewerb Aussagen erwartet zu besonderen ökologischen bzw. energetischen Attributen der jeweiligen Konzepte, die auch in der Bewertung durch die Jury Berücksichtigung finden.

Es werden Aussagen dazu erwartet, wie mit den Belangen des angrenzenden Bachlaufes, z.B. einzuhaltende Abstände, hoch anstehendes Grundwasser, Hochwasser, umgegangen wird.

Erwartet werden darüber hinaus Aussagen dazu, welche Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen sind, um dem Klimawandel und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, z.B. Energieversorgung, regenerative Energien, usw.

- **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Gebietes ist ein Trennsystem vorzusehen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Übergabestelle in der Kohlenstraße vorhanden. Das Regenwasser kann in den Schmelzkanal eingeleitet werden. Das Konzept soll Aussagen zur Ver- und Entsorgung enthalten.

- **Hochwasser**

Der Lauf des Schmelzkanals und dessen erforderliche Belange sowie die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Direkt nördlich an den Schmelzkanal angrenzend steht das Grundwasser hoch an, so dass eine Unterkellerung schwierig bzw. mit erhöhten Kosten verbunden wäre. In Richtung zur Kohlenstraße wird die grundwasserüberdeckende Schicht zwar mächtiger, bleibt jedoch immer noch relativ gering. Diese Situation wird planerisch bewältigt werden müssen (auch hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen).

Hinsichtlich der, auch bei Starkregen, überfluteten Bereiche liegt eine Untersuchung des Büros CP Beratende Ingenieure vor.

Die Konzeption bzw. die vorgesehene Bebauung muss hochwassersicher geplant werden.

- **Altlasten/ Rückbau WVD-Gebäude**

Für das derzeit noch vorhandene ehemalige Gebäude der westpfälzischen Verlagsdruckerei liegt ein Abrisskonzept vor. Dieses wird zur Verfügung gestellt. Ebenso die vorhandenen Bodengutachten. Es werden Aussagen bzw. Erläuterungen dahingehend erwartet, wie mit den zurückzubauenden Gebäuden und den eventuell noch zu entsorgenden Erdmassen/Auffüllungen umgegangen wird.

- **Gebäude Kohlenstraße**

Die Gebäude der Kohlenstraße 21, 23, 29 und 33 befinden sich in städtischem Besitz. Die Hausnummern 23-27 stehen unter Denkmalschutz (Ensembleschutz). Das Gebäude Kohlenstraße 25 einschließlich des dazugehörigen Grundstücks befindet sich in Privatbesitz. Derzeit ist ein Erwerb nicht absehbar, so dass diese Fläche innerhalb des Konzeptes nicht überplant werden kann.

Die Kohlenstraße 21 und 33 stehen zur Disposition und können zurück gebaut werden. Dies ist konzeptabhängig von dem jeweiligen Planungsteam zu entscheiden.

Die Gebäude der Kohlenstraße 7 bis 13 stehen ebenfalls zur Disposition und können zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut werden.

2021/0125 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht in St. Ingbert-Mitte

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 04.10.2021
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N	
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	07.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Gemäß § 25 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Bereich "Kaiserstraße 344 bis 362" nachfolgende Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht erlassen:

Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich "Kaiserstraße 344 bis 362"

Auf Grund § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341) sowie des § 25 (1) Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 12.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungsgebiet

Diese Satzung gilt für folgende Grundstücke in der Gemarkung St. Ingbert:

Flur 18, Flurstücknummern

4288/0003	4288/0004	4290/0006	4290/0003	4290/0007	4291/0007
4291/0006	4291/0003	4294/0011	4294/0010	4294/0007	4292/0003
4295/0007	4295/0005	4296/0006	4299/0003	4302/0003	

Bei den o.a. Flurstücken handelt es sich um ein Areal zwischen Kaiserstraße und Oststraße, welches einen möglichen Entwicklungsbereich für Wohnbauflächen abbildet.

Die Flurstücke sind in einem Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Der Stadt St. Ingbert steht in dem in § 1 genannten Satzungsgebiet ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Eigentümer:innen, der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Mittelstadt St. Ingbert den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzugeben.

§ 3 Anwendungsgrundlagen

Die in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen liegen in einem Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

St. Ingbert, 12. Oktober 2021

Mittelstadt St. Ingbert

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister

Sachverhalt

Derzeit stehen die Grundstücke Kaiserstraße 360 und 362 zum Verkauf. Die dort vorhandene Wohnbebauung ist teilweise nicht mehr sanierungsfähig und muss zurück gebaut werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke sind bereits mehrere Anfragen von Bauträgern eingegangen, die das Areal, ggf. auch unter Einbeziehung der angrenzenden städtischen Grundstücke zu einem Wohngebiet entwickeln möchten.

Die auf den Grundstücken Kaiserstraße 352 und 354 vorhandenen Flüchtlingsunterkünfte werden derzeit noch benötigt, sind aber langfristig ebenfalls nicht mehr sanierungsfähig und müssen, ggf. an anderer Stelle, ersetzt werden.

Da derzeit innerhalb des Stadtgebietes eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, sollte eine Entwicklung in diesem Bereich detaillierter geprüft werden. Da sich die Erschließungssituation über die Kaiserstraße bereits im Bestand als schwierig darstellt, sollte bei Entwicklung des Gebietes eine Erschließung über die Oststraße vorgesehen werden. Darüber hinaus bestehen weitere Restriktionen (Wald, Vorranggebiet Grundwasserschutz, Erschließung, Lärm) so dass für die Entwicklung dieses Gebietes, die Durchführung eines Bebauungsplanes sowie voraussichtlich verschiedene Gutachten erforderlich werden.

Damit die Stadt eine nachhaltige, den Entwicklungsvorstellungen der Verwaltung entsprechende Stadtentwicklung betreiben und gewährleisten kann, wird eine Vorkaufsrechtesatzung für die Grundstücke erlassen.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Veröffentlichung der Satzung stehen unter der Buchungsstelle 5.1.10.02.553500 bereit.

Anlage/n

1	Lageplan
---	----------



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht "Kaiserstraße 344 bis 362"



Gemarkung St. Ingbert Flur 18
Am Markt 12
66719 St. Ingbert

Maßstab
1/1000

GB 6 / 61 Stadtentwicklung und Demografie

Gez. Vo | DIN A3

ΔΠ

2021/0109 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Zukunft "Alte Baumwollspinnerei"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung und Bauen (6)	<i>Datum</i> 27.09.2021
----------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	05.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

1. Dem Ankauf der Eigentumsanteile der Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG auf der Grundlage des beigefügten Kaufvertrags wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" beauftragt.
3. Der Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Erläuterungen sind als Anlage beigefügt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

0	Beschluss und Erläuterungen
1	Konzept
1	Kostenschätzung
2	Steuerliche Stellungnahme ATAX
3	Stellungnahme RA Dr. Horschitz
4	Kaufvertrag
5	Verkehrswertgutachten

Zukunft "Alte Baumwollspinnerei"

Beschluss:

1. Dem Ankauf der Eigentumsanteile der Alten Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG auf der Grundlage des beigefügten Kaufvertrags wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" beauftragt.
3. Der Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen wird zugestimmt.

Ausgangssituation

Das Projekt Umbau und Sanierung der Alten Baumwollspinnerei durch die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG (ABWS) liegt seit nunmehr 3 Jahren brach.

Im Zusammenhang mit einer Prüfung des Landesrechnungshofes im Jahre 2018 und der hierin vorgetragenen massiven Kritik an der Projektstruktur und dem Projektverlauf hat die Stadt St. Ingbert die Zahlungen an die ABWS bis auf weiteres eingestellt. Die ABWS wiederum hat die Baumaßnahme seitdem nicht weiter fortgeführt – es herrscht Stillstand.

Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes vom 20. April 2018 trifft folgende Aussagen:

"Es besteht immer noch die Gefahr eines Scheiterns des Projektes. In diesem Fall droht der Stadt ein Millionenschaden aufgrund der Rückzahlung der Fördermittel. Hinzu kämen ein noch größerer Imageschaden und eine Bauruine mitten in der Stadt" (Prüfbericht, S. 29).

"Es wird empfohlen, dass die Stadt St. Ingbert gemeinsam mit den zuwendungsgebenden Stellen für den Fall, dass sich der Investor aus dem Projekt verabschiedet, Lösungskonzepte erarbeitet" (Prüfbericht, S.16).

Bei einem Scheitern des Projektes droht die Rückforderung der bisher gewährten verzinsten Fördergelder an Bund und Land in Höhe von insgesamt ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 €. (Basiswert ca 5.100.000 € Fördermittel zuzüglich ca 900.000 € bis ca 3.000.000 € Zinsen). Die Höhe der Zinsen ist abhängig von einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes und muss sodann auf dieser Grundlage neu berechnet werden.

Es bestehen folgende Handlungsoptionen:

Handlungsoptionen

1. ... weiterer Leerstand

Die derzeitige Situation bleibt weiterhin bestehen. Es herrscht Stillstand. Das Gebäude steht leer. Es droht zunehmender Verfall. Der Gebäudewert reduziert sich, die Rückzahlungsverpflichtung von ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 € erhöht sich jährlich. Die vertragliche Bindung zwischen Stadt und ABWS bleibt erhalten – Stadt und ABWS sind aufeinander angewiesen.

2. ... Projektbeendigung

Die Stadt St. Ingbert kündigt den mit der ABWS bestehenden Kaufvertrag mit Bauverpflichtung und klagt auf Rückabwicklung. Es droht ein jahrelanger Rechtsstreit mit der ABWS mit ungewissem Ausgang. Bis dahin herrscht Stillstand.

Die Kündigung erfordert die Rückzahlung der verzinsten Fördergelder an Bund und Land in Höhe von insgesamt ca 6.000.000 € bis ca 8.100.000 €. (Basiswert ca 5.100.000 € Fördermittel zuzüglich ca 900.000 € bis 3.000.000 € Zinsen).

3. ... weiter wie geplant, Kulturzentrum Neue Baumwollspinnerei

Umsetzung des bisherigen Nutzungskonzeptes Kunst- und Kulturzentrum mit Albert-Weisgerber-Museum, Volkshochschule, Kinowerkstatt etc gemäß der Planung von 2011 (Status Kaufvertrag vom September 2011).

Es entstehen Betriebskosten in Höhe von gesamt (Rathaus + BWS) ca 1.300.000 € jährlich zuzüglich Personalkosten für den Museumsbetrieb. Dies stellt eine dauerhafte, außerordentliche und nicht darstellbare Belastung des städtischen Haushaltes dar.

4. ... Gewerbenutzung

Es besteht die Option einer gewerblichen Nutzung durch Herrichtung der „Alten Baumwollspinnerei“ zu einem Existenzgründerzentrum.

In diesem Falle werden die Fördergelder gemindert um zukünftig erwartete Mieteinnahmen für den Zeitraum von 40 Jahren – es entsteht somit ein hoher Investitionsaufwand für die Stadt

Der Stadt fällt Betreiber- und Vermieterrolle zu, sodass ein Personal- und Kompetenzaufbau mit den damit einhergehenden höheren Personalkosten erforderlich wird.

Die Variante erscheint förderrechtlich problematisch aufgrund des geänderten Nutzungszwecks – es droht die Rückzahlung der Fördermittel (ca 6.000.000 € bis. ca 8.100.000 €)

5. ... Baumwollspinnerei mit Vernunft

Zur Erlangung der Planungssouveränität wird die Vereinigung sämtlicher Eigentumsanteile in städtischer Hand angestrebt. Das Ziel ist die Fertigstellung der Sanierung und Umnutzung der Baumwollspinnerei zur Vermeidung einer Bauruine an städtebaulich prominenter Stelle.

Erhalt der Förderfähigkeit durch die Einrichtung von öffentlichen Nutzungen wie Organisationseinheiten der städtischen Verwaltung und Albert-Weisgerber-Museum.
Die Betriebskosten werden drastisch reduziert.

Projektbeschreibung "Baumwollspinnerei mit Vernunft"

Ausgangssituation – Rathaus und Albert-Weisgerber-Museum

Die Verwaltung der Stadt St. Ingbert ist derzeit in verschiedenen Immobilien im Stadtgebiet verortet. Die jeweiligen Gebäude aus unterschiedlicher Entstehungszeit sind sämtlich sanierungsbedürftig. Besondere bauliche Defizite bestehen in der Liegenschaft Am Markt 12, dem Rathaus der Stadt St. Ingbert.

Neben der nahezu kompletten Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen sowie der erforderlichen brandschutztechnischen Ertüchtigung ist die Sanierung der tragenden Betonkonstruktion, sämtlicher Oberflächenbeläge, der gesamten Abhangdecken im Gebäude wie auch die Modernisierung der sanitären Anlagen erforderlich. Die im Jahre 2008 sanierte Fassade weist zwischenzeitlich erhebliche Funktionsmängel auf, die Fenster sind in Teilbereichen undicht, es erfolgt massiver Wassereintritt und die Steuerung der Schiebe-klappläden ist vielerorts nicht funktionsfähig. Insgesamt wird die Sonnenschutzeinrichtung als kaum wirksam beschrieben, die Innenräume sind im Sommer überhitzt und bedürfen einer Klimatisierung, der geplante innere Blendschutz wurde bisher lediglich in einem einzigen Musterzimmer ausgeführt. Der Anschluss der Fensterkonstruktion an die inneren Trennwände ist nicht fertiggestellt, was zu erheblichen Schallübertragungen zwischen den Räumen führt. Die gesamte befestigte Außenanlage ist schadhaft und muss komplett erneuert werden.

Die oben beschriebenen Defizite werden von den Mitarbeitern als außerordentlich negativ und belastend empfunden, immer deutlicher wird die Forderung nach einer Veränderung der räumlichen Situation erhoben.

Während der Bauphase einer Sanierungsmaßnahme ist die Auslagerung der Arbeitsplätze notwendig. Es müssen temporär für einen Zeitraum von ca 3 Jahren Räumlichkeiten angemietet werden.

Die geschätzten Kosten für die Sanierung der Liegenschaften Am Markt 12 (Rathaus) sowie Am Markt 9 (ehemalige Landeszentralbank) beziffern sich einschließlich der Kosten für die temporäre Anmietung von Büroräumlichkeiten auf vorläufig ca 21.250.000 € - es besteht derzeit keine signifikante Förderkulisse.

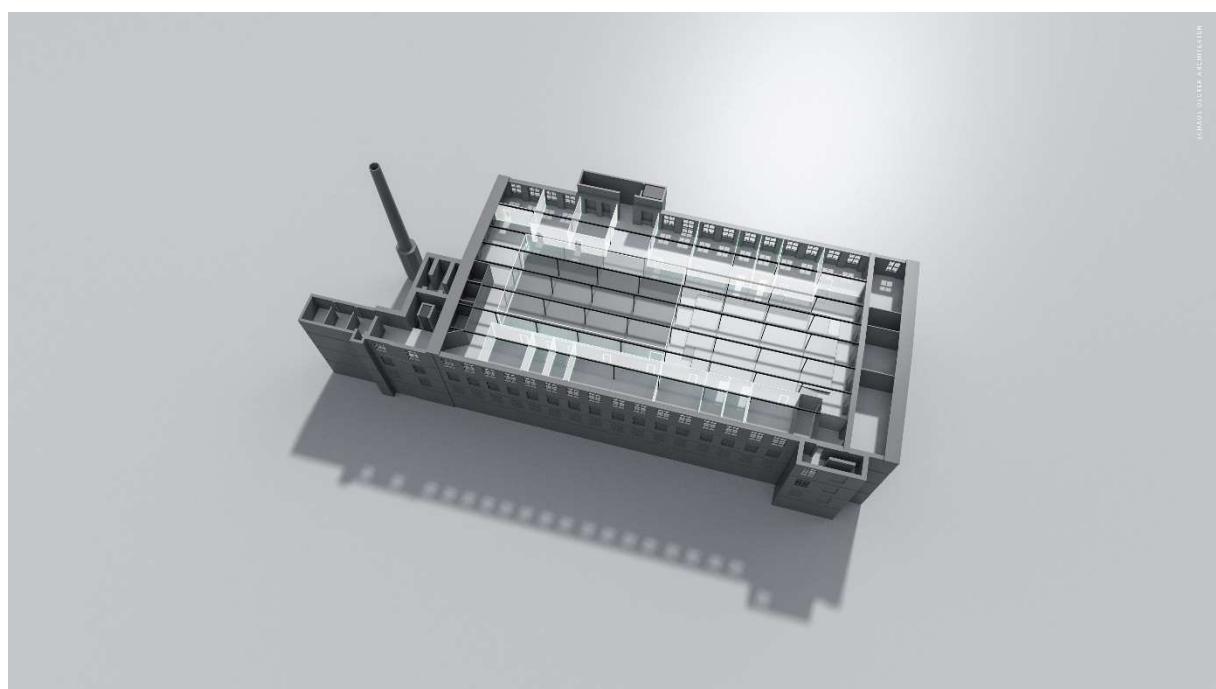
Darüber hinaus wird bei Fehlen einer Nutzungsperspektive für die Alte Baumwollspinnerei die Rückzahlung der verzinsten Fördermittel in Höhe von ca 6.000.000 bis ca 8.100.000 € erforderlich.

Die resultierenden Gesamtkosten für die Stadt summieren sich hierdurch auf bis zu ca 29.350.000 €

Eine räumliche Lösung zur Neuverortung des Albert-Weisgerber-Museums existiert nicht.

Alternativ zur Generalsanierung der Liegenschaften Am Markt könnte die Herrichtung einer geeigneten Immobilie für Zwecke der internen Verwaltung eine weitere reale Option sein.

Potenzial Alte Baumwollspinnerei - Interne Verwaltung und "Gläsernes Museum"



Die einzige geeignete Immobilie im Portfolio der Stadt mit ausreichendem Flächenpotential ist die Alte Baumwollspinnerei mit ca 10.000 Qm frei einteilbarer Nutzfläche.

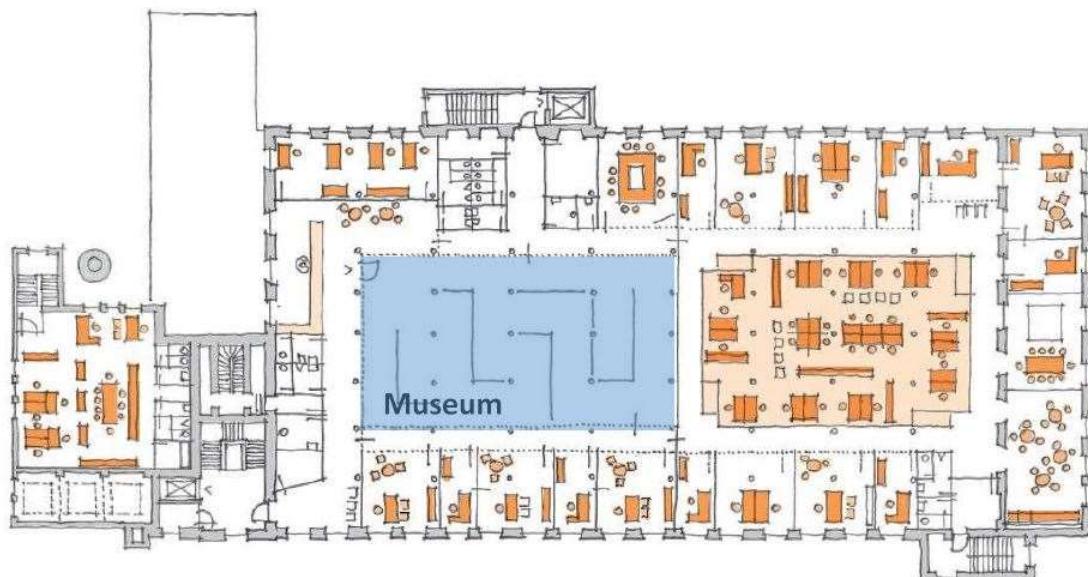
Die Alte Baumwollspinnerei liegt am Rande der Fußgängerzone und direkt am äußeren Verkehrsring in städtebaulich prominenter Lage. Die Entfernung zum Bahnhof als Anknüpfungspunkt für Bahn- und Busverbindungen wie auch für Angebote der Mikromobilität beträgt ca 5 Gehminuten, der Busbahnhof ist in 3 Minuten erreichbar. Das Grundstück der Baumwollspinnerei bietet ausreichend Raum zur Schaffung von Stellplätzen wie auch zur Anlage von gestalteten Freiräumen.

Zur Untersuchung der Machbarkeit der Unterbringung von Organisationseinheiten der internen Verwaltung (Rathaus 2) wie auch des Albert-Weisgerber-Museums in der Alten Baumwollspinnerei hat die Stadt St. Ingbert eine Entwurfsstudie (Anlage 1) in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die offene Grundrissstruktur und der Loftcharakter der Alten Baumwollspinnerei stellen einen idealen Rahmen dar für die Einrichtung von modernen, flexiblen, innovativen und zukunftsfähigen Arbeitswelten.

Das Flächenpotential und die Grundrissorganisation der 4 Geschossebenen ermöglichen die Erstellung von ca 220 Büroarbeitsplätzen zuzüglich Pausen- und Besprechungsräumen sowie die Einrichtung des Albert-Weisgerber-Museums in dem bestehenden Gebäude.

Die Verortung des Museums in der innenliegenden Zone des Grundrisses in sämtlichen oberirdischen Geschossen stellt eine optimale Ausnutzung der Geschossflächen dar und erlaubt die Anordnung von normalüblichen Büroflächen entlang der fensterbelichteten Fassadenzone – analog der Raumanordnungen im Rathaus. Die Aufteilung und Ausgestaltung der Büroflächen soll in Abstimmung mit den Mitarbeitern erfolgen.



Regelgrundriss

Durch die Ausbildung der Ausstellung als "gläsernes Museum" entsteht eine Synergie zwischen Verwaltung und Museum, die Bilder können aufgrund der gläsernen Wände jederzeit betrachtet werden. Infolge des geänderten Museumskonzeptes können die Betriebskosten optimiert werden.



Innenraumimpressionen

Die Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei als Standort für Organisationseinheiten der internen Verwaltung (Rathaus 2) in Verbindung mit dem Albert-Weisgerber-Museum wäre eine gelungene, intelligente und nachhaltige Revitalisierung der denkmalgeschützten Stockwerksfabrik – alternative realistische Nachnutzungsideen sind derzeit nicht erkennbar.

Durch die Fertigstellung und Nachnutzung der Alten Baumwollspinnerei wäre die ansonsten geforderte Rückzahlung der bereits gewährten Fördergelder in Höhe von ca 6.000.000 bis ca 8.100.000 € einschließlich Verzinsung vermieden.

Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept gleichgebliebenen Nutzungen Verwaltung und Museum kann die Sanierungsmaßnahme aus Mitteln der Städtebau- und Tourismusförderung weiterhin bezuschusst werden. Möglichkeiten der Ausweitung der Förderung sind mit dem Fördergeber abgestimmt.

Ein weiterer Kostenbeitrag wird erzielt durch die anderweitige Nutzung bisheriger Büroflächen im Rathaus sowie weiterer derzeit genutzter Immobilien (Landeszentralbank, Katasteramt etc). Das Rathaus kann hierbei in Teilen gewerblich oder zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wodurch eine weitere Belebung der Innenstadt erwartet werden kann. Die publikumsintensiven Bereiche verbleiben im Rathaus 1 am Markt (Bürgerservicecenter).

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen positiven Effekte betragen die resultierenden Gesamtkosten zur Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" ca 13.950.000 €.

Ankauf der Eigentumsanteile der ABWS – Eckpunkte

Zur Umsetzung des Konzeptes "Baumwollspinnerei mit Vernunft" ist der Ankauf der Eigentumsanteile der ABWS erforderlich. Dies betrifft das 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes, das Kesselhaus, die Gastronomiefläche im Erdgeschoss im Zugangsbereich sowie die Liegenschaften Baumwolllager und Trafostation.

Im Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf wurde ein Gesamtverkehrswert von 2.120.000 € ermittelt.

Im Hinblick auf den Erwerb der og Flächen durch die Stadt wurde mit der ABWS folgender Vergleich ausgehandelt:

1. Grundlage für den Erwerb ist das Gutachten vom 30.9.2020 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf über die Verkehrswerte der im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücks-verwaltung GmbH &Co. KG stehenden Immobilien (Anlage 5).

Der Verkaufspreis beträgt gemäß og Gutachten 2.120.000 €.

2. Die Stadt verpflichtet sich, die Umsatzsteuer in Höhe von bis zu 770.091,26 €, die der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG durch Berichtigung entstehen, unmittelbar an das Finanzamt zu zahlen (Anlage 2).

3. Die Stadt gibt die Mittel von 77.129,00 € aus dem Verwahrkonto frei.
4. Kosten für die Fassadensanierung in Höhe von 233.824,42 € werden von der Stadt nicht übernommen.
5. Die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG ist berechtigt, das Baumwolllager für einen Zeitraum von 3 Jahren kostenfrei, jedoch zuzüglich verbrauchsrelevanter Nebenkosten, für Lagerzwecke zu nutzen.
6. Die Stadt gibt die ihr vorliegende Bürgschaft der ARGE an die Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH &Co. KG zurück.
7. Damit werden alle gegenseitigen Forderungen aufgehoben.

Der die Stadt beratende Rechtsanwalt Dr. Horschitz hat diesen Vergleich bewertet und empfiehlt die Annahme (Anlage 3).

Der hierauf basierende Kaufvertrag (Anlage 4) wurde am 20.9. 2021 beurkundet und bedarf jedoch zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch den Beschluss des Stadtrates.

Qualitative Bewertung der Varianten

	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4	Var 5
Investitionskosten	++	++	-	--	+
Betriebskosten	-	+	--	+	++
Förderung/ Rückzahlung	-	--	+	-	++
Anwalts- und Gerichtskosten	+-	--	+	+	+
Kultur	--	--	++	-	+
Wohnraumbeschaffung	--	--	--	--	++
Sanierung Rathaus	--	--	--	--	++
Entwicklung Innenstadt	--	--	++	+	++

Wirtschaftliche Bewertung "Baumwollspinnerei mit Vernunft"

1. Sanierung Rathaus und ehemalige Landeszentralbank

Sanierung Rathaus Baukosten ca 10.212.000 €

UG – 4.OG – 7.400 Qm a 1.380 €/ Qm

nach BKI 2020 Mittelwert Modernisierung Verwaltung

Abbruch und Entsorgung ca 900.000 €

Sanierung Rathaus Außenbeläge ca 150.000 €

Sanierung Sitzungssaal ca 500.000 €

Steigerung Baupreisindex 1.176.200 €

geschätzt auf 10% für 5 Jahre

Nebenkosten ca 25% 3.234.550 €

Zwischensumme Sanierung Rathaus 16.172.750 €

Sanierung LZB ca 2.070.000 €

1.500 Qm a 1.380 €/ Qm

nach BKI 2020 Mittelwert Modernisierung Verwaltung

Steigerung Baupreisindex 207.000 €

geschätzt auf 10% für 5 Jahre

Nebenkosten ca 25% 569.250 €

Zwischensumme Sanierung ehem. LZ 2.846.250 €

Anmietung von Räumlichkeiten ca 2.025.000 €

250 Arbeitsplätze/ 6.250 Qm zu 9 €/Qm/3 Jahre

Umzugskosten hin/ zurück ca 200.000 €

250 Arbeitsplätze a 800 €

Gesamtkosten ca 21.244.000 €

Gesamtkosten gerundet	21.250.000 €
+ Rückzahlung Fördermittel BWS bis zu ca	8.100.000 €
Kosten incl Rückzahlung Fördermittel	29.350.000 €
2. Sanierung Alte Baumwollspinnerei	
Ankauf Eigentumsanteile ABWS ca	2.120.000 €
Erwerbsnebenkosten ca 10%	212.000 €
Umsatzsteuererstattung	771.000 €
Zwischensumme Erwerb	3.103.000 €
+ Sanierung Baumwollspinnerei ca	24.500.000 €
nach Kostenschätzung Schaus-Decker	
incl 5 Jahre BKI-Index geschätzt 10%	
incl KGR 600 – Einrichtungen/ Ausstattungen	
Zwischensumme Sanierung und Umbau	24.500.000 €
+ Umzugskosten hin ca	100.000 €
250 Arbeitsplätze a 400 €	
Zwischensumme Erwerb, Sanierung, Umzug	27.703.000 €
- Restmittel Förderung Museum ca	1.680.000 €
- Städtebauförderung 2/3 ca	6.000.000 €
Förderfähig sind der Ankauf und der	
Ausbau der Eigentumsanteile ABWS	
Gesamtkosten geschätzt 9.000.000 €	
- Bedarfszuweisung aus 2014	950.000 €

- Städtebauförderung Restmittel	380.000 €
<hr/>	
Zwischensumme	18.693.000 €
- Verkaufserlös Rathaus ca	3.000.000 €
- Verkaufserlös Katasteramt ca	550.000 €
- Verkaufserlös LZB ca	1.200.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten	13.943.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten gerundet	13.950.000 €

3. Gebäudebewirtschaftungs- und Energiekosten

Im Falle der weiteren Nutzung des jetzigen Rathauses Am Markt sowie der zusätzlichen Nutzung der "Alten Baumwollspinnerei" als Kunst- und Kulturzentrum mit den Einrichtungen Museum, VHS, Musikschule, Kinowerkstatt etc erhöhen sich die laufenden Gebäudebetriebskosten für die Unterhaltung der beiden Immobilien auf ca 1.300.000 € zuzüglich Personalkosten für den Betrieb des Museums.

Durch die Nutzung der "Alten Baumwollspinnerei" für städtische Organisationseinheiten und die Umnutzung von Teilen des Rathauses zur Wohn- oder Gewerbeimmobilie sowie die Veräußerung des Gebäudes der ehemaligen LZB und des ehemaligen Katasteramtes lassen sich die og zu erwartenden laufenden Kosten um mindestens ca 500.000 € jährlich reduzieren.

Fazit und Empfehlungen

Basierend auf den Empfehlungen des Landesrechnungshofes und dem Innenministerium sollte die Stadt St. Ingbert in eigener Regie die Sanierung der Baumwollspinnerei fortführen und vollenden, um somit eine Bauruine an dieser städtebaulich prominenten Stelle und die Rückzahlung der bereits gewährten Fördergelder zu vermeiden.

Die Umnutzung der Alten Baumwollspinnerei für die innere Verwaltung stellt eine intelligente und nachhaltige Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes dar.

Das "gläserne Museum" ermöglicht die zukunftsähige und niedrigschwellige Integration des Albert-Weisgerber-Museums in das Gesamtkonzept. Die Kultur befindet sich in der Mitte des täglichen Lebens. Es besteht in dem Betrieb der Immobilie Synergie zwischen Museum und Verwaltung.

Die Zusammenfassung von bisher verstreut angeordneten Organisationseinheiten am Standort Alte Baumwollspinnerei lässt eine Steigerung der Effizienz der Stadtverwaltung erwarten.

Ebenso ergibt sich durch die Standortkonzentration eine signifikante Verringerung der Betriebskosten (Hausmeister, Energiekosten, Zugangskontrolle etc).

Aufgrund der guten Anbindung des Bestandsgebäudes an den ÖPNV sowie seiner guten Ausstattung mit Stellplätzen wird empfohlen, die publikumsintensiven Bereiche im jetzigen Rathaus zu belassen. Ebenso wird aufgrund der statischen Erfordernisse empfohlen, das Stadtarchiv vorerst am jetzigen Standort zu belassen.

Das Hochhaus des bestehenden Rathauses kann zu Wohnungen und/oder gewerblich umgenutzt werden. Dies wäre ein weiterer signifikanter Baustein zur Stärkung der Wohnfunktion und Belebung der Innenstadt.

Es besteht ein deutlicher Kostenvorteil bei Herrichtung der Alten Baumwollspinnerei gegenüber einer Sanierung des Rathauses.

Aufgrund der Ergebnisse der qualitativen und der wirtschaftlichen Bewertung wird empfohlen, die Alte Baumwollspinnerei als Standort für Organisationseinheiten der Stadtverwaltung und für das Albert-Weisgerber-Museum herzurichten.

Finanzielle Auswirkungen:

wie in den Erläuterungen beschrieben.

Anlage 1 Entwurfsstudie + Grobkostenschätzung der Architekten Schaus + Decker

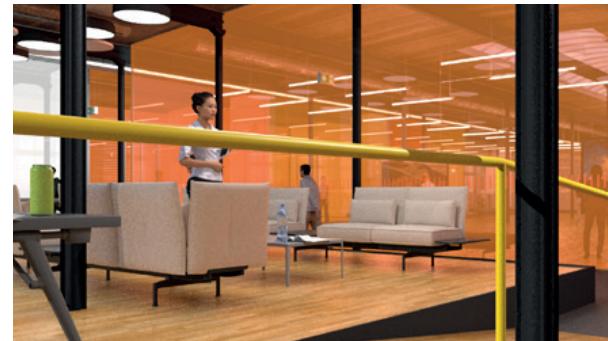
Anlage 2 Steuerliche Bewertung der Fa ATAX

Anlage 3 Stellungnahme Rechtsanwalt Dr. Horschitz vom 14. Mai 2021

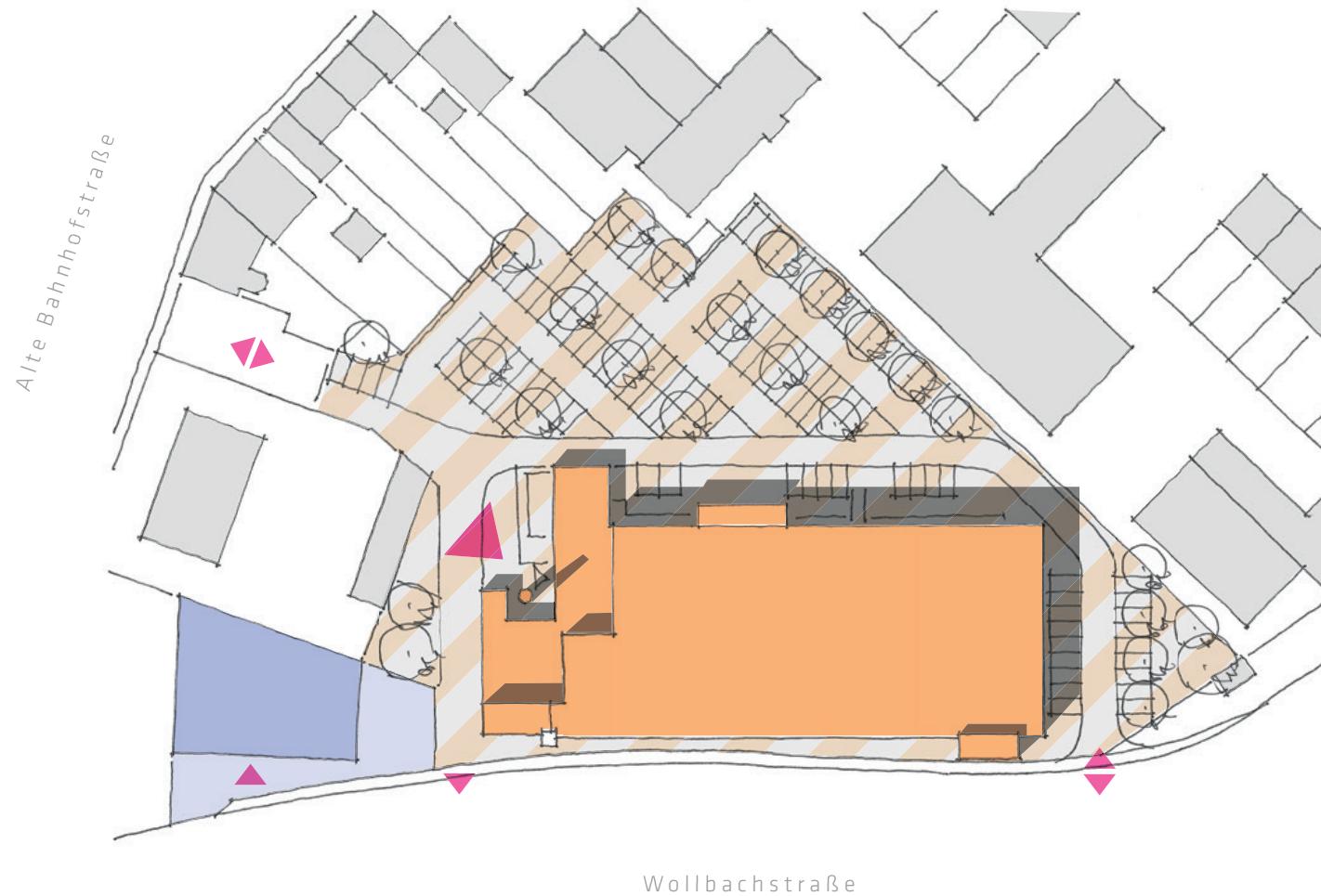
Anlage 4 Kaufvertrag

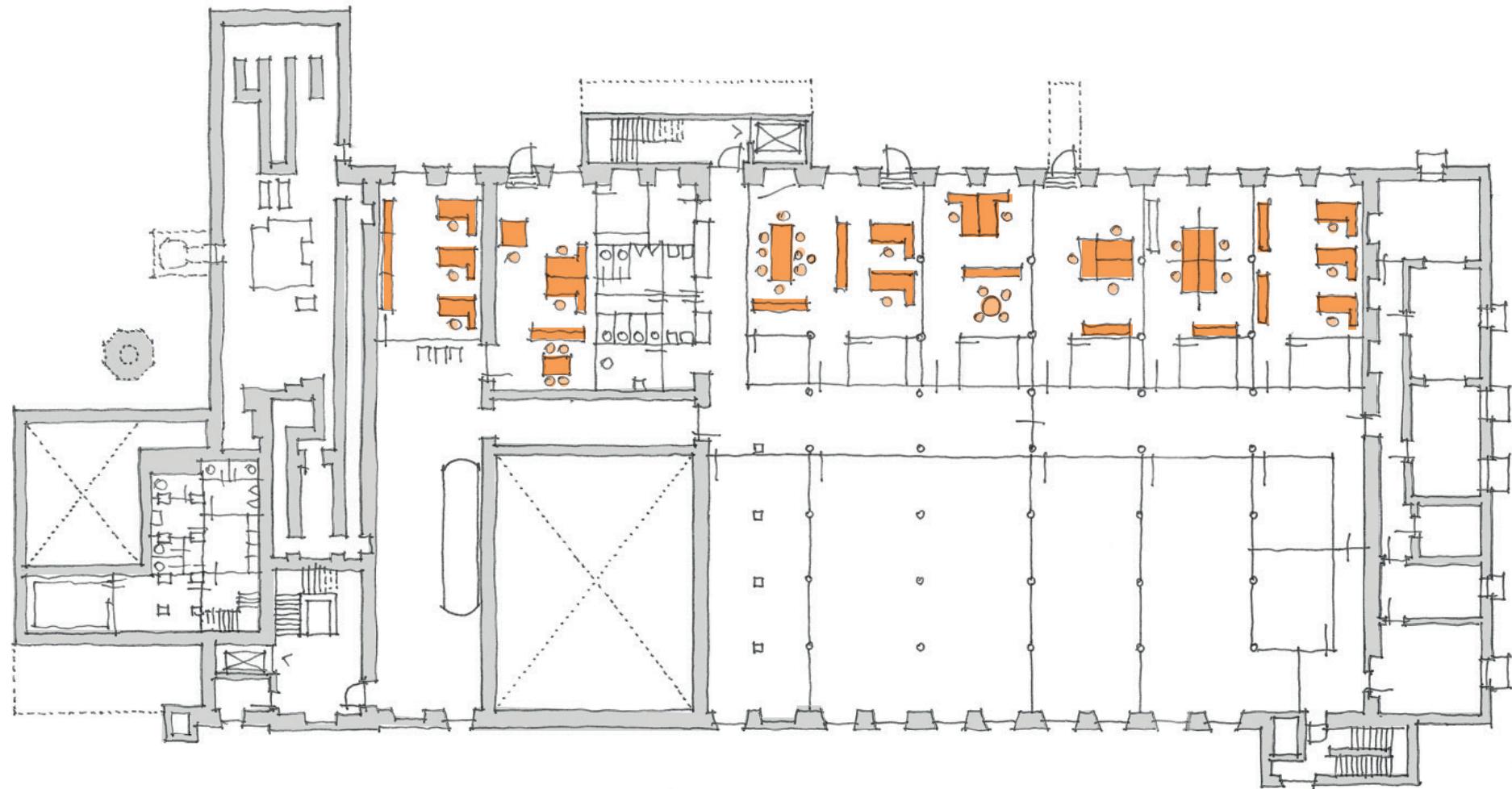
Anlage 5 Verkehrswertgutachten

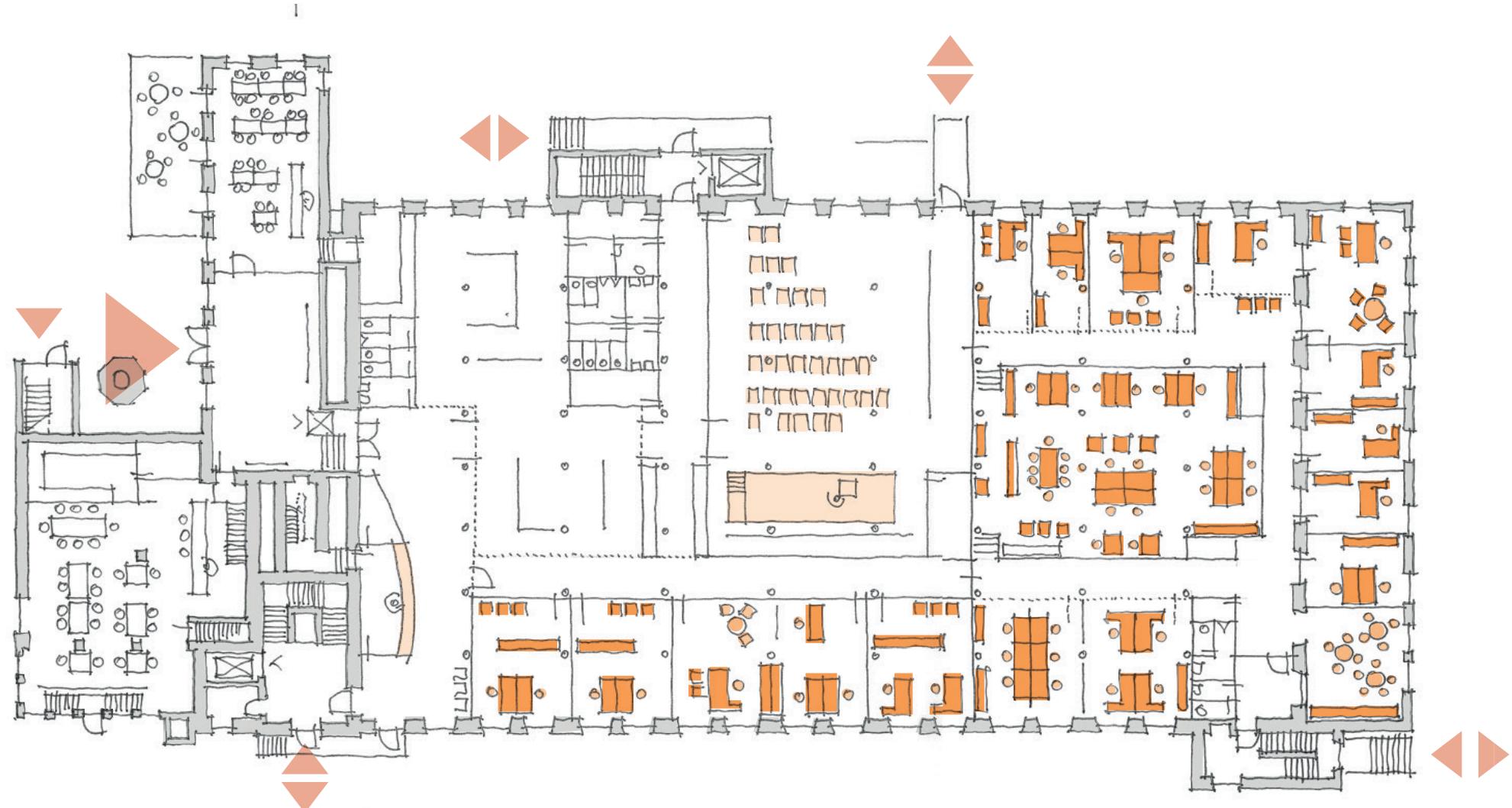
St. Ingbert, den 21. September 2021

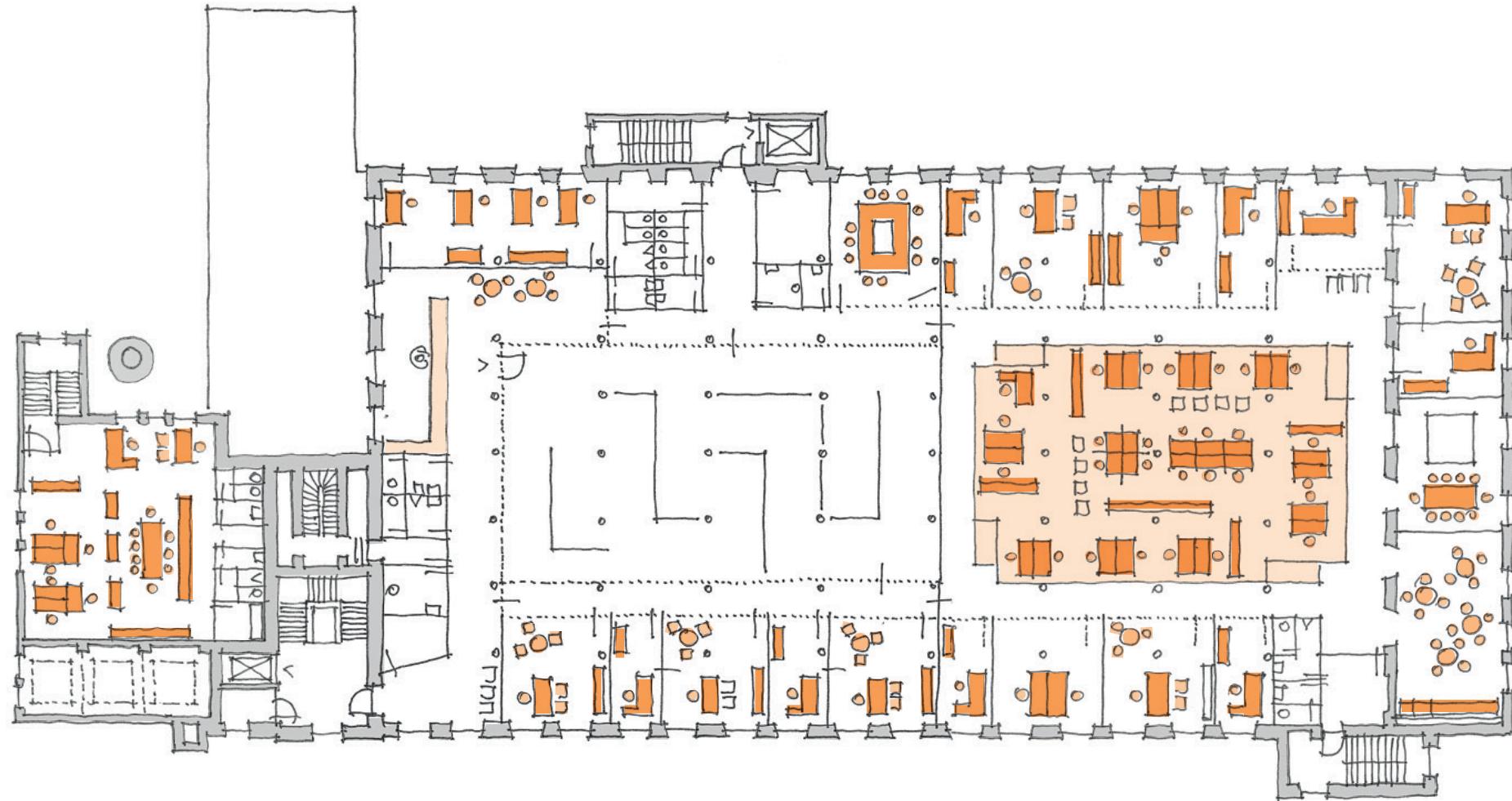


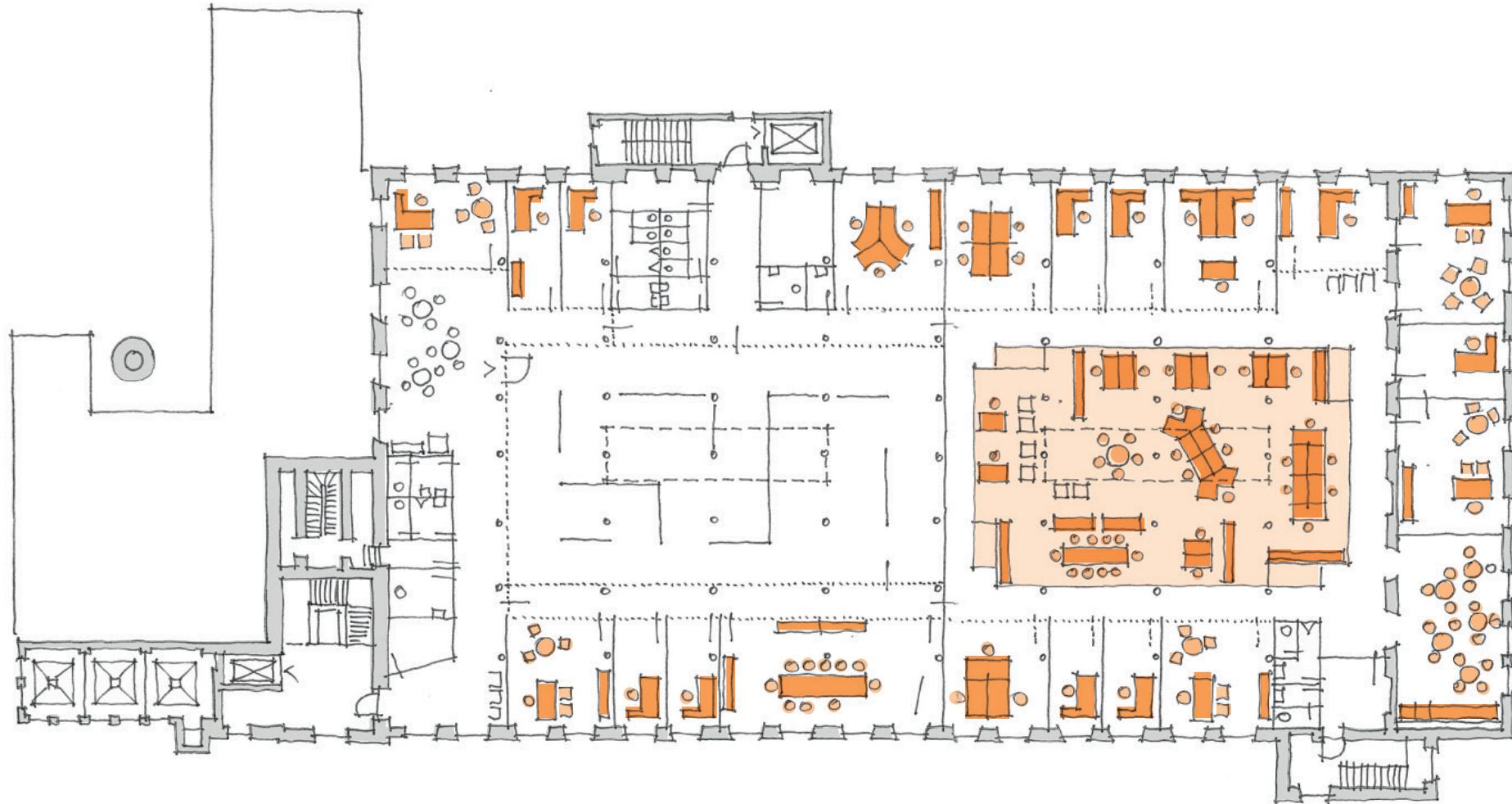
Revitalisierung **Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert** | Konzeptstudie

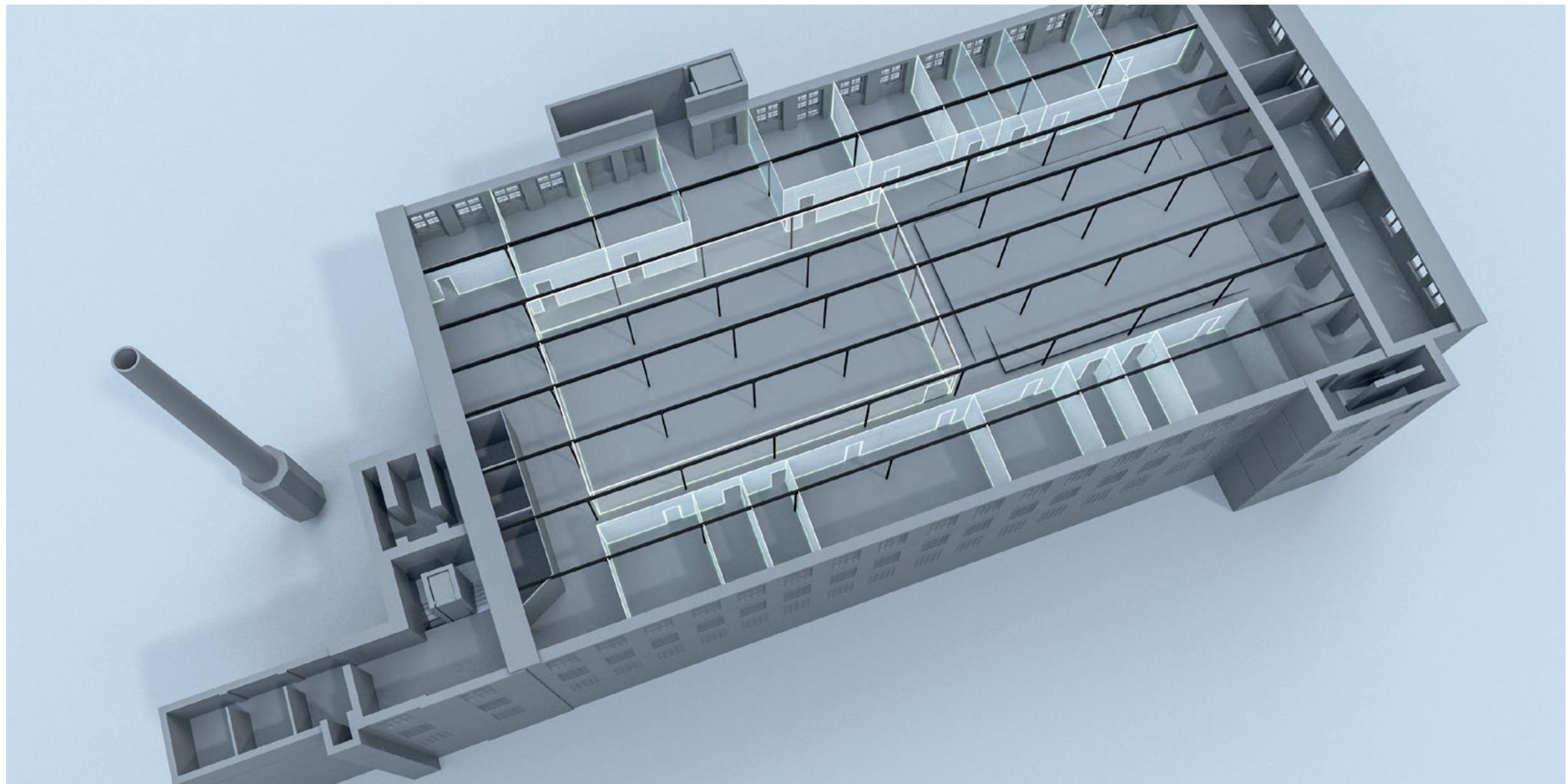


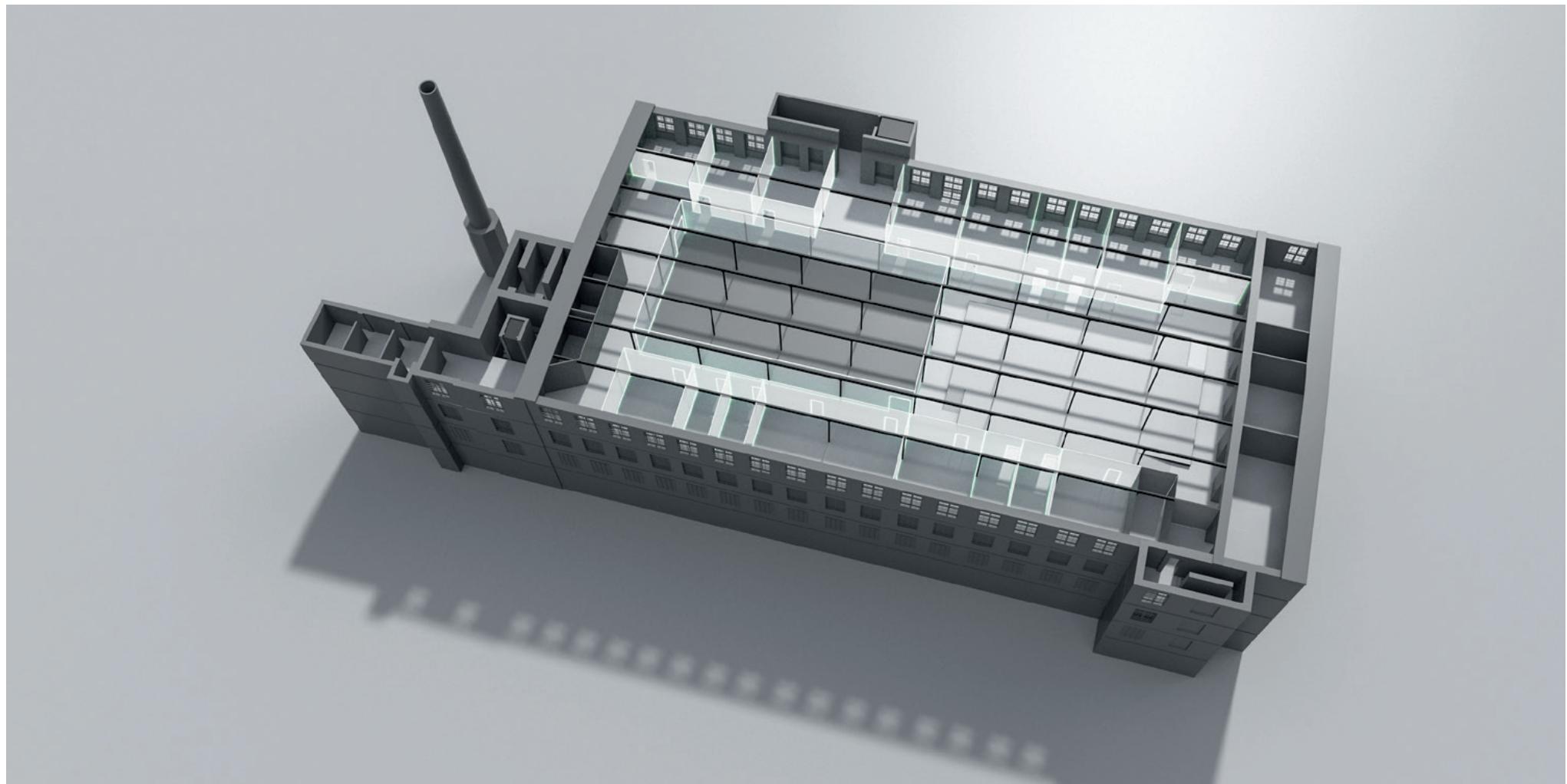












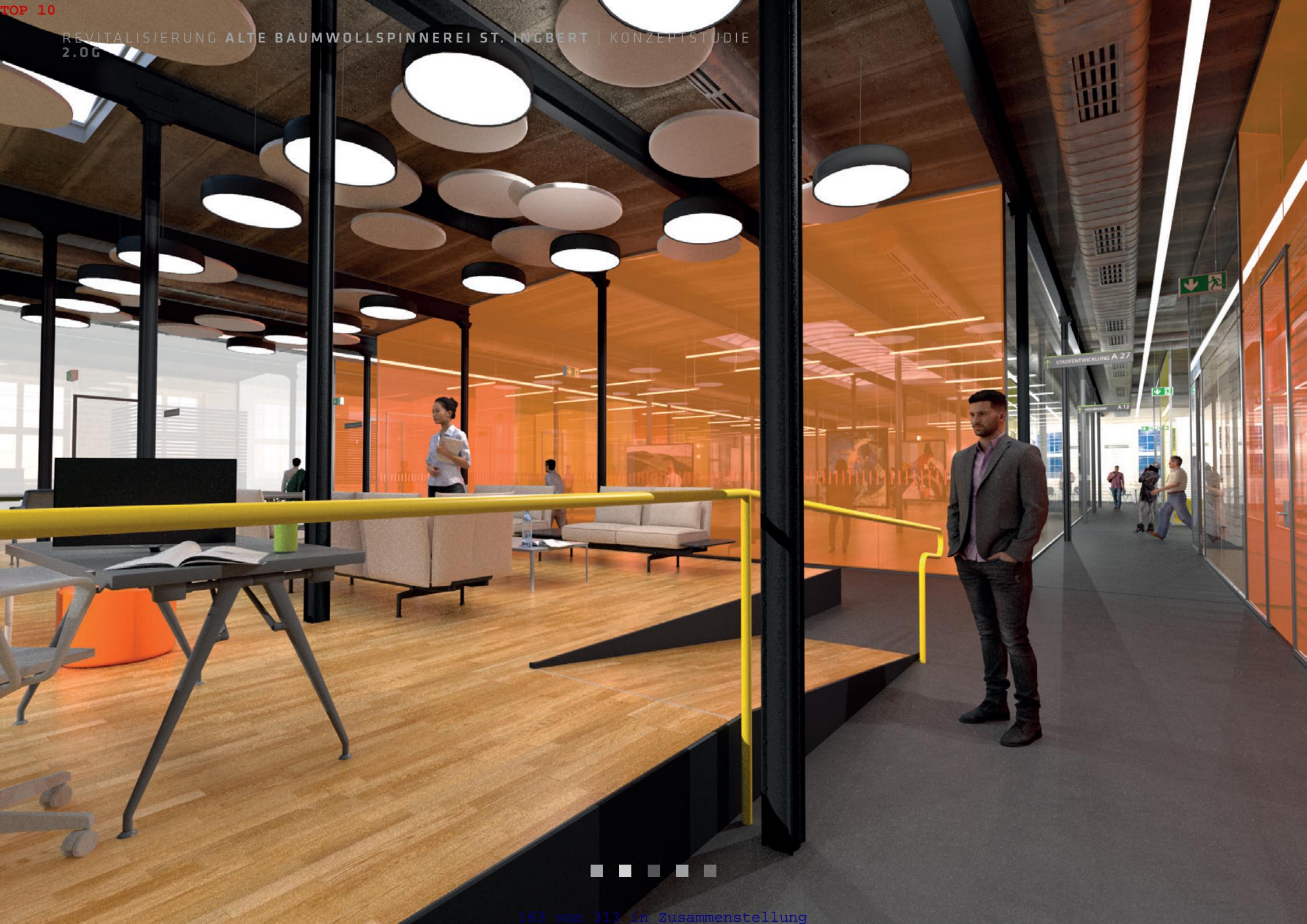


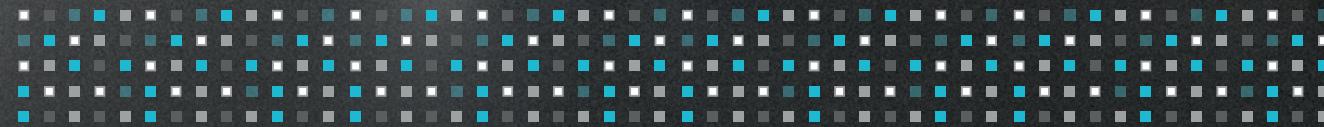












ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT



SPIELRAUM

Konzept, Fotografie,
Layout, Illustration:
Schaus Decker Architekten

MANFRED SCHÄUS
BERND DECKER
ARCHITEKTEN GMBH
SCHLACHTHOFSTR.11A
66280 SULZBACH
architekten@schaus.de
www.schaus.de

Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Gewerkeschätzung (GWS)		- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: <input type="checkbox"/>		
- Gesamt, Netto: 20.588.235,29 EUR				
- zzgl. MwSt: 3.911.764,71 EUR				
- Gesamt, Brutto: 24.500.000,00 EUR				

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
01 BAUSTELLENEINRICHTUNG				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
1	Titel - BAUSTELLENEINRICHTUNG			150.000,00
1.1	Baufeld Herrichten	1 psch	25.000,00	25.000,00
1.2	Bauzaun, Bauschild, Kran, Container, etc.	1 psch	125.000,00	125.000,00
02 ABBRUCHARBEITEN				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
1	Titel - ABBRUCHARBEITEN			111.000,00
1.1	Abbruch/Demontage/Entsorgung Kleinmengen	1 psch	15.000,00	15.000,00
1.2	Abbruch Gebäude ehem. Trafostation	1 psch	65.000,00	65.000,00
1.3	Abbruch Gebäude Brunnenschacht	1 psch	5.000,00	5.000,00
1.4	Abbruch/Entsorgung Mauerwerkswände	520 m ²	50,00	26.000,00
03 EMB-ARBEITEN				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
01	Titel - EMB-ARBEITEN/SCHUTZMAßNAHMEN-ABSC...			157.800,00
01.1	Erd-, Maurer-, Betonarbeiten, Schutzmaßnahmen	1 psch	80.000,00	80.000,00
01.2	Abfangungen/Deckenöffnungen	1 psch	25.000,00	25.000,00
01.3	Fassadensanierung Kesselhaus	660 m ²	80,00	52.800,00
02	Titel - MAUERWERKSABDICHTUNG UG			120.000,00
02.1	Sanierung Aussenwand UG Südseite	1 psch	120.000,00	120.000,00
04 STAHLBAU-/ SCHLOSSERARBEITEN				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
01	Titel - STAHLBAUARBEITEN			103.000,00
01.01	Deckenverstärkungen EG/ 1./2.OG	1 psch	60.000,00	60.000,00
01.02	Rampenkonstruktion zum Haupteingang	1 psch	10.000,00	10.000,00
01.03	Rampenkonstruktion zum Nebeneingang	1 psch	10.000,00	10.000,00
01.04	Treppenkonstruktion zum Treppenhaus 2	1 psch	8.000,00	8.000,00
01.05	Steg Nordseite Fluchtweg	1 psch	15.000,00	15.000,00
02	Titel - SCHLOSSERARBEITEN			85.000,00
02.01	Handläufe Treppenhäuser	150 m	150,00	22.500,00
02.02	Stahlwinkel an Rampenanlagen	100 m	170,00	17.000,00
02.03	Schutzbretter an Rampen	50 m	350,00	17.500,00
02.04	Schutzbretter Graben Südfront	80 m	350,00	28.000,00
05 GERÜSTBAUARBEITEN GESAMT				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
1	Titel - GERÜSTBAUARBEITEN			77.400,00
1.10	Fassadengerüst mit Schutznetz	5.200 m ²	12,00	62.400,00
1.20	Innengerüste	1 psch	15.000,00	15.000,00
06 DACHDECKERARBEITEN				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
02	Titel - FLACHDACH - ANPASSUNG			11.000,00
02.01	zusätzliche Dachöffnungen	2 psch	5.500,00	11.000,00
07 FENSTER-, VERGLASUNGEN				
Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:				
01	Titel - DEMONTAGE-/ ABBRUCHARBEITEN			301.800,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 1

Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
01.01	Entglas. Aufarbeitung Guss-Stahl-Fenster Hauptgebäude	151 St	1.800,00	271.800,00
01.02	Entglas. Aufarbeitung Guss-Stahl-Fenster Kesselhaus	1 psch	30.000,00	30.000,00
02	Titel - HISTORISCHE FENSTER NEU			756.000,00
02.01	Neue Aluminium-Fenster Hauptgebäude	1.050 m ²	650,00	682.500,00
02.02	Neue Aluminium-Fenster Kesselhaus	105 m ²	700,00	73.500,00
03	Titel - FENSTER GROSSFLÄCHIG			118.700,00
03.01	Neue Aluminium-Fenster Maschinenhaus	58 m ²	650,00	37.700,00
03.02	Oberlichtverglasung zur Belichtung 2.OG	90 m ²	900,00	81.000,00
04	Titel - EINGANGSTÜR-ELEMENTE			78.000,00
04.01	Neue Aluminium-Außentüren	13 St	6.000,00	78.000,00
08	SONNENSCHUTZANLAGEN	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - SONNENSCHUTZ			181.200,00
01.01	Sonnenschutz, Senkrechtmarkise	151 St	1.200,00	181.200,00
09	METALLBAU INNEN	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - METALLBAU INNEN			1.776.000,00
01.10	T-30-RS Flurabschlüsse	36 St	6.000,00	216.000,00
01.20	Metallbau/Verlasungen Büro	690 m ²	1.000,00	690.000,00
01.30	Metallbau/Verlasungen Museumsbereiche	870 m ²	1.000,00	870.000,00
10	TROCKENBAU-/ INNEN-/ AUSSENPUTZ	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - TROCKENBAUARBEITEN			685.500,00
01.01	Trockenbau Wände/Anschlüsse	6.000 m ²	80,00	480.000,00
01.02	Trockenbau Wandbekleidungen	1.100 m ²	75,00	82.500,00
01.03	Trockenbau Decken	800 m ²	60,00	48.000,00
01.04	Trockenbau Zulage Brandschutz	1.500 m ²	50,00	75.000,00
02	Titel - INNENPUTZARBEITEN WÄNDE			467.250,00
02.01	Sandsteinflächen verfestigen	500 m ²	25,00	12.500,00
02.02	Untergrundvorbereitung Sandstein	7.450 m ²	5,00	37.250,00
02.03	Innenputz Wände	7.450 m ²	50,00	372.500,00
02.04	Innenputz Zementputz	900 m ²	50,00	45.000,00
03	Titel - AUSSENPUTZARBEITEN			53.000,00
03.02	WDVS Aussenputz Maschinenhaus	160 m ²	125,00	20.000,00
03.03	Aussenputz Fassade Kesselhaus	660 m ²	50,00	33.000,00
04	Titel - DECKENPUTZ			186.930,00
04.01	Deckenflächen vorbereiten Trockenstrahlen 1. OG	2.010 m ²	13,00	26.130,00
04.02	Brandschutzdeckenputz 1. OG	2.010 m ²	80,00	160.800,00
05	Titel - RAUMAKUSTIK			125.000,00
05.01	Akustik-Deckenelemente EG/ 1./ 2.OG	500 St.	250,00	125.000,00
11	MALERARBEITEN	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - Malerarbeiten			239.100,00
01.1	Wandflächen beiputzen, spachteln, ausbessern	3.800 m ²	5,00	19.000,00
01.2	Vorbehandlung Tiefgrund	7.500 m ²	3,00	22.500,00
01.3	Anstrich Mauerwerkswände	7.500 m ²	8,00	60.000,00
01.4	Anstrich Treppenhäuser	3 psch	5.000,00	15.000,00
01.5	Fugenausbildungen	2.800 m	4,00	11.200,00
01.6	Anstrich Trockenbauwände	12.000 m ²	8,00	96.000,00
01.7	Anstrich Trockenbaudecken	800 m ²	8,00	6.400,00
01.8	Malerarbeiten/Sanierung Wand/Boden unvorhergesehenes	200 h	45,00	9.000,00
02	Titel - Lackierarbeiten			120.450,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 2

Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.1	Vorbehandlung Stützen 1.OG Trockenstrahlen	56 St	100,00	5.600,00
02.2	Stützen 1.OG Brandschutzbeschichtung	56 St	350,00	19.600,00
02.3	Stahlträgerbalken 1.OG Brandschutzbeschichtung	1.600 m	15,00	24.000,00
02.4	Stahlträgerbalken 1.OG Brandschutzbeschichtung	1.600 m	15,00	24.000,00
02.5	Vorbehandlung Stahlunterzüge 1.OG Trockenstrahlen	490 m	25,00	12.250,00
02.6	Stahlunterzüge 1.OG Brandschutzbeschichtung	490 m	60,00	29.400,00
02.7	Beschichtung Treppengeländer Bestand	140 m	40,00	5.600,00
12	ESTRICH- UND BODENBELÄGE			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - ESTRICH-BELÄGE			957.700,00
01.01	Abdichtungsarbeiten	2.020 m ²	15,00	30.300,00
01.02	Estricharbeiten UG - 2.OG	9.350 m ²	28,00	261.800,00
01.03	Bodenbelagsarbeiten	8.320 m ²	80,00	665.600,00
13	FLIESEN- UND WERKSTEINARBEITEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - FLIESENARBEITEN			232.200,00
01.01	Bodenfliesen WC-Bereiche	670 m ²	120,00	80.400,00
01.02	Wandfliesen WC-Bereiche	790 m ²	120,00	94.800,00
01.03	Werksteinbeläge Foyer	380 m ²	150,00	57.000,00
14	SCHREINERARBEITEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - INNENTÜREN			191.100,00
01.01	Innentüren Holz	128 St	1.200,00	153.600,00
01.02	Innentüren Glas	25 St	1.500,00	37.500,00
02	Titel - BRANDSCHUTZTÜREN			6.000,00
02.01	Brandschutz-Innentüren	6 St	1.000,00	6.000,00
03	Titel - SCHREINERARBEITEN			37.500,00
03.01	Fensterbänke	150 St	250,00	37.500,00
04	Titel - SCHREINERARBEITEN / EINBAUTEN			280.000,00
04.04	Podestebene Großraumbüro EG/1./2.OG	920 m ²	250,00	230.000,00
04.05	WC-Trennwände	1 psch	50.000,00	50.000,00
15	SCHLIESSANLAGE			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - SCHLIESSANLAGE			20.000,00
01.01	Schließanlage insgesamt	1 psch	20.000,00	20.000,00
16	BESCHILDERUNG			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - BESCHILDERUNG INNEN			13.000,00
01.01	Türschilder	1 psch	8.000,00	8.000,00
01.02	Hinweisschilder/ Leitsystem	1 psch	5.000,00	5.000,00
02	Titel - BESCHILDERUNG AUSSEN			15.000,00
02.01	Logo/ Werbeanlage	1 St	10.000,00	10.000,00
02.02	Hinweisschilder/ Leitsystem	1 psch	5.000,00	5.000,00
03	Titel - FLUCHT-/RETTUNGSWEGEPLÄNE			4.000,00
03.01	Flucht- und Rettungswegepläne als Wandschilder	1 psch	4.000,00	4.000,00
17	STEINFASSADEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - SANDSTEINFASSADE			31.500,00
01.01	Reinigung / Dampfstrahlen	3.300 m ²	5,00	16.500,00
01.02	Ausbesserung Kleinflächen/-Schätzung	1 psch	15.000,00	15.000,00
02	Titel - KAMINSANIERUNG			150.000,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 3

Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.01	Sanierung Klinkermauerwerk, statische Ertüchtigung	1 psch	150.000,00	150.000,00
18	BAUENDREINIGUNG			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - BAUGROBREINIGUNG			15.000,00
01.01	Grobreinigung je	1 psch	15.000,00	15.000,00
02	Titel - BAUFEINREINIGUNG			35.000,00
02.01	Feinreinigung	1 psch	35.000,00	35.000,00
19	ABWASSER-,WASSER-,GAS, SPRINKLER			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 410 - ohne Fachplanung TGA			522.000,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwert	11.600 m ² ...	45,00	522.000,00
20	WÄRMEVERSORGSANLAGEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 420 - ohne Fachplanung TGA			939.600,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	81,00	939.600,00
21	RAUMLUFTTECHNISCHE ANLAGEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 430 - ohne Fachplanung TGA			928.000,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	80,00	928.000,00
22	ELEKTROINSTALLATIONEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 440 - ohne Fachplanung TGA			1.276.000,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	110,00	1.276.000,00
23	FERMELDETECHNISCHE ANLAGEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 450 - ohne Fachplanung TGA			580.000,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	50,00	580.000,00
24	FÖRDERANLAGEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 460 - ohne Fachplanung TGA			394.400,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	34,00	394.400,00
25	NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 470 - ohne Fachplanung TGA			174.000,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² ...	15,00	174.000,00
26	GEBÄUDEAUTOMATION			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 480 - ohne Fachplanung TGA			452.400,00
01.1	Kosten je qm BGF lt. BKI-Kostenkennwerten	11.600 m ² /...	39,00	452.400,00
27	AUSSENANLAGE			
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			
01	Titel - KGR 510 - ohne Fachplanung FREIANLAGE			179.000,00
01.02	Freimachen/ Roden Gelände	5.700 m ²	2,00	11.400,00
01.03	Abbrucharbeiten best. Freianlagenelemente	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.04	Erdarbeiten Geländeflächen	3.000 m ³	25,00	75.000,00
01.05	Stützwände neu	180 m	350,00	63.000,00
01.06	Geländeflächen	1.200 m ²	8,00	9.600,00
02	Titel - KGR 520 - ohne Fachplanung FREIANLAGE			575.200,00
02.01	Befestige Flächen/ Straßen, Parken	4.485 m ²	120,00	538.200,00
02.02	Zaunanlage, Tore	220 m	100,00	22.000,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

- Seite 4

Grobkostenschätzung

Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert (BWS)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	EP	Gesamt (GP)
02.03	Toranlagen	3 St	5.000,00	15.000,00
03	Titel - KGR 530 - ohne Fachplanung TGA			30.000,00
03.01	Baukonstruktionen Kanäle/ Schächte	1 psch	30.000,00	30.000,00
04	Titel - KGR 540 - ohne Fachplanung TGA			60.000,00
04.01	Techn. Anl. in Aussenanlagen	1 m³	60.000,00	60.000,00
05	Titel - KGR 550 - ohne Fachplanung FREIANLAGE			45.000,00
05.01	Einbauten in Außenanlagen	1 psch	35.000,00	35.000,00
05.02	Leitsystem für Behinderte in Außenanlagen	1 psch	10.000,00	10.000,00
06	Titel - KGR 570 - ohne Fachplanung FREIANLAGE			22.000,00
06.01	Pflanzflächen/ Begrünung	1.200 m²	8,00	9.600,00
06.02	Pflanzung Hochstämme	25 St	300,00	7.500,00
06.03	Pflanzung Sträucher	120 St	20,00	2.400,00
06.04	Pflanzung Stauden/Kleinsträucher	100 m²	25,00	2.500,00
07	Titel - KGR 590 - ohne Fachplanung FREIANLAGE			5.500,00
07.01	Baustelleneinrichtung	1 psch	5.500,00	5.500,00
28	AUSSTATTUNGEN	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - KGR 600 - Ausstattung			1.013.000,00
01.01	Allgemeine Büro-Ausstattung	225 je AP	2.500,00	562.500,00
01.02	Besprechungszimmer	8 je BZ	6.000,00	48.000,00
01.03	Teeküche/ Pausenraum je	3 je TK	12.000,00	36.000,00
01.04	Stellwandsystem Museumsbereiche	1 psch	100.000,00	100.000,00
01.05	Empfangstheke EG	1 psch	40.000,00	40.000,00
01.06	Besucherstühle Geschosse	36 St	250,00	9.000,00
01.07	Besuchertheke Museum	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.08	Bühnensystem Veranstaltung EG	1 psch	35.000,00	35.000,00
01.09	Bestuhlung Veranstaltung EG	140 St	250,00	35.000,00
01.10	Theke Museum-Cafe	1 psch	20.000,00	20.000,00
01.11	Catering Küche Museums-Cafe	1 psch	15.000,00	15.000,00
01.12	Innenbestuhlung Museums-Cafe	1 psch	7.000,00	7.000,00
01.13	Aussenbestuhlung Museums-Cafe	1 psch	5.500,00	5.500,00
01.14	Schwerlast-Archivsystem bewegl.	1 psch	80.000,00	80.000,00
02	Titel - KGR 620 - Kunstwerke			70.000,00
02.01	Kunst am Bau 0,5 %	1 psch	70.000,00	70.000,00
29	BAUKOSTENSTEIGERUNG	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - INDEX 2020 - 2025			1.515.800,00
01.01	5 Jahre BKI-Index geschätzt 10 %	1 ca.	1.515.800,00	1.515.800,00
30	BAUNEBENKOSTEN	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:		
01	Titel - KGR 700 - Baunebenkosten			3.914.205,29
01.1	Baunebenkosten Pauschal ca. 21 % - lt. BKI	1 psch	3.819.900,00	3.819.900,00
01.2	für Unvorhergesehenes und zur Rundung	1 psch	94.305,29	94.305,29
Gesamtsumme: Konzeptstudie - Alte Baumwollspinnerei St.Ingbert				
Gesamt, Netto: 20.588.235,29 EUR				
zzgl. MwSt: 3.911.764,71 EUR				
Gesamt, Brutto: 24.500.000,00 EUR				

Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG St. Ingbert

1. Bisherige umsatzsteuerliche Behandlung

Laut Auskunft der Kanzlei Dr. Gottschalk, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Europaallee 20 in 66113 Saarbrücken stand das Objekt „Alte Baumwollspinnerei“ St. Ingbert ursprünglich im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der „Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG“ (ABWS KG). Zu diesem Objekt gehörten das Hauptgebäude sowie die Parzellen und Nebengebäude (die Trafostation und das Baumwolllager). Teile des Hauptgebäudes wurden in Form von Teileigentum zwischenzeitlich an die Mittelstadt St. Ingbert verkauft und übertragen.

Die „Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG wird umsatzsteuerlich als Unternehmerin behandelt.

Für die verkauften Teileigentumsanteile wurde keine Option zur Umsatzsteuer vereinbart, sodass es sich bei dem Verkauf um eine umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung im Sinne des § 4 Nr. 9 a UStG handelte. Daher bestand für diese Teileigentumsanteile auch kein Recht zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 Abs. 2 UStG. Dementsprechend wurde aus den entsprechenden Eingangsleistungen keine Vorsteuerabzug geltend gemacht.

Im Hinblick auf die verbliebenen Teileigentumsanteile, sowie die Parzellen der Trafostation und dem Baumwolllager, hat die ABWS bis jetzt eine steuerliche Verwendung der Grundstücke durch Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen gemäß § 4 Nr. 12 a i.V.m § 9 Abs. 2 UStG beabsichtigt. Daher hat die ABWS für diese Grundstücke bzw. Teileigentumsanteile das Recht zum Vorsteuerabzug i.S.d. § 15 Abs. 1 UStG in Anspruch genommen.

Entscheidend ist hierbei die Verwendungsabsicht bei Bezug der Eingangsleistungen. Weder das Hauptgebäude, noch die Nebengebäude sind bis heute tatsächlich im umsatzsteuerlichen Sinne genutzt worden, da die Gebäude noch nicht fertiggestellt sind.

2. Umsatzsteuerliche Folgen einer Veräußerung

Veräußert die Alte Baumwollspinnerei GmbH & Co. KG die verbliebenen Teileigentumsanteile, sowie die Nebengebäude ebenfalls an die Mittelstadt St. Ingbert und ist eine umsatzsteuerliche Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG nicht möglich, da die Nutzung durch die Mittelstadt St. Ingbert i.S.d. § 4 Nr. 9 a UStG umsatzsteuerfrei ist, liegt aus der Sicht der ABWS eine Nutzungsänderung vor. Da sich jetzt beim Verkauf die ursprüngliche Verwendungsabsicht (umsatzsteuerpflichtige Nutzung) beim Bezug der Eingangsleistungen ändert, ist im Hinblick darauf jetzt eine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a Abs. 2 St. 1 UStG zwingend vorzunehmen.

Die Vorsteuerberichtigung umfasst:

Die Wirtschaftsgüter selbst gemäß § 15 a Abs. 2 S.1 UStG und Sonstige Leistungen, für die in der Steuerbilanz ein Aktivierungsgebot besteht (§ 15a Abs. 4 UStG)

Entgegen anderer Berichtigungsvorschriften sieht in den Fällen des § 15a Abs. 2 UStG der Gesetzgeber keinen verkürzten Berichtigungszeitraum vor. Der Unternehmer (ABWS) hat den gesamten Vorsteuerbetrag für den Voranmeldezeitraum der Veräußerung zurückzuzahlen.

Die ABWS hat bis einschließlich dem Besteuerungszeitraum 2018 folgende Vorsteuerbeträge geltend gemacht:

Jahr	Vorsteuer
1999	1.235,91€
2000	2.024,99€
2001	5.394,08€
2002	1.910,01€
2003	1.846,73€
2004	2.076,97€
2005	1.540,12€
2006	1.020,83€
2007	36.339,74€
2008	18.528,43€
2009	27.631,79€
2010	36.898,30€
2011	13.783,22€
2012	32.858,98€
2013	121.850,77€
2014	46.948,76€
2015	176.850,06€
2016	214.312,63€
2017	43.599,10€
2018	-16.560,16€
Summe	770.091,26€

Umkehr der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13 b Abs. 1 UStG

Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger gilt für alle umsatzsteuerpflichtigen Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen.

Alle Grundstücksgeschäfte, z. B. Kauf und Verkauf unbebauter und bebauter Grundstücke, fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz und sind gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Bei steuerfreien Umsätzen kann es nicht zu einem Wechsel der Steuerschuldnerschaft kommen.

Der leistende Unternehmer (= Verkäufer der Immobilie) kann allerdings gemäß § 9 UStG auf die Steuerfreiheit verzichten (= Option zur Umsatzsteuer). Bei einer Option zur Umsatzsteuer wird der Leistungsempfänger automatisch der Schuldner der Umsatzsteuer.

Das bedeutet: Der Verkäufer übt seine Option zur Umsatzsteuer dann wirksam aus, wenn sie im notariellen Vertrag oder einer notariellen Vertragsergänzung oder -änderung ausdrücklich erklärt wird (§ 9 Abs. 3 Satz 2 UStG).

Werden die Grundstücke jedoch an eine nichtunternehmerische Person des öffentlichen Rechts veräußert ist eine Option nach § 9 Abs. 1 UStG nicht möglich und somit gemäß § 4 Nr. 9 b UStG steuerfrei. Der gesamte ursprüngliche Vorsteuerabzug in Höhe von 770.091,26 € ist im Zeitpunkt der Verwendung für den Besteuerungszeitraum der Veräußerung zu berichtigen.

Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges wäre auch dann erfolgt, wenn die Stadt St. Ingbert schon in früherer Zeit die Immobilien erworben hätte und wie geplant, die Räumlichkeiten für hoheitliche Zwecke, oder für die Zwecke verwendet hätte, für die eine Option gemäß § 9 UStG ausgeschlossen ist.

St. Ingbert, den 22.04.2021



Dipl.-Finanzwirt Karlheinz Müller
Steuerberater

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER
RECHTSANWÄLTE

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER THEUER-ANLAGE 12 68165 MANNHEIM

**Stadt St. Ingbert
z.H. Frau Konschak-Klein
Am Markt 12
66386 St. Ingbert**

Per E-Mail !

14.05.2021 DH

Vorgang: Stadt St. Ingbert ./. Alte Baumwollspinnerei
 Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG
Unser Az.: 1-226/2018 - bitte stets angeben -
Ihr Az.: GB1/13
Sachbearbeiter: Dr. Horschitz (Sekr. 727397-20)

Sehr geehrte Frau Konschak-Klein,

ich nehme Bezug auf unsere gemeinsame Video-Konferenz vom 22.04.2021 mit Herrn Oberbürgermeister Prof. Dr. Meyer sowie auf Ihr Schreiben vom 28.04.2021, in dem Sie die mit Herrn Deller besprochenen Punkte festgehalten haben. Nach deren Durchsicht und Prüfung bewerte ich die angedachte Lösung als positiv und einzig sinnvolle Lösung zur Bereinigung der nunmehr seit mehreren Jahren bestehenden Differenzen zwischen den Parteien. Dabei ist zu beachten, dass

- der Preis für den Erwerb der Miteigentumsanteile der ABWS aus dem Verkehrswertgutachten einer unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen stammt und keine der Parteien Unrichtigkeiten in den Ausführungen der Sachverständigen feststellen konnte.

| DR. ALFONS SCHULZE-HAGEN MSC*
RECHTSANWALT UND FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| DR. RAINER HORSCHITZ*
RECHTSANWALT UND FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| DR. WERNER HAUSER*
RECHTSANWALT

| DR. HARALD HAUSER*
RECHTSANWALT UND FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
FACHANWALT FÜR VERGABERECHT

| CONSTANZE WEIGT
RECHTSANWÄLTIN UND FACHANWÄLTIN
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| STEFAN BERGER
RECHTSANWALT UND FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

| PROF. DR. HARALD HORSCHITZ
RECHTSANWALT

SCHULZE-HAGEN | HORSCHITZ | HAUSER
RECHTSANWÄLTE
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
AG MANNHEIM PR 700224
*PARTNER

THEODOR-HEUSS-ANLAGE 12
68165 MANNHEIM
TEL. +49 (0)621-72 73 97-0
FAX +49 (0)621-72 73 97-22

WWW.SCHULZE-HAGEN.COM
RAE@SCHULZE-HAGEN.COM

COMMERZBANK AG
IBAN DE60 6708 0050 0656 4963 00
BIC DRESDEFF670

VR BANK RHEIN-NECKAR EG
IBAN DE91 6709 0000 0002 0181 87
BIC GENODE61MA2

UST-IDNR DE292338349

- Ebenso ist die vereinbarte Freigabe des genannten Betrags von € 77.129,00 aus dem Verwahrkonto rechtlich nicht zu beanstanden, da dieser Betrag der ABWS zu steht.
- Erfreulich ist, dass es gelungen ist, Herrn Deller von seiner Forderung in Höhe von € 233.824,42 für die Fassadensanierung abzubringen.
- Was die Rückgabe der sich noch in Besitz der Stadt befindenden Bürgschaft angeht, so stellt deren Rückgabe an die ABWS eine Selbstverständlichkeit dar, nachdem mit der Vereinbarung keine weiteren wechselseitigen Ansprüche mehr bestehen.
- Was schließlich die Umsatzsteuer angeht, so verweise ich auf die Stellungnahme der Atax Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 26.04.2021 und auf den darin bestätigten Umstand, dass die Verauslagung der Umsatzsteuer auch bei der ursprünglich geplanten Abwicklung des Vertragsverhältnisses angefallen wäre, mithin diese Kosten als sog. Sowieso-Kosten anzusehen sind.

Zusammenfassend ist dem Abschluss des ins Auge gefassten Vergleichs - der aufgrund des damit verbundenen Erwerbs von Grundstücks-Miteigentumsanteilen notariell beurkundet werden muss – somit zuzustimmen, zumal die Alternative alleine in einer langjährigen, wirtschaftlich kaum vertretbaren und nur schwer prognostizierbaren gerichtlichen Auseinandersetzung liegen würde.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rainer Horschitz
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

URNr. 1356 / 2021 J

Sb: Bo

KAUFVERTRAG

Verhandelt zu St. Ingbert am 20. September 2021.

Vor mir,

**Julia Resmini
Notarin
mit dem Amtssitz in St. Ingbert**

erschienen:

1. Herr Karl Werner **Deller**, geboren am 16. April 1951, wohnhaft in 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4, ausgewiesen durch seinen deutschen amtlichen Lichtbildausweis.

Herr Karl Werner Deller nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer für die

**Alte Baumwollspinnerei Geschäftsführungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Saarbrücken**

(Geschäftsadresse: 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken HRB 11718,

Alte Baumwollspinnerei Geschäftsführungsgesellschaft mbH nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Komplementär für die

**Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Saarbrücken**

(Geschäftsadresse: 66111 Saarbrücken, Karlstraße 4), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken HRA 8600,

- im Folgenden „die Veräußerin“ genannt -

2. Herr Martin Ruck, dienstansässig am Markt 12, 66386 Ingbert, ausgewiesen durch seinen deutschen amtlichen Lichtbildausweis, nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, vorbehaltlich der Genehmigung, für die

Mittelstadt St. Ingbert

- im Folgenden „die Erwerberin“ genannt –.

Auf die Rechte gemäß § 177 Abs. 2 BGB wird seitens der Veräußerin bis zum Ablauf des 12.10..2021 verzichtet.

Die Beteiligten erklären vor dem Hintergrund des Geldwäschegegesetzes auf eigene Rechnung zu handeln, insbesondere nicht im Rahmen einer gesamthändlerischen Beteiligung und dass keine abweichenden Stimm- oder Kontrollrechte sowie Treuhandverhältnisse bestehen, soweit sich aus den vorstehenden Angaben nichts anderes ergibt.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

§ 1 **Grundbuch- und Sachstand, Vertragsgegenstand**

A.

Das Grundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 21062 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgender Grundbesitz eingetragen:

Lfd. Nr. 9	Flur 12	Gebäude- und Freifläche, zu 1003 qm
	Flst. 2836/25	Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße

Das Objekt befindet sich in 66386 St. Ingbert, Wollbachstraße 1a.

Lfd. Nr. 10	Flur 12	Gebäude- und Freifläche, zu 1380 qm
	Flst. 2836/26	Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße

Das Objekt befindet sich in 66386 St. Ingbert, Alte Bahnhofstraße 9 Und ist bebaut mit einem Trafohäuschen.

Folgende Belastungen sind eingetragen:

Abt. Ifd. Nr. Beschreibung

- | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II 3 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasserleitungs-, Abwasserleitungs-, Fernwärmeleitungs- und Leerrohrrecht (z.B. für Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Revisionseinrichtungen für Mittelstadt St. Ingbert und Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB |
| II 4 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dem Eigentümer der diegenden Grundstücken ist es untersagt, |

- a) auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,
- b) auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom - mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeugen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom – mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom - und Gas erzeugen oder vertreiben, für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert
- II 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gewerbebetriebsbeschränkung (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als
- Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büoräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,
 - Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,
 - Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,
 - Handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,
 - Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops
- mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmuddelimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert
- II 7 Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert

B.

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22931 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

232/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12	Gebäude- und Freifläche zu 7318 qm
Flst. 2836/27	Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen "Cafe Bar" (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert) Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) der Terrasse im Erdgeschoss (olivgelb markiert und mit C bezeichnet),
- b) den Räumen (Keller, Seilgang, Treppenhaus 4) im Untergeschoss (olivgelb markiert und mit Y bezeichnet), und zwar gemeinschaftlich mit dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Blatt 22934,
- c) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze pink markiert und mit den Nummern 61, 62, 63 und 64 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

C.

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22936 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

2452/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm
Flst. 2836/27 Mischnutzung mit Wohnen,
Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum „K4 Projects“ (Galerie K4) im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 1 nebst Teeküche im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.53.2 im 1. Obergeschoss, nebst der Garderobe nebst Vorraum, WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren und WC Herren im 1. Obergeschoss, nebst dem Abstellraum S1.55 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 2 im 1. Obergeschoss, nebst dem Loftoffice 3 im 1. Obergeschoss, nebst dem Vorraum Loft nebst dem Raum Artist in Residence, der Küche, dem Büro und dem Bad nebst Vorraum im 1. Obergeschoss, nebst dem Raum Besprechung nebst Vorraum im 1. Obergeschoss und nebst dem Raum Technik nebst Vorraum im 1. Obergeschoss (grün markiert) Nr. 6 laut Aufteilungsplan. Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) den Fluren 1, 2, 3, 4 und 5 im 1. Obergeschoss (olivgelb markiert und mit D bezeichnet),
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze grün markiert und mit den Nummern 01, 02, 03, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 und 56 sowie B02 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück
Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

D.

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22937 wurde am heutigen Tag eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

184/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12	Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm
Flst. 2836/27	Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem „Dachpavillon“ (Dachpavillon Gastraum, Küche) im 3. Obergeschoss nebst den Räumen (Vorraum WC, WC Herren, WC Damen) im 3. Obergeschoss (grau markiert) Nr. 7 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze grau markiert und mit den Nummern 58, 59 und 60 bezeichnet sind, zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück
Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

E.

Das Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken für St. Ingbert Blatt 22938 wurde am heutigen Tag vor der Beurkundung eingesehen.

Dort ist im Alleineigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG folgendes Teileigentum eingetragen:

Lfd. Nr. 1

736/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12	Gebäude- und Freifläche, zu 7318 qm
Flst. 2836/27	Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an dem „Kesselhaus“ (Loftoffice K1, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Flur) im Zwischengeschoss nebst den Räumen (Loftoffice K2, Garderobe, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Teeküche) im 1. Obergeschoss, nebst dem Kohlenbunker im 1. und 2. Obergeschoss und nebst dem Raum Reserve nebst Vorraum im Erdgeschoss sowie dem Raum Technik im 2. Untergeschoss (einschließlich der Treppe, die in diesen Bereich vom Erdgeschoss in das 2. Untergeschoss führt) (lila markiert) Nr. 8 laut Aufteilungsplan.

Eine Öffnungsklausel ist vereinbart.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an

- a) dem gesamten im Aufteilungsplan mit Kohlenaufzug bezeichneten im Erdgeschoss beginnenden Schacht,
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze lila markiert und mit den Nummern 04, 05, 06, 07 und 08 bezeichnet sind,

zugeordnet.

Lfd. Nr. 2/zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

F.

Die Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E befinden sich in 66386 St. Ingbert, Wollbachstraße 1.

Folgende Belastungen sind zu Lasten der jeweiligen Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E eingetragen:

Abt. Ifd. Nr. Beschreibung

- | | | |
|----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II | jeweils | Grunddienstbarkeit, |
| | 1 | <ul style="list-style-type: none"> a) Geh- und Fahrrecht, b) Gehrecht, c) Feuerwehrumfahrtrecht, d) Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/25 |
| II | jeweils | Grunddienstbarkeit |
| | 2 | <ul style="list-style-type: none"> a) Geh- und Fahrrecht, b) Gehrecht, c) Feuerwehrumfahrtrecht, <p>Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/26,</p> |
| II | jeweils | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt |
| | 3 | gemäß Buchstabe A Abt. II Ifd. Nr. 3, |
| II | jeweils | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt |
| | 4 | gemäß Buchstabe A Abt. II Ifd. Nr. 4 |

- II jeweils Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Brunnenrecht für Mittelstadt St. Ingbert
- II jeweils Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem gleichen Inhalt gemäß Buchstabe A Abt. II lfd. Nr. 6
- II jeweils Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsstall für Mittelstadt St. Ingbert
- II 8 (nur Auflassungsvormerkung für Mittelstadt St. Ingbert Blatt 22931, 22937)
- III jeweils 2.500.000,00 EUR Höchstbetrags-Sicherungshypothek; die ursprüngliche Gläubigerin hat auf die Höchstbetrags-Sicherungshypothek verzichtet, so dass insoweit eine Eigentümergrundschuld besteht
- III jeweils nur lastend an den Blättern 22931 und 22936: verteilte Zwangssicherungshypothek über € 86.673,79 für D. Heer GmbH, Saarbrücken.

Außerdem wird festgestellt, dass in allen Grundbuchblättern (St. Ingbert Blatt 21062, St. Ingbert Blatt 22931, St. Ingbert Blatt 22936, St. Ingbert Blatt 22937 und Blatt 22938) die heutige Einsicht in die Markentabelle ergeben hat, dass mit heutigem Eingangsdatum ein Antrag des Finanzamt Saarbrücken (Aktenzeichen 040/150/01270 VO08) vorliegt. Eine Löschungsbewilligung des Finanzamt Saarbrücken liegt mir bezüglich Grundbuch von St. Ingbert Blatt 22931 und St. Ingbert Blatt 22937 zu treuen Händen vor.

G.

Die Rechte in Abt. II lfd. Nr. 3, 4 und 6 (Buchstabe A) sowie die Rechte in Abt. II jeweils lfd. 1 bis 6 (Buchstaben B bis E) sind bekannt, bleiben bestehen und werden mit allen sich aus den Eintragungsbewilligungen ergebenden Verpflichtungen übernommen.

Das Vorkaufsrecht in Abt. II lfd. Nr. 7 (Buchstabe A) sowie die Belastungen in Abt. II jeweils lfd. Nr. 7 und 8 (Buchstaben B bis E) sollen im Grundbuch gelöscht werden. Die Mittelstadt St. Ingbert bewilligt und beantragt die dementsprechenden Löschungen im Grundbuch.

Die Rechte Abt. III jeweils lfd. Nr. 5 (Buchstaben B bis E) sollen im Grundbuch gelöscht werden.

Die Veräußerin in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin und Gläubigerin bewilligt und beantragt die dementsprechende Löschung im Grundbuch.

Höchst vorsorglich beauftragen die Beteiligten die Notarin, erforderliche Löschungsunterlagen anzufordern und entgegenzunehmen.

Die Beteiligten weisen die amtierende Notarin an, diese Löschung unabhängig von der Zahlung des Kaufpreises sofort im Grundbuch zu beantragen.

Die Rechte Abt. III jeweils lfd. Nr. 6 (Blatt 22931 und 22936) sowie die in der Markentabelle vorgemerkteten Rechte sollen im Grundbuch gelöscht werden.

Die Grundpfandrechte werden von der Erwerberin nicht übernommen; sie sind auf Kosten der Veräußerin im Grundbuch zu löschen. Den Rechten zugrunde liegende Verbindlichkeiten sind aus dem Kaufpreis abzulösen. Die Beteiligten beauftragen die Notarin, die Löschungsunterlagen bei der Gläubigerin der Grundpfandrechte anzufordern und entgegenzunehmen. Der abzulösenden Gläubigerin darf eine Abschrift dieser Urkunde erteilt werden.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die dementsprechenden Löschungen im Grundbuch.

H

Eigentümer der weiteren Miteigentumsanteile an dem Grundbesitz

Flur 12 Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Wollbachstraße
Flst. 2836/27

eingetragen in den Teileigentumsgrundbüchern des Amtsgerichts Saarbrücken von Sankt Ingbert Bl. 22932, 22933, 22934 und 22935 ist die heutige Erwerberin, Mittelstadt Sankt Ingbert.

1

Der Grundbesitz gemäß Buchstabe A sowie die Teileigentumsrechte gemäß den Buchstaben B bis E werden nachstehend der „Vertragsgegenstand“ genannt.

Der Grundbesitz gemäß A Flur 12 Nr. 2836/25 wird nachstehend „Baumwolllager“ genannt.

Der Vertragsgegenstand sowie der Grundbesitz gemäß H werden nachstehend gemeinsam „Alte Baumwollspinnerei“ genannt.

§ 2

1. Die Veräußerin und die Erwerberin haben am 26.09.2011 in der Fassung vom 28.03.2012, - URNrn.: 1616/2011 und 621/2012 des Notars Wilhelm Burgemeister in St. Ingbert – einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, - nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt -

geschlossen, in dem die heutige Erwerberin den in § 1 Buchstabe H aufgeführten Grundbesitz von der heutigen Veräußerin erworben hat. Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung im Original vor, auf ein Beifügen zur heutigen Urkunde und auf ein erneutes Vorlesen wird allseits verzichtet.

2. Diese Bezugsurkunde wurde durch privatschriftliche Erklärung vom 12. September 2014 ergänzt bzw. geändert. Diese privatschriftliche Erklärung vom 12. September 2014 wurde nochmals durch privatschriftliche Vereinbarung vom 7. August 2015 geändert. Diese Erklärungen sind als Anl. 1 dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken beigefügt. Die Anlage 1 wurde von der Notarin nicht vorgelesen..

In der Bezugsurkunde ist die Auflassung des in § 1 Buchst. H aufgeführten Grundbesitzes erklärt, die Eigentumsumschreibung ist erfolgt. Die Beteiligten gehen daher davon aus, dass die privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 wirksam sind. Die privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 wurden von der amtierenden Notarin nicht entworfen, und auch nicht geprüft. Die Beteiligten befreien die Notarin von jeglicher Haftung für steuerliche oder wirtschaftliche Folgen aus den privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015 sowie von einer Haftung für etwaige Form- oder inhaltlicher Unwirksamkeit dieser privatschriftlichen Erklärungen. Etwaige Anzeigepflichten oder sonstige Erklärungen, die zur steuerlichen Anerkennung oder aus sonstigen Gründen erforderlich sind, werden die Beteiligten selbst durchführen.

3. In der Bezugsurkunde hat der heutige Veräußerer eine Bauverpflichtung zur Erstellung bzw. Renovierung der durch die Bezugsurkunde erworbenen Teileigentumseinheiten des Gebäudes „Alte Baumwollspinnerei“, (§ 1 Buchstabe H) sowie des Gemeinschaftseigentums der „Alten Baumwollspinnerei“ übernommen. Diese Bauverpflichtung wurde teilweise erfüllt. Zwischen den Beteiligten besteht Uneinigkeit über den Umfang der Bauverpflichtung. Eine Fertigstellung und Abnahme ist bislang nicht erfolgt
4. Der Kaufpreis der Bezugsurkunde war als Festpreis von insgesamt 9.540.000,00 Euro vereinbart für den Kauf der Teileigentumseinheiten und Erfüllung der Bauverpflichtung. Hierauf wurde bereits ein Betrag geleistet, der in der Anl. 2 zu dieser Urkunde aufgeführten ist.
5. Der Veräußerer hat zudem weitere, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Bauleistungen am Vertragsgegenstand der Bezugsurkunde erbracht. Ob eine diesbezügliche Verpflichtung bestand, ist zwischen den Beteiligten nicht geklärt. Für diese weiteren, nicht in

der Baubeschreibung aufgeführten Bauleistungen am Vertragsgegenstand der Bezugsurkunde wurde bereits ein Betrag geleistet, der in der Anl. 2 zu dieser Urkunde aufgeführten ist.

6. Für Arbeiten am Vertragsgegenstand und am Gemeinschaftseigentum hat die heutige Veräußerin bereits Vorsteuer geltend gemacht. Eine Auflistung der bereits geltend gemachten Vorsteuer ist als Anl. 3 dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken beigefügt. Anl. 3 wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt und unterschrieben, auf ein Verlesen wurde verzichtet.
7. Ein weiterer Betrag von 77.129 € befindet sich zurzeit auf dem internen „Verwahrkonto“ der Mittelstadt St. Ingbert zur Zahlung weiterer Kosten, die die heutige Veräußerin im Zusammenhang mit der Renovierung/Durchführung der Bauverpflichtung basierend auf der Ergänzungsvereinbarung 14.9.2014 hatte.
8. Die heutige Veräußerin hatte zudem Kosten für die Fassadensanierung i.H.v. 233.824,42 €, die bislang nicht von der heutigen Erwerberin erstattet wurden.
9. Durch die Zurich Insurance plc wurde für die ARGE Baumwollspinnerei Sankt Ingbert eine Bürgschaft für die Erfüllung der unter Z. 1 und 2 aufgeführten Arbeiten gegenüber der heutigen Veräußerin übernommen, diese wiederum an die heutige Erwerberin zur Sicherstellung der Erfüllung der Ansprüche gemäß Ziffern 1 und 2 abgetreten hat. Eine Kopie der Bürgschaftserklärung ist dieser Urkunde zu Beweissicherungszwecken als Anl. 4 beigefügt.
10. Durch die heutige Urkunde soll sichergestellt werden, dass Mittelstadt St. Ingbert Alleineigentümerin sämtlicher Miteigentumsanteile und Grundstücke der „Alten Baumwollspinnerei“ wird. Zugleich sollen abschließend sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus der Bezugsurkunde und damit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen zwischen den Beteiligten geregelt werden.
11. Grundlage für den heutigen Erwerb ist das Gutachten vom 30.9.2020 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Kristina Wulf, Mannheim, das zu Beweissicherungszwecken dieser Urkunde als Anl. 5 in Kopie beigefügt ist. Die Beteiligten verzichten auf ein Verlesen der Anlage.

§ 3 Veräußerung; Grundbucherklärungen

Die eingangs genannte Veräußerin, Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, verkauft den in § 1 bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB) an

die eingangs genannte Erwerberin, Mittelstadt St. Ingbert,
zu Alleineigentum.

Bewegliche Gegenstände (etwa Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft, jedoch die vorhandenen Brennstoffvorräte abzüglich des Verbrauchs bis zum Besitzübergang.

Es wird klargestellt, dass die im Baumwolllager befindliche "TGA" technische Gebäudeanlage (Lüftungsanlage, weitere Aggregate und anderes) von der heutigen Erwerberin bezahlt wurden und sich nach Auffassung aller Beteiligten bereits in deren Eigentum befinden. Hilfsweise sind sich sämtliche Beteiligten mit sofortiger Wirkung über den Eigentumsübergang auf die Erwerberin einig.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt die Veräußerin und beantragt die Erwerberin, zu deren Gunsten am Vertragsgegenstand eine

Vormerkung

an nächststoffsicherer Rangstelle sofort einzutragen. Die Erwerberin bewilligt und beantragt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen sie nicht zustimmt hat.

§ 4 Auflassung, Umschreibungsanweisung

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf die Erwerberin einig. Die entsprechende Umschreibung im Grundbuch wird **beantragt**.
2. Die **Bewilligung** zur Eintragung des Eigentumswechsels nach Abs. 1 in das Grundbuch bleibt vorbehalten.

Die Veräußerin bevollmächtigt unwiderruflich und über den Tod bzw. das Erlöschen hinaus die Notare St. Ingbert, Notar Dominik Bachmann und Notarin Julia Resmini, deren Vertreter oder Amtsnachfolger, die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch zu bewilligen.

3. Die Veräußerin muss der Erwerberin das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Die in Abs.

2 genannten Bevollmächtigten werden daher angewiesen, die Bewilligung dem Grundbuchamt erst vorzulegen, nachdem die Veräußerin den Eingang des geschuldeten Betrags gemäß § 5 Ziffern I, II und III originalschriftlich bestätigt hat, wobei eine Übermittlung des unterschriebenen Dokuments per Fax oder E-Mail genügt, oder hilfsweise die Erwerberin die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

Die Veräußerin verpflichtet sich, diese Zahlung unverzüglich der Notarin in vorstehender Form anzugeben; die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin, bei den an der Zahlungsabwicklung beteiligten Geldinstituten jegliche Auskünfte einzuholen, welche die Kaufpreiszahlung betreffen.

§ 5

Kaufpreis; Fälligkeit, Weitere Gegenleistung, Aufhebung sämtlicher übrigen Forderungen

I. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

2.120.000,-- €

– in Worten: zwei Millionen einhundertzwanigtausend Euro –.

Der (Gesamt-) Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen (Datum des Poststempels), nachdem die amtierende Notarin oder ein mit dieser zur gemeinsamen Berufsausübung verbundener Notar der Erwerberin an deren zuletzt bekanntgegebene Anschrift schriftlich mitgeteilt hat, dass

- a) ihr alle zu diesem Rechtsgeschäft erforderlichen Genehmigungen in grundbuchtauglicher Form vorliegen, insbesondere die Genehmigung der Mittelstadt Sankt Ingbert in grundbuchtauglicher Form
- b) die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) ihr für alle von der Erwerberin nicht übernommenen, ihrer Eigentumsvormerkung vorgehenden oder gleichstehenden Belastungen die **Löschungsunterlagen** in grundbuchmäßiger Form vorliegen und von diesen Unterlagen ohne Auflagen Gebrauch gemacht werden kann oder gemachte Auflagen bereits erfüllt sind oder Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises abzüglich ggf. zum Zeitpunkt der Versendung der Fälligkeitsmitteilung noch rückständiger öffentlicher Lasten und Abgaben und Erfüllung der sonstigen Gegenleistung gemäß diesem § 5 erfüllt werden können.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsauflagen, teilt die Notarin diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt; gleiches gilt für die gemäß der Kostenregelung in dieser Urkunde von der Veräußerin zu tragenden notariellen Mehrkosten gemäß der entsprechenden Kostenrechnung, soweit der auf die Veräußerin entfallende Kaufpreis(-teil) hierfür ausreicht.

Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandauflagen bzw. Notarkosten ist zu überweisen auf ein gesondert angegebenes Konto der Veräußerin

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt die Veräußerin der Erwerberin alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand und bewilligt deren Umschreibung.

Zahlt die Erwerberin bei Fälligkeit nicht, kommt sie ohne Mahnung in Verzug; auf die gesetzlichen Verzugszinsen hat die Notarin hingewiesen.

II. Ersatz bereits gezahlter Umsatzsteuer

1. Die Veräußerin hat gemäß § 2 Ziffer 6 dieser Urkunde Vorsteuer für die bereits ausgeführten Arbeiten beim zuständigen Finanzamt geltend gemacht in Höhe von insgesamt 770.091,26 €.
2. Die Erwerberin verpflichtet sich, den Betrag der Vorsteuerberichtigung bis zur Höhe von 770.091,26 € auf der Grundlage der Umsatzsteuer-Voranmeldung, die seitens des Veräußerers gegenüber dem zuständigen Finanzamt erfolgen wird, direkt auf das Konto des zuständigen Finanzamtes zu zahlen, und zwar, soweit zwischenzeitlich vom Finanzamt nicht anders angegeben, auf folgendes Konto:

Finanzamt Saarbrücken Am Stadtgraben

IBAN DE50 5900 0000 0059 3015 02 bei BBK Saarbrücken

Verwendungszweck: Steuernummer 040/150/01270, Umsatzsteuer für Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG.

3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Zahlung zu erfolgen hat unmittelbar nach Vorlage der Umsatzsteuervoranmeldung durch die Veräußerin, da sie davon ausgehen, dass ein Bescheid des Finanzamts nicht erfolgen wird.

4. Sie sind sich darüber einig, dass Höhe und Rechtsgrund für die Zahlung der Umsatzsteuer gegeben sind, verzichten auf die Aufnahme weiterer Fälligkeitsvoraussetzungen. Insbesondere ist die Zahlung der Umsatzsteuer auf das Konto des Finanzamts unabhängig von der Fälligkeit des Kaufpreises im Übrigen.
5. Sofern sich durch spätere Steuerbescheide eine Reduzierung des Vorsteuerberichtigungsbetrags ergeben sollte, ist die Veräußerin verpflichtet, dies der Erwerberin unverzüglich anzuzeigen und den Betrag der Reduzierung an diese auszuzahlen.
6. Die Veräußerin befreit das Finanzamt von dem Steuergeheimnis in Bezug auf die Umsatzsteuerregelung.
7. Der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG steht für Zwecke dieses II. Abschnitts ihr etwaiger Organträger gleich.

III. Freigabe Verwahrkonto

1. Die Erwerberin verpflichtet sich, unmittelbar nach Wirksamkeit dieses Vertrages den auf dem Verwahrkonto befindlichen Betrag i.H.v. 77.129 € (siehe § 2 Ziffer 7 dieser Urkunde) an die Veräußerin freizugeben und an diese auszuzahlen.
2. Die Aufnahme weiterer Fälligkeitsvoraussetzungen wird ausdrücklich nicht gewünscht.

IV. Kostenfreie Nutzung des Baumwolllagers

1. Die Veräußerin ist berechtigt, entgegen den nachstehenden Vereinbarungen in § 6 das auf Grundbesitz gemäß § 1 A der Urkunde aufstehende Gebäude („Altes Baumwolllager“) Für den Zeitraum von drei Jahren, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024 in bisheriger Form selbst zu nutzen. Es wird klargestellt, dass eine gewerbliche Nutzung der Halle nicht gestattet ist. Ein Mietverhältnis wird damit nicht begründet. Eine Übergabe des unmittelbaren Besitzes ist auch vor dem genannten Stichtag zum ersten Tag eines jeden Monats möglich, wenn dies veräußererseits mindestens einen Monat vorher in Textform angekündigt wird.
2. Die Veräußerin verpflichtet sich, die bis zur Übergabe anfallenden verbrauchsrelevanten Nebenkosten (anteilig) zu tragen (z.B. Strom, Allgemeinstrom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung). Eine Nutzungsentschädigung wird nicht geschuldet.

3. Die Veräußerin verpflichtet sich zur Räumung des alten Baumwolllagers und Übergabe des unmittelbaren Besitzes drei Jahre nach Besitzübergang gemäß § 6 dieser Urkunde, spätestens jedoch zum 31. Dezember 2024 und unterwirft sich wegen dieser Verpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.
4. Die Notarin hat auf die mit dieser Regelung verbundenen Risiken hingewiesen, insbesondere auf das Risiko der Erwerberin, dass der Veräußerer zum vereinbarten Zeitpunkt nicht räumt und vorgeschlagen, die Fälligkeit des Kaufpreises von einer Räumung und Übergabe des Vertragsgegenstandes abhängig zu machen.

Die Beteiligten wünschten Beurkundung in vorstehender Form.

V.Freigabe der Bürgschaft

1. Die Erwerberin verpflichtet sich, die Bürgschaft gemäß § 2 Ziffer 9 dieser Urkunde mit Fälligkeit des Kaufpreises gemäß Ziffer I. an die Veräußerin zurückzugeben, soweit die Rückgabe nicht vorher schon erfolgt ist..
2. Mit Fälligkeit des Kaufpreises gemäß Ziffer I. verzichtet die Erwerberin auf sämtliche Ansprüche aus der Bürgschaft gemäß § 2 Ziffer 9 dieser Urkunde.

VI. Erledigung sämtlicher Ansprüche

1. Mit Erfüllung der vorstehend unter Ziffer I. bis V. getroffenen Vereinbarungen sind sämtliche gegenseitigen Ansprüche der Beteiligten im Zusammenhang mit sämtlichen Verträgen betreffend die „Alte Baumwollspinnerei“ erledigt. Insbesondere, aber nicht abschließend aufgeführt, sind sämtliche Ansprüche aus der Bezugsurkunde sowie aus den privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und vom 7. August 2015 hiermit erledigt. Zahlungsansprüche aus diesen Urkunden, beispielsweise auf Schadensersatz, und auf Zahlung des eventuellen Restkaufpreises, bestehen nicht mehr und sind hiermit erledigt. Hilfsweise verzichten die Beteiligten auf Zahlung von weiterem Kaufpreis aus der Bezugsurkunde, sowie der in Anl. 2 beigefügten privatschriftlichen Erklärungen, und auf Schadensersatzansprüche wegen Nicht- oder Schlechterfüllung der Verpflichtungen aus der Bezugsurkunde oder der privatschriftlichen Erklärungen vom 12. September 2014 und 7. August 2015.

2. Die Beteiligten werden sich selbst um eine etwaige Rückerstattung von Grunderwerbsteuer bemühen. Die Notarin hat insoweit nichts zu veranlassen.
3. Ebenso sind die Kosten für die Fassadensanierung i.H.v. 233.824,42 € (§ 2 Ziffer 8) von der Erwerberin nicht zu erstatten. Alle gegenseitigen Forderungen sind aufgehoben und erledigt.
4. Die Veräußerin verzichtet auf Zahlung von weiterem Kaufpreis aus der Bezugsurkunde und die Erstattung ihrer Kosten und Aufwendungen in Bezug auf die „Alte Baumwollspinnerei“ sowie auf Schadensersatzansprüche, Zinsen und sonstiger Ansprüche aus der Bezugsurkunde, der privatschriftlichen Ergänzung gemäß § 2 Ziffer 2 dieser Urkunde oder im Zusammenhang mit der „Alten Baumwollspinnerei“ stehenden Vertragsverhältnissen.
5. Die Erwerberin verzichtet auf das Erbringen weiterer Bauleistungen aus der Bezugsurkunde, der privatschriftlichen Ergänzungen vom 12. September 2014 und vom 7. August 2015 gemäß § 2 Ziffer 2 dieser Urkunde oder sonstigen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der „Alten Baumwollspinnerei“ und verzichtet im Zusammenhang mit den bereits erbrachten Leistungen auf sämtliche Schadensersatzansprüche.
6. Verzugszinsen für in Vergangenheit erbrachter Leistungen oder Nichtleistung werden von keiner Seite geschuldet.

§ 6 Besitzübergang

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist der Erwerberin der Besitz zu übergeben, soweit vorstehend in § 5 Ziffer IV nichts anderes vereinbart wurde. Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten, die Rechte und Verpflichtungen aus den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen und Haftung gehen ab Fälligkeit, Nutzungen und Gefahr ab Entrichtung des Kaufpreises, spätestens jedoch mit Übergabe, ggf. zeitanteilig, auf die Erwerberin über, soweit vorstehend nichts anderes vereinbart wurde.

Es wird klargestellt, dass der Besitz, Nutzen, private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten, die Rechte und Verpflichtungen aus Versicherungen, Haftung, Nutzungen und Gefahr für den Grundbesitz, der im Eigentum der Mittelstadt Sankt Ingbert steht (§ 1 H dieser Urkunde)

spätestens mit Besitzübergang des Vertragsgegenstandes auf die Mittelstadt Sankt Ingbert übergeht, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.

Die Notarin hat auf die Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes hingewiesen. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche an die Erwerberin abgetreten, die der Veräußerin gegen Dritte wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsgegenstand und gegen Bergbauunternehmen wegen Ersatz von Bergschäden zustehen (werden).

Es erfolgt jedoch keine Abtretung von Ansprüchen gegen Versicherungen für Schäden am Vertragsgegenstand, die ab heute bis zum Gefahrübergang entstehen. Die Veräußerin verpflichtet sich, die Gebäudeversicherung bis zur Eigentumsumschreibung aufrecht zu erhalten, ab Besitzübergang als Treuhänder der Erwerberin.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsgegenstandes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen diese die Erwerberin.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und - sofern einschlägig - Gas, Heizwärme etc.) begründet die Erwerberin mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

§ 7 Rechtsmängel

Die Veräußerin ist verpflichtet, der Erwerberin ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Zurückbehaltungsansprüche der Erwerberin bei von der Erwerberin nicht übernommenen, der Auflassungsvormerkung nachgehende Belastungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Etwaige Baulisten oder altrechtliche Dienstbarkeiten werden entschädigungslos übernommen. Der Veräußerin sind derartige Rechte nicht bekannt. Die Notarin hat auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulistenverzeichnis bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde hingewiesen.

Die Vertragsteile (also Veräußerin und Erwerberin) stimmen der Löschung aller (auch künftigen) nicht übernommenen Belastungen sowie allen Rangänderungen

mit dem Antrag auf Vollzug zu; bei Gesamtrechten auch hinsichtlich aller übrigen in den Mithaftvermerken genannten Grundbuchstellen.

§ 8 Sachmängel

Alle Rechte der Erwerberin wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens und des Gebäudes sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

1. ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffungsvereinbarungen und Garantien,
2. vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel; die Veräußerin erklärt, sie habe keine ihr bekannten Mängel, baurechtswidrigen Zustände, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die Erwerberin angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte,
3. solcher Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist; hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 9 Vollstreckungsunterwerfungen

Die Erwerberin unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für die Veräußerin wegen ihrer Verpflichtung zur Verschaffung des Besitzes.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (der Veräußerin jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren

Inhalt, der Erwerberin zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszah lung).

§ 10 Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die amtierende Notarin, ihren amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, auch soweit diese von den Beteiligten selbst gestellt wurden,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen.

Gleichlautende Vollzugsvollmacht wird auch den mit der amtierenden Notarin zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notaren erteilt.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an die Notarin wird erbeten.

§ 11 Keine Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

Die Aufnahme einer Belastungsvollmacht wird nicht gewünscht. Die Erwerberin erklärt, den Kaufpreis gemäß vorliegender Urkunde bezahlen zu können ohne den hier erworbenen Grundbesitz belasten zu müssen.

§ 12 Hinweise der Notarin

Die Notarin hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf die Erwerberin über.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen, und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig; bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts, woraus beiderseits keine Schadensersatzansprüche begründet werden können, besteht ein veräußererseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.

- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.

Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren („Spekulationsgeschäft“) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 13 Kosten

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrags sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin; wird die Veräußerin hierfür in Anspruch genommen, kann sie vom Vertrag zurücktreten.

Die Erwerberin beantragt Befreiung von den Grundbuchgebühren und Ermäßigung der Notargebühren und bestätigt, dass der Erwerb nicht wirtschaftlichen Zwecken, vielmehr dem Wohle der Allgemeinheit dient.

Etwaige Mehrkosten der Lastenfreistellung trägt die Veräußerin, welche hierzu ferner gemäß § 29 Ziffer 2 GNotKG erklärt die Kostenschuld für die Beglaubigung von Löschungsbewilligungen des jeweiligen Gläubigers zu übernehmen. Anfallende Mehrkosten für die Nachgenehmigung trägt der Nachgenehmigende selbst.

Vorgelesen von der Notarin,
von den Erschienenen genehmigt und
eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



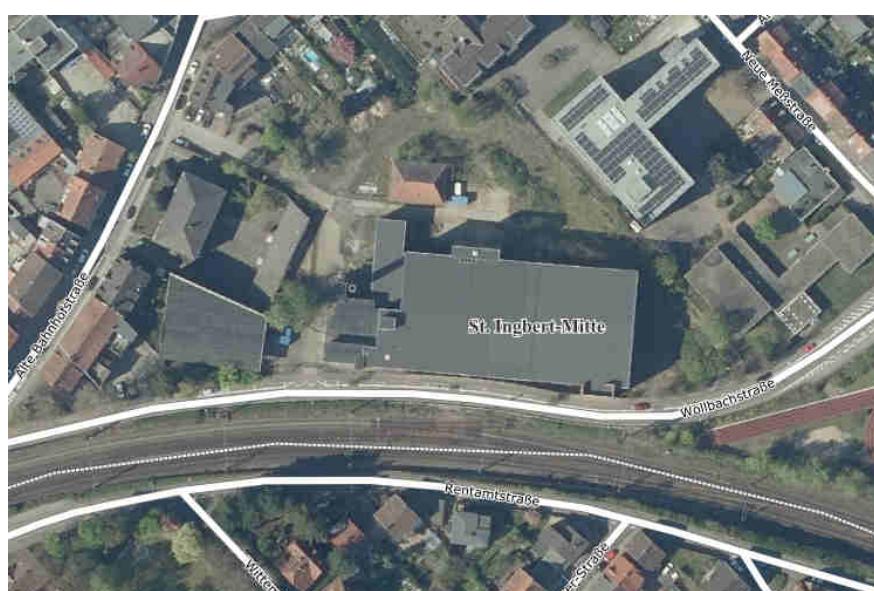
GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

der im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (ABWS)
stehenden folgenden Immobilien:

die in den Grundbüchern von St. Ingbert Blätter 22931, 22936 und 22938 eingetragenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück Wollbachstraße in 66386 St. Ingbert Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1, 6 und 8 bezeichneten Räumen

die in dem Grundbuch von St. Ingbert Blatt 21062 eingetragenen Grundstücke Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstücke 2836/25 „Baumwolllager“ und 2836/26 „Trafogrundstück“



Auftraggeber	Stadt St. Ingbert
Auftragsnummer	2020-02546
Objektart:	Spezialimmobilie (Grundstücke und Miteigentumsanteile als Teil der Transformation der Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert)
Wertermittlungsstichtag	26.06.2020
Qualitätsstichtag	26.06.2020
Ausfertigungsdatum	30.09.2020
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS**Digital-**

	Verkehrswert
Grundstück Flst.Nr. 2836/27 TE Nr. 1 "Cafe Bar"	70.000 €
TE Nr. 6 "K4 Projects"	560.000 €
TE Nr. 8 "Kesselhaus"	250.000 €
Grundstück Flst.Nr. 2836/25 "Baumwolllager"	1.000.000 €
Grundstück Flst.Nr. 2836/26 "Trafogrundstück"	240.000 €
Summe	2.120.000 €

Digital-**version**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtenauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	9
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
2.1. Lage und Standort	12
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
2.3. Erschließung und Baugrund	14
2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
3.1. Grundbuch und Grundakten	19
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	27
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	30
4. Markt	33
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	33
4.2. Wertermittlungsobjekte	33
4.3. Marktanalyse Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8	35
4.4. Marktanalyse „Baumwolllager“ und „Trafo“	36
5. Wertermittlung Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 ABWS GmbH	38
5.1. Verkehrswert	38
5.2. Wertermittlungsverfahren	38
5.3. Wahl des Verfahrens	39
5.4. Ertragswertverfahren	39
5.5. Verkehrswert – Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8	52
6. Wertermittlung „Baumwolllager“	54
6.1. Wahl des Verfahrens	54
6.2. Ertragswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)	54
6.3. Vergleichswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)	58
6.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	62
6.5. Verkehrswert – „Baumwolllager“	64
7. Wertermittlung „Trafogrundstück“	65
7.1. Wahl des Verfahrens	65
7.2. Bodenwert	65
7.3. Plausibilisierung des Bodenwerts über das Residualwertverfahren	66
7.4. Verkehrswert – „Trafogrundstück“	69
8. Schlussformel	70
9. Rechtsgrundlagen	71
10. Anlagenverzeichnis	71

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer: 2020-02546

Auftragnehmer:
K. Wulf Immobilienbewertung
Dipl. Ing. Kristina Wulf
Luisenstraße 6a
68199 Mannheim

Auftraggeber:
Stadt St. Ingbert
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

Inhalt des Auftrages:
Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) der o.g. Immobilien im Eigentum der Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (nachfolgend ABWS bezeichnet) auf dem Areal der Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert in der Wollbachstraße in 66386 St. Ingbert.

Zweck der Wertermittlung:
Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens als Grundlage zur objektiven Preisfindung.

Verwendung des Gutachtens:
Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden fünf Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie eine Digitalversion im PDF-Format zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 26.06.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

1.2.1. Miteigentumsanteile Flurstück 2836/27

- Lagebezeichnung: Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert
- Katasterbezeichnungen: Gemarkung St. Ingbert
Flur 12
Flst.
2836/27 mit 7.318 qm Gebäude- u. Freifläche
Mischnutzung mit Wohnen
- Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Saarbrücken
Grundbuch von St. Ingbert
Blatt 22931
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
- 1 232/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen „Cafe Bar“ (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert)
Nr. 1 laut Aufteilungsplan:
 Sondernutzungsrechte an
 - a) der Terrasse im Erdgeschoss (olivgelb markiert und mit C bezeichnet),
 - b) den Räumen (Keller, Seilgang, Treppenhaus 4) im Untergeschoss (olivgelb markiert und mit Y bezeichnet), und zwar gemeinschaftlich mit dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Blatt 22934,
 - c) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze pink markiert und mit den Nummern 61, 62, 63, und 64 bezeichnet sind.
 2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Blatt 22936

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 2.452/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit

Digital- version

dem Sondereigentum an dem Raum „K4 Projects“ (Galerie K 4) im 1. Obergeschoß, nebst Loftoffice 1 nebst Teeküche im 1. Obergeschoß, nebst dem Abstellraum S1.53.2 im 1. Obergeschoß, nebst der Garderobe nebst Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren und WC Herren im 1. Obergeschoß, nebst dem Abstellraum S1.55 im 1. Obergeschoß, nebst dem Loftoffice 2 im 1. Obergeschoß, nebst dem Loftoffice 3 im 1. Obergeschoß, nebst dem Vorraum Loft nebst dem Raum Artist in Residence, der Küche, dem Büro und dem Bad nebst Vorraum im 1. Obergeschoß, nebst dem Raum Besprechung nebst Vorraum im 1. Obergeschoß und nebst dem Raum Technik nebst Vorraum im 1. Obergeschoß (grün markiert) **Nr. 6 laut Aufteilungsplan**; Sondernutzungsrechte an

- a) den Fluren 1, 2, 3, 4 und 5 im 1. Obergeschoß (olivgelb markiert und mit D bezeichnet),
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze grün markiert und mit den Nummern 01, 02, 03, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 und 56 sowie B02 bezeichnet sind.

2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Blatt 22938

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 736/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ingbert Flst.Nr. 2836/27 Wollbachstraße verbunden mit dem Sondereigentum an dem „**Kesselhaus**“ (Loftoffice K1, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Flur) im Zwischengeschoß nebst den Räumen (Loftoffice K 2, Garderobe, Vorraum WC Damen, WC Damen, Vorraum WC Herren, WC Herren, Teeküche) im 1. Obergeschoß, nebst dem Kohlenbunker im 1. und 2. Obergeschoß und nebst dem Raum Reserve nebst Vorraum im Erdge-

Digital- version

schoss sowie dem Raum Technik im 2. Untergeschoss (einschließlich der Treppe, die in diesem Bereich vom Erdgeschoss in das 2. Untergeschoss führt) (lila markiert) **Nr. 8 laut Aufteilungsplan;**

Sondernutzungsrechte an

- a) dem gesamten im Aufteilungsplan mit Kohlenaufzug bezeichneten im Erdgeschoss beginnenden Schacht,
- b) den PKW-Stellplätzen, die im Lageplan Stellplätze lila markiert und mit den Nummern 04, 05, 06, 07 und 08 bezeichnet sind.

2 zu 1 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Grundbuchausdrucke vom:

27.07.2020

Die Identität der Wertermittlungsobjekte wurde anhand der vorliegenden Grundbuchdaten, der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Eigentümer:

Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. KG, Saarbrücken

Vorhandene Bebauung:

Die Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 auf dem Grundstück Flurstück 2836/27 sind Teil eines ursprünglich als Baumwollspinnerei konzipierten Gesamtareals bestehend aus einem dreigeschossigen voll unterkellerten Spinnereigebäude mit angebautem Kesselhaus (Keller, Untergeschoss, Hochparterre=Zwischengeschoss, 1.OG) und Maschinenhaus (Keller, Erdgeschoss).

Digital- version

1.2.2. „Baumwolllager“ und „Trafogrundstück“

Lagebezeichnung:

Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung St. Ingbert

Flur 12

Flst.

2836/25 mit 1.003 qm Gebäude- u. Freifläche

Mischnutzung mit Wohnen

2836/26 mit 1.380 qm Gebäude- u. Freifläche

Mischnutzung mit Wohnen

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Saarbrücken

Grundbuch von St. Ingbert

Blatt 21062

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

7 zu 9, 10 Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 eingetragen im Grundbuch von St. Ingbert Blatt 21218 Abt. II Nr. 2

9 Flurstück 2836/25 (*im Volleigentum*)10 Flurstück 2836/26 (*im Volleigentum*)

Grundbuchausdrucke vom:

27.07.2020

Die Identität der Wertermittlungsobjekte wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Eigentümer:

Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. KG, Saarbrücken

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flurstück 2836/25 „Baumwolllager“ ist mit einem voll unterkellerten zweigeschossigen ehemaligen Baumwolllager bebaut. Das Grundstück Flurstück 2836/26 „Trafogrundstück“ ist mit einem eingeschossigen nicht unterkellerten stillgelegten Trafogebäude bebaut.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

26.06.2020

Die Alte Baumwollspinnerei konnte mit allen Gebäude- und Grundstücksteilen vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden die beiliegenden Fotos aufgenommen. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Margret Welsch, Stadt St. Ingbert, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Bauverwaltung
- Martin Ruck, Stadt St. Ingbert, Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt
- Rechtsanwältin Constanze Weigt und Rechtsanwalt Dr. Rainer Horschitz; Kanzlei Schulze-Hagen, Horschitz, Hauser Rechtsanwälte, Mannheim, anwaltlicher Vertreter der Stadt St. Ingbert
- Werner Deller, Geschäftsführer ABWS, Eigentümerin
- Rechtsanwalt Dr. Matthias Zieres, KHH LEGAL Kopp Haag Hübinger Rechtsanwälte, Saarbrücken, anwaltlicher Vertreter ABWS
- Kristina Wulf, Sachverständige

Gutachter:

Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin

Kristina Wulf

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigungsunterlagen zum 2. Nachtrag 63/01/79/2014 vom 16.11.2015 zur Baugenehmigung

Digital- version

63/01/15/2009 vom 16.06.2010; inkl. Brandschutzgutachten vom 18.05.2015, KMW Ingenieure GmbH Saarbrücken

- Tektur zum Bauschein vom 11.06.2010 Az. 63/01/15/2010, 1. Nachtrag Az. 63/01/1120/2010 vom 30.08.2011, Stand Mai 2015
- Teilungserklärung UR-Nr. 1615/2011 vom 26.09.2011 inkl. Aufteilungsplan (Stand 18.09.2011) mit farbig markierten Sondereigentumseinheiten, Teileigentümerlageplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.09.2011 der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Stadt St. Ingbert, Abteilung Bauordnung
- Grundbuchauszüge vom 27.07.2020
- Eintragungsbewilligungen zu Dienstbarkeiten Abt. II, UR-Nr. 1614/2011 und 1616/2011, beide vom 26.09.2011 inkl. entsprechende Lagepläne zu Versorgungsleitungen (Stand 27.05.2010) bzw. Geh-/Fahrrechten vom 10.11.2010
- Bau- und Leistungsbeschreibung nach DIN 276 „Transformation Alte Baumwollspinnerei St. Ingbert“, Überarbeitungsstand 10.09.2014, 11. Entwurf + Überarbeitung ARGE, Anlage 1.1 zur Ergänzungsvereinbarung zum Bauvertrag vom 19.07.2012
- Angebot OBG Schornsteinsanierung 18.03.2015

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Kostenberechnung DIN 276 für den Umbau der Teileigentumseinheiten der ABWS bestehend aus Gesamtübersicht, Kostenberechnung Teileigentum ABWS 2011 und Kostenberechnung Ergänzungsvertrag 2014
- Objektunterlagen „Baumwolllager“ und „Trafohaus“ (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächengrößen)

Eigene Recherche:

- Schriftliche Auskunft der Stadt St. Ingbert zum Bauplanungsrecht, Erschließungszustand, zu Baulasten, Altlasten und zum Denkmalschutz, Abteilung Bauverwaltung, CD-ROM vom 26.06.2020 und 04.08.2020, E-Mail vom 15.09.2020
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises vom 23.09.2020 zu Wohnungseigentum und gewerblichem Teileigentum
- Aktuelle Landesgrundstücksmarktberichte Saarland

Digital- version

2016 und Rheinland-Pfalz 2019

- Grundstücksmarktbericht Saarpfalz-Kreis 2016
- Qualifizierter Wohnungsmietspiegel Saarpfalz-Kreis 2018
- IVD-Gewerbepreisspiegel 2019/2020
- RIWIS Report Saarbrücken und Saarpfalz-Kreis vom 17.09.2020 (bulwien Gesa): Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten Büro City, Cityrand, Bürozentren und Peripherie Saarbrücken sowie Nettoanfangsrenditen zentrale und dezentrale Lagen Saarbrücken, Auswertung 1990-2019; Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmieten Büro Saarpfalz-Kreis und Homburg 2006-2019
- Recherchen zum Wohnungs- und Gewerbemietniveau für den Bereich des Wertermittlungsobjekts in St. Ingbert, Marktanalyse, tlw. Umfrage bei örtlichen Immobilienmaklern und Auswertung der einschlägigen Immobilienmarktdatenportale

Weitere Informationen wurden auftragsgemäß nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände können daher nur insoweit berücksichtigt sein, wie sie sich anhand der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen und seitens des Grundstückseigentümers, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung einzuholen waren, ergeben. Eine Prüfung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

Digital- version

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Saarland / Saarpfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	St. Ingbert / 35.427 Einwohner ¹
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	99,5 ² / 6,0 % ³
Einzugsbereich:	Mittelzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernung:	Anbindung des Individualverkehrs durch den Anschluss an die Bundesautobahn 6 (Paris – Mannheim); nächstgelegene Großstädte Saarbrücken (ca. 12 km), Kaiserslautern (ca. 56 km), Metz / Frankreich (ca. 80 km)

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Stadtteil	St. Ingbert-Mitte
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage in der südlichen Kernstadt unweit Bahnhofs St. Ingbert und der Fußgängerzone, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Verwaltung u.a.) größtenteils fußläufig erreichbar;
	Mittelzentrum mit allen Schulformen, Krankenhaus/Fachärzten, kulturellen Angeboten, Schwimmbädern, Rechtsanwälten/Notaren u.a.
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Mischgebietestruktur, angrenzend tlw. zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung (Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser), in Richtung Ortskern (Nordosten) und Bahnhof (Südosten) vermehrt Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe/Handel, Gastronomie u.a., ansonsten angrenzend weiterführende Schulen
Lagequalität:	Zentrale Wohn- und Geschäfts-/Gewerbelage von

¹ Quelle: Statistisches Amt Saarland; Stand 31.12.2019

² Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2019, Saarpfalz-Kreis

³ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Saarpfalz-Kreis, Berichtsmonat August 2020

	St. Ingbert
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Lagetypische Immissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung des Standortes der Baumwollspinnerei mit Autobahnanschluss in ca. 2 km (AS St. Ingbert-Mitte, BAB 6) Bahnhof St. Ingbert in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) mit Regionalbahn- und Regional-Expressbahnanschluss, ÖPNV wird durch mehrere Buslinien der Saar-Mobil GmbH bedient.
Entfernungen:	Anbindung an die A 6 (AS St. Ingbert-West) in ca. 2,5 km bzw. AS St. Ingbert-Mitte in ca. 2 km Entfernung. Saarbrücken: ca. 12 km Kaiserslautern: ca. 56 km Mannheim: ca. 120 km Flughafen Saarbrücken: ca. 9 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Gesamtareal Baumwollspinnerei polygonal: Grundstück Flurstück 2836/27 mit Spinnereigebäude generalisiert betrachtet rechteckig zzgl. Parkplatzbereich im Norden, Zuwegung im nordwestlichen Grundstücksbereich und dreiecksförmiger Ausbuchtung am östlichen Grundstücksrand; Grundstück „Baumwolllager“ Flurstück 2836/25 an nähernd trapezförmig; „Trafogrundstück“ Flurstück 2836/26 polygonal, liegt im Innenbereich ohne eigene Erschließung zum öffentlichen Straßenraum, umgeben von Spinnerei im Süden, Wohnnutzung im Norden/Nordwesten sowie Schulen im Nordosten
Straßenfront / Tiefe:	Gesamtareal ca. 170 m / max. 90 m Nord-Süd-Ausdehnung; davon Grundstück „Baumwolllager“ ca. 45 m Straßenfront / max. 35 m an der westlichen Grundstücksgrenze;

Digital- Topographie: version

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:

davon „Trafogrundstück“ maximale Ost-West-Ausdehnung ca. 60 m, Nord-Süd-Ausdehnung 35 m
Leichtes Gefälle nach Westen (Niveauunterschied zwischen Maschinenhaus an der westlichen Stirnseite und Spinnereigebäude ca. 1 m)

Ausbauzustand der Straße:

Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bituminierte Fahrbahn (Einbahnstraße), einseitig gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung; Parkbuchten im öffentlichen Raum

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Verkehrliche Erschließung der Flurstücke 2836/25 und 2836/27 von Süden über die Wollbachstraße, zwei Zufahrten südwestlich zwischen Kesselhaus und Baumwolllager bzw. an der östlichen Seite des Spinnereigebäudes; Erschließung des Grundstücks Flurstück 2836/26 über Geh- und Fahrrechte über die Grundstücke 2836/14 und 2836/27 dinglich gesichert

Versorgungsanlagen:

Strom, Wasser, Fernwärme, Gas, Telefon, Kabel

Entsorgungsanlagen:

Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert ist das Areal der Alten Baumwollspinnerei als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgte aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung, nicht aber aufgrund eines konkreten Verdachts. Inwieweit bei einer möglichen Neubebauung der Grundstücke diesbezügliche Risiken, erhöhte Aufwendungen oder Restriktionen auftreten können, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden und ist ausschließlich durch separate Bodengutachten abschließend zu beantworten. Die nachstehend ermittelten Verkehrswerte stellen insofern auf einen altlastenfreien Zustand ab.

2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

2.4.1. Spinnereigebäude, Kesselhaus, Maschinenhaus

Da sich das Objekt aktuell im Umbau und folglich zu großen Teilen im Rohbauzustand befindet, beschränkt sich die nachfolgende Baubeschreibung auf die wesentlichen Bestandteile, hinsichtlich des geplanten und noch nicht umgesetzten Ausbaus wird diesbezüglich auf die Bau- und Leistungsbeschreibung nach DIN 276 mit Stand 2014 verwiesen.

Objektart: Ehemaliges dreigeschossiges voll unterkellertes Spinnereigebäude einer Baumwollspinnerei mit angebautem Maschinen- und Kesselhaus.

Baujahr: 1885, Erweiterungen tlw. um 1900
ab 1964 Zwischennutzung als Lazarett der Bundeswehr (bis 1997)

Letzte Renovierungen: Dacherneuerung
Fassadensanierung

Rohbau

Gründung: Einzelfundamente.
Außenwände: Sandstein, Ziegelstein. Vereinzelt Putz- bzw. Betonfassade.
Innenwände: Geplant: WDVS im Bereich Maschinenhaus.
Aktuell im Wesentlichen Massivmauerwerk.
Geplant: Trockenbau (Gipskarton-Metallständerwände) und Mauerwerk (Kalksandstein-Lochstein).
Kalkzementputz, Gipsputz.

Decken: Massivdecken.
Treppen: Massive Geschosstreppenhäuser mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen, im Bereich Kesselhaus tlw. noch alter Kunststoffbelag und Stahlgeländer.

Digital- version

Ausbau

Dach:	Flach geneigtes Satteldach bzw. Flachdächer mit Eindeckung in Bitumen-Schweißbahnen, Dampfsperren und Wärmedämmung; Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink, Flachdacheinläufe. Maschinenhaus mit Trapezblechdach und Stahlunterzügen. Ansonsten Massiv-Balkendecken mit Stahlträgern.
Türen:	Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren. Geplante Innentüren: Holztüren mit Stahlumfassungszargen, Stahlrahmentüren, tlw. Stahltüren als Brandabschnittstüren
Fenster:	Aktuell im Wesentlichen Stahlfenster, Glasbausteine. Geplant: Holz-Aluminium-Fenster, Aluminiumfenster, überwiegend zweiflügelig, Isolierverglasung. Sonnenschutz durch textile Verschattungs-/ Verdunkelungselemente.
Wände und Decken:	Aktuell im Wesentlichen Rohwände und -decken. Geplant Putz mit Anstrich. F90 Spitzputz. Tlw. abgehängte Decken mit Metallunterkonstruktion und Gipskarton-Verkleidung.
Sanitäre Einrichtungen:	Geplant: zahlreiche Toilettenanlagen mit modernen Sanitärgegenständen und -armaturen, Boden- und Wandfliesen, abgehängte Decken.
Heizung:	Fernwärme.
Elektroinstallationen, sonstige technische Ausstattung:	Geplant: Zahlreiche Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe mit Unterverteilungen, FI-Schutzschalter u.a. Lüftungsanlagen, Klimaanlagen.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Personenaufzüge, mehrere Fluchttreppenhäuser, Sprinkleranlage u.v.m..
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Die Alte Baumwollspinnerei befindet sich zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem Rohbauzustand, in Teilbereichen wurde der Innenausbau bereits begonnen.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauschäden:

Digital-

version

Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Fertigstellung der Revitalisierung des Gebäudekomplexes verzichtet.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:

Siehe oben.

Bodenbefestigungen:

Verbundsteinpflaster, geschotterte Wege.

Einfriedung:

Stahlzaun, Stahlgittertore, Maschendrahtzaun.

Sonstiges:

Grünanlage: Rasen, Sträucher, Bäume.

2.4.2. Baumwolllager

Objektart:

Zweigeschossiges voll unterkellertes ehemaliges Baumwolllager der benachbarten Baumwollspinnerei. An der südlichen Gebäudeseite breites Vordach über den ehem. Laderampen.

Baujahr:

1900

Letzte Renovierungen:

Dacherneuerung

Rohbau

Außenwände:

Sandstein, Ziegelstein.

Decken:

Massive Eichenholzbohlen auf Stahlträgern.

Treppen:

Geschosstreppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer.

Dach:

Flachdach mit Eindeckung in Bitumen-Schweißbahnen; Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

Ausbau

Türen:

Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren bzw. Holztüren.

Fenster:

Einfachverglaste Stahlfenster.

Wände:

Putz mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Vordach.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Das Baumwolllager wird aktuell zu Lagerzwecken genutzt und befindet sich teilweise in einem überalterten, wenngleich zweckmäßigen Unterhaltungszustand.

Bauschäden:

Digital-

Version

Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Umnutzung des Gebäudes verzichtet.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:

Siehe oben.

Bodenbefestigungen:

Verbundsteinpflaster.

Einfriedung:

Stahlzaun, Stahlgittertore.

2.4.3. Trafogebäude

Objektart:

Eingeschossiges nicht unterkellertes ehemaliges Trafogebäude zur benachbarten Baumwollspinnerei.

Baujahr:

1953

Rohbau

Außenwände:

Massivmauerwerk.

Innenwände:

Massivmauerwerk.

Dach:

Holzwalmdach.

Ausbau

Türen:

Aktuell im Wesentlichen Stahl-/Stahlblechtüren.

Fenster:

Einfachverglaste Stahlfenster.

Wände und Decken:

Putz mit Anstrich, Fliesen.

Elektroinstallationen, sonstige technische

Hochspannungs- und Niederspannungsschalt-

Ausstattung:

räume.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Das Trafogebäude ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und befindet sich in einem größtenteils überalterten Zustand.

Bauschäden:

Auf die Aufzählung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Bauschäden wird im Hinblick auf die unterstellte Umnutzung bzw. den unterstellten Rückbau verzichtet.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:

Siehe oben.

Bodenbefestigungen:

Gepflasterte Stellplatz-/Rangierfläche östlich des Trafogebäudes, ansonsten nicht gepflegte Grünanlage.

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

3.1.1. Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 – Flurstück 2836/27

In den vorliegenden Grundbuchblättern 22931, 22936 und 22938 sind jeweils folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Jeweils lfd. Nr. (1)

Grunddienstbarkeit,

- a) **Geh- und Fahrrecht**,
- b) **Gehrecht**
- c) **Feuerwehrumfahrtrecht**
- d) **Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht** (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/25 (Blatt 21062); Gleichrang mit Abt. II/2.

Jeweils lfd. Nr. (2)

Grunddienstbarkeit,

- a) **Geh- und Fahrrecht**,
- b) **Gehrecht**
- c) **Feuerwehrumfahrtrecht**
- d) **Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht** (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 2836/26 (Blatt 21062); Gleichrang mit Abt. II/1.

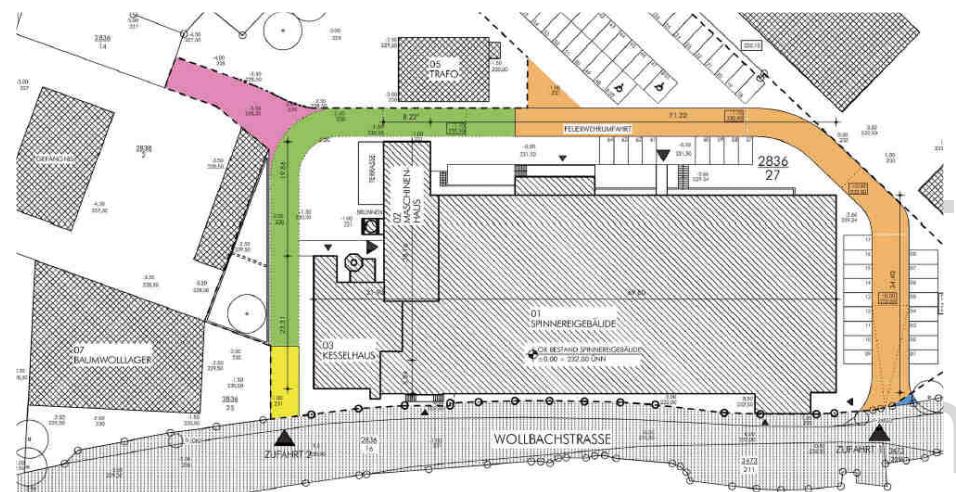


Abbildung 1: Übersicht Lageplan Gehrechte, Geh-/Fahrrechte, Feuerwehrumfahrtsrechte (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 2 Abs. 4 und 5). Aus dem ursprünglichen Gesamtareal Baumwollspinnerei Flurstück 2836/22 wurden das zugehörigen Baumwolllager (Flurstück 2836/25) und das Trafohaus (Flurstück 2836/26) zwischenzeitlich herausparzelliert. Zur dinglichen Sicherung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung der beiden Grundstücke wurden die vorstehenden Dienstbarkeiten zugunsten der beiden Parzellen eingetragen. Da die gegenständlichen Flächen ohnehin als solche genutzt werden, ist kein Einfluss der Dienstbarkeiten auf die gegenständlichen Teileigentumseinheiten im Spinnereigebäude erkennbar, so dass diese bei der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden.

Jeweils lfd. Nr. (3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasserleitungs-, Abwasserleitungs-, Fernwärmeleitungs- und Leerohrrecht (z.B. für Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Revisionseinrichtungen für Mittelstadt St. Ingbert und Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

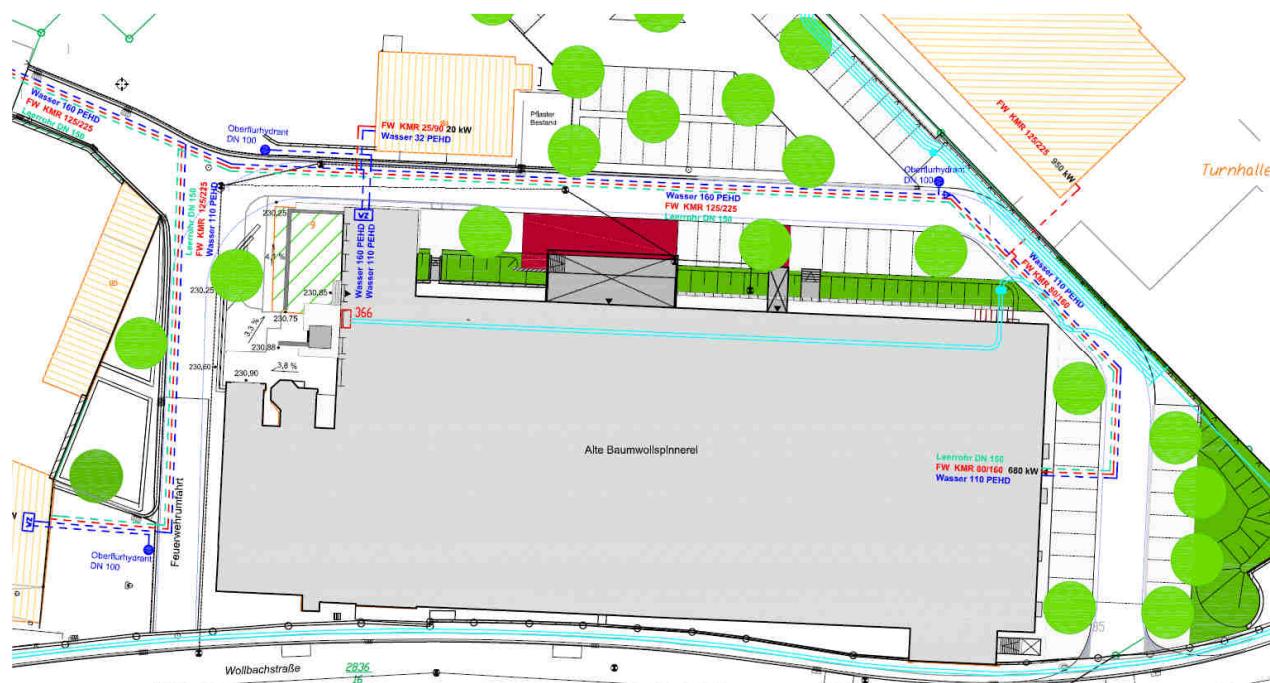


Abbildung 2: Übersicht Lageplan Versorgungsleitungen (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 3). Die Dienstbarkeit sichert der begünstigten Stadt St. Ingbert, in diejenigen vorbezeichneten Bereiche (Wasser, FW, Leerohr) bzw. die vorstehend farbig markierten Ausübungsflächen (grün, gelb, rot, orange) Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeleitungen und Leerohre zu verlegen und zu unterhalten bzw. vorhandene zu belassen, zu benutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie zu diesen Zwecken das Grundstück zu befahren. Der Eigentümer hat die Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei die Pflicht zur Freihaltung anzulegende Verkehrsf lächen und Parkplätze nicht umfasst.

Im Bestand wird auch diese Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft, werden diese Flächen ohnehin als solche genutzt und mithin nicht weiter berücksichtigt.

Jeweils Ifd. Nr. (4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dem Eigentümer der dienenden Grundstücke ist es untersagt,

- a) auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,
 - b) auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeugen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas erzeugen oder vertreiben,

für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/5.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 4). Die Firma Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist gegenüber der Stadtwerke St. Ingbert GmbH die Verpflichtung eingegangen, Fernwärme als Heizenergie, Wasser, Strom -Ausnahme aus erneuerbaren Energien- und Gas nur von eben diesen abzunehmen.

Ein signifikanter Werteinfluss durch die dinglich gesicherte Festlegung eines bestimmten Versorgers kann vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit nicht erkannt werden, so dass die Eintragung nachfolgend nicht weiter berücksichtigt wird.

Jeweils lfd. Nr. (5)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, **Brunnenrecht** für Mittelstadt St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/4.*

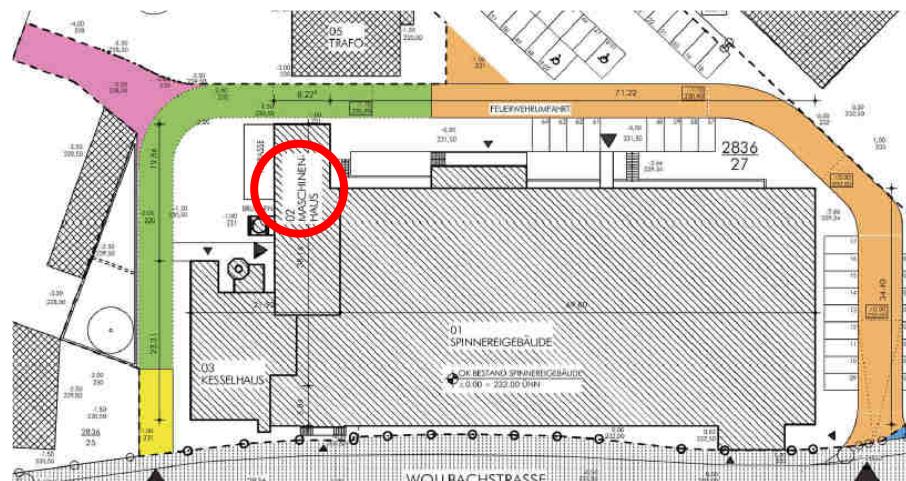


Abbildung 3: Übersicht Lageplan Wegerechte s.o. (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 1). Durch diese Dienstbarkeit hat die Stadt St. Ingbert das Recht, den im westlichen Teil des Grundstücks gelegenen Brunnen zu belassen, zu benutzen, das aus dem Brunnen gewonnene Wasser zu benutzen und zu vertreiben, zu diesen Zwecken in die Ausübungsflächen (gelb, grün, orange, rot) sowie zur Verbindung des Brunnens mit den Leitungen in diesen Flächen Verbindungsleitungen einzulegen, zu belassen und zu benutzen, den Brunnen und die Leitungen zu unterhalten und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren.

Unter Berücksichtigung der bevorstehenden Nutzung der Gesamtimmobilie als Kultur- und Bildungszentrum werden der Einfluss der Dienstbarkeit und die damit verbundenen Einschränkungen auf die zu bewertenden Teileigentümer als nicht signifikant eingestuft

Jeweils lfd. Nr. (6)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gewerbebetriebsbeschränkung (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als

- Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büroräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,
- Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,
- Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,
- handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,
- Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops

mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmuddelimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 2). Die Dienstbarkeit zu gunsten der Stadt St. Ingbert sichert dieser auf dinglicher Ebene die Umsetzung der mit der Immobilie verbundenen bauplanerischen Ziele. Da die Wertermittlung per se auf derartige Nutzungen (bei den TE-Nrn. 1, 6 und 8 im Besonderen Büronutzung) abstellt, ist ein darüber hinausgehender Werteinfluss nicht mehr erkennbar.

Jeweils lfd. Nr. (7)

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1616/2011 § 12). Die Eigentümerin der gegenständlichen Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 – ABWS GmbH & Co. KG – hat im Jahr 2011 nach Teilung der Immobilie gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die dadurch gebildeten Teileigentumseinheiten 2, 3, 4 und 5 an die Stadt St. Ingbert veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrags UR-Nr. 1616/2011 wurde der Stadt St. Ingbert zudem ein einmaliges Vorkaufsrecht an den gegenständlichen Einheiten 1, 6, 7 und 8 durch Eintragung in Abt. II der entsprechenden Grundbücher dinglich zugesichert. Dieses Vorkaufsrecht gilt nur bei Veräußerung an andere Käufer als an mit der Verkäuferin i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen, an Herrn Werner Deller als deren Geschäftsführer oder an Abkömmlinge von Herrn Werner Deller.

Ein derartig gestaltetes Vorkaufsrecht sichert der Berechtigten keinen Kaufpreis, sondern die einmalige Möglichkeit, in einen mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag mit all seinen Bestandteilen einzusteigen, insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis. Ein Einfluss auf die nachstehend ermittelten Verkehrswerte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist demnach nicht gegeben.

Betreffend ausschließlich die Teileigentumseinheit TE-Nr. 1

In dem vorliegenden Grundbuch Blatt 22931 ist zusätzlich zu den vorstehenden Eintragungen folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. (8)

Auflassungsvormerkung für Mittelstadt St. Ingbert.

Im vorstehend bezeichneten Kaufvertrag UR-Nr. 1616/2011 aus dem Jahr 2011 wurde der Käuferin zudem ein Ankaufsrecht an dem gegenständlichen Teileigentum Nr. 1 „Cafe Bar“ eingeräumt, deren schuldrechtlicher Anspruch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich gesichert wurde. So wird seitens der Berechtigten sichergestellt, dass die Verkäuferin auf diese Immobilie zwischen einem (theoretischen) Verkauf an einen Dritten und der Grundbuchumschreibung nicht zugreifen kann. Die schuldrechtliche Ausgestaltung des Ankaufsrechts stellt sich wie folgt dar. Die ABWS GmbH räumt der Stadt St. Ingbert für folgende Fälle das nicht übertragbare Recht ein, das Teileigentum Nr. 1 mit allen Rechten, allen Bestandteilen und allem Zubehör gegen Zahlung der nachstehend genannten Kaufpreise zu erwerben:

- 1) Erstmalige Anzeige der ABWS GmbH der Planung der Änderung der gastronomischen in eine nichtgastronomische Nutzung durch Einschreiben an die Stadt St. Ingbert innerhalb drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. In diesem Falle wird der Kaufpreis auf 500.000 € einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer festgelegt, mindestens

aber die nachgewiesenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer zzgl. 100% der Inventar-Anschaffungskosten einschließlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

- 2) Bei Zwangsvollstreckung in das Teileigentum Nr. 1, der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Eigentümers des Teileigentums oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Eigentümers, sofern diese Verfahren nicht innerhalb drei Monaten wieder aufgehoben werden. In diesem Fall wird der Kaufpreis zu 100% des Verkehrswertes des Teileigentums zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts betragen.

Einigen sich die Beteiligten nicht über den Verkehrswert bzw. die Anschaffungs-/Herstellungskosten, so ist dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss in bindender Weise festzustellen. Beide Parteien haben das Recht zu widersprechen, dann wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gewählt, sollte über diesen keine Einigung erzielt werden, wird er vom Präsidenten der örtlichen IHK bestimmt.

Die Auflassungsvormerkung stellt die dingliche Sicherung des schuldrechtlich vereinbarten Anspruchs dar, wonach die Stadt St. Ingbert **ausschließlich bei Eintreten einer der beiden vorstehend genannten Voraussetzungen** gegenüber der jetzigen Eigentümerin, ABWS GmbH, ein Ankaufsrecht geltend machen kann. Da der Unterzeichnerin zum Wertermittlungsstichtag jedoch weder eine geplante Änderung der gastronomischen Nutzung noch ein entsprechendes Zwangsvollstreckungs- oder Insolvenzverfahren seitens der beiden Vertragsparteien angezeigt wurde, ist die Auflassungsvormerkung für den unterstellten Verkaufsfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB) gegenstandslos und bleibt nachfolgend unberücksichtigt.

Hinweis:

Sollten abweichend zu diesem Kenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag eine der beiden Voraussetzungen für den Anspruch des Ankaufsrechts zutreffen, ist der nachfolgend ermittelte Verkehrswert gegenstandslos.

3.1.2. „Baumwolllager“ und „Trafo“ – Flurstücke 2836/25 und 2836/26

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 21062 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. (3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasserleitungs-, Abwasserleitungs-, Fernwärmeleitungs- und Leerrohrrecht (z.B. für Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Revisionseinrichtungen für Mittelstadt St. Ingbert und Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

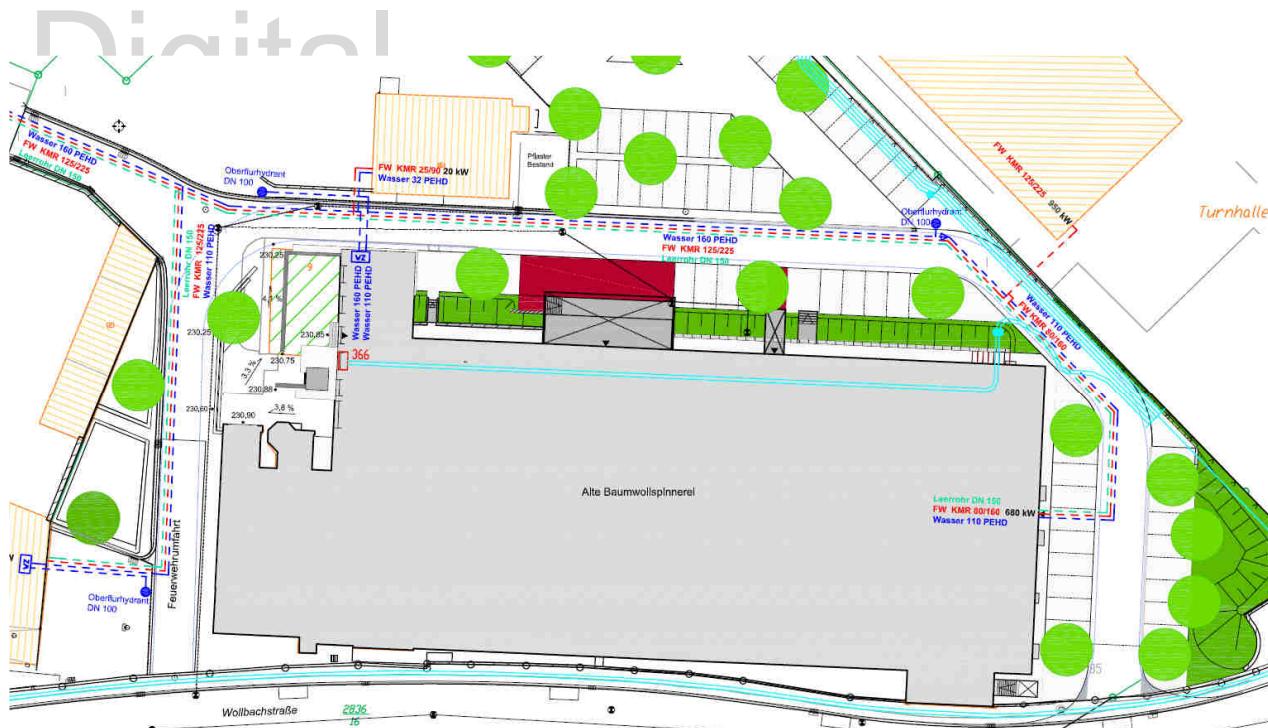


Abbildung 4: Übersicht Lageplan Versorgungsleitungen (Dienstbarkeiten)

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 3). Die Dienstbarkeit sichert der begünstigten Stadt St. Ingbert, in diejenigen vorbezeichneten Bereiche (Wasser, FW, Leerrohr) bzw. die vorstehend farbig markierten Ausübungsfächen (grün, gelb, rot, orange) Wasser-, Abwasser-, Fernwärmeleitungen und Leerohre zu verlegen und zu unterhalten bzw. vorhandene zu belassen, zu benutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie zu diesen Zwecken das Grundstück zu befahren. Der Eigentümer hat die Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei die Pflicht zur Freihaltung anzulegende Verkehrsflächen und Parkplätze nicht umfasst.

Im Bestand wird diese Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft, eine Berücksichtigung der Lage von Leitungen, Anschlüssen und Übergabestationen kann ggf. bei einer völligen Neuentwicklung des „Trafo“-Grundstücks von Relevanz sein, derartige Anpassungen sind im Ansatz der Entwicklungskosten ausreichend abgedeckt.

Lfd. Nr. (4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dem Eigentümer der dienenden Grundstücke ist es untersagt,

- a) auf den dienenden Grundstücken andere betriebsbereite Einrichtungen zur Beheizung von Räumen zu haben oder benutzen als solche, die Fernwärme verwenden,
- b) auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas zu erzeu-

*gen oder zu vertreiben oder zu dulden, dass Dritte auf den dienenden Grundstücken Fernwärme, Wasser, Strom -mit Ausnahme von auf den dienenden Grundstücken aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom- und Gas erzeugen oder vertreiben,
für Stadtwerke St. Ingbert GmbH, St. Ingbert; Gleichrang mit Abt. II/5.*

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 4). Die Firma Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist gegenüber der Stadtwerke St. Ingbert GmbH die Verpflichtung eingegangen, Fernwärme als Heizenergie, Wasser, Strom -Ausnahme aus erneuerbaren Energien- und Gas nur von eben diesen abzunehmen.

Ein signifikanter Werteinfluss durch die dinglich gesicherte Festlegung eines bestimmten Versorgers kann vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit nicht erkannt werden, so dass die Eintragung nachfolgend nicht weiter berücksichtigt wird.

Lfd. Nr. (6)

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, **Gewerbebetriebsbeschränkung** (Die Nutzung der dienenden Grundstücke ist auf deren Nutzung als*

- Museen, Ausstellungen, Ateliers, Tanzschulen, Büroräume, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Theater, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle, Büchereien einschließlich Lesesäle, Räume für Schulungen und universitäre Einrichtungen,
- Räume zur allgemeinen und musikalischen Weiterbildung,
- Schank- und Speisewirtschaften, Brauereien,
- handwerkliche Tätigkeiten, auch in Verbindung mit Läden, Wohnen, Lichtspieltheater, jedoch keine Sexkinos,
- Läden mit Ausnahme von Discountern und Sexshops

mit der Maßgabe beschränkt, dass bei den vorgenannten Nutzungen erhebliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie das Entstehen eines Schmuddelimages zu vermeiden sind, wobei Anhaltswerte für die Beurteilung der Erheblichkeit die Grenzwerte der zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassenen Verordnungen für Mischgebiete in ihrer jeweils gültigen Fassung sind; für Mittelstadt St. Ingbert.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 5 Abs. 2). Die Dienstbarkeit zu gunsten der Stadt St. Ingbert sichert dieser auf dinglicher Ebene die Umsetzung der mit der Immobilie verbundenen bauplanerischen Ziele. Da die Wertermittlung per se auf Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Lager) abstellt, ist ein darüber hinausgehender Werteinfluss nicht mehr erkennbar.

Lfd. Nr. (7)

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Mittelstadt St. Ingbert.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1616/2011 § 12). Die Eigentümerin der gegenständlichen Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 – ABWS GmbH & Co. KG – hat im Jahr 2011 nach Teilung der Immobilie gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die dadurch gebildeten Teileigentumseinheiten 2, 3, 4 und 5 an die Stadt St. Ingbert veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrags UR-Nr. 1616/2011 wurde der Stadt St. Ingbert ein einmaliges Vorkaufsrecht an den verbleibenden Einheiten 1, 6, 7 und 8 sowie den Grundstücken 2836/25 und 2836/26 durch Eintragung in Abt. II der entsprechenden Grundbücher dinglich zugesichert. Dieses Vorkaufsrecht gilt nur bei Veräußerung an andere Käufer als an mit der Verkäuferin i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen, an Herrn Werner Deller als deren Geschäftsführer oder an Abkömmlinge von Herrn Werner Deller.

Ein derartig gestaltetes Vorkaufsrecht sichert der Berechtigten keinen Kaufpreis, sondern die einmalige Möglichkeit, in einen mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag mit all seinen Bestandteilen einzusteigen, insbesondere zu dem vereinbarten Kaufpreis. Ein Einfluss auf die nachstehend ermittelten Verkehrswerte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist demnach nicht gegeben.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Die Grundstücke Flst. 2836/25 und 2836/27 sind über die Wollbachstraße erschlossen und verfügen über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Fernwärme
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Das Grundstück Flurstück 2836/26 „Trafo“ liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, die Versorgung und die verkehrliche Erreichbarkeit sind durch umfangreiche Dienstbarkeiten lastend auf den Grundstücken Flst. 2836/25, 2836/27 und 2836/14 (städtische Wegefläche zur Anbindung an die Alte Bahnhofstraße) gesichert (vgl. Abschnitt 3.1).

Gemäß Auskunft der Stadt St. Ingbert mit E-Mail vom 15.09.2020 bestehen keine offenen Beitragsforderungen bezüglich der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) bzw. §§ 20 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) des Saarlandes. Auch bestehen keine offenen Beitragsforderungen hinsichtlich des Kanalbaukostenbeitrags. Inwieweit durch die Herstellung weiterer Erschließungsanlagen auf den Grundstücken ggf. Anschlusskosten entstehen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Auskunft der Stadt St. Ingbert liegen die Grundstücke Flst. 2836/25, 2836/26 und 2836/27, an dem die zu bewertende Miteigentumsanteile bestehen, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des projektierten und teilweise realisierten Vorhabens durchgeführt (vgl. Baugenehmigung). Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen konnte stichprobenartig geprüft werden (graphischer Abgriff der Gebäudeaußenmaße aus der Flurkarte). Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen, insbesondere auch die genehmigte Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohn- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus dem Jahr 2011. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gemäß Baugenehmigung ausgegangen.

3.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert sind keine das Flurstück 2836/27 betreffenden Baulasten eingetragen. Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort und den Objektunterlagen wurden keine Hinweise bzw. Einschränkungen im Hinblick auf mögliche wertmindernde Baulasten festgestellt. In dieser Wertermittlung wird lediglich der Bestand eines bebauten Grundstückes bewertet (keine Baulandreserven). Der Wertermittlung der drei Teileigentumseinheiten 1, 6 und 8 wird Baulastenfreiheit unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt St. Ingbert vom 30.07.2020 ist zugunsten des Grundstücks Flurstück 2836/25 „Baumwolllager“ aufgrund der Grenzbebauung eine begünstigende Abstandflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück Flurstück 2836/20 Alte Bahnhofstraße 13 eingetragen.



Abbildung 5: Katasterauszug Umgebung Baumwolllager

Warum dies auf den weiteren betroffenen Grundstücken Flurstücke 2836/24 (Alte Bahnhofstraße 15) und 2838/2 (Alte Bahnhofstraße 11) nicht gleichermaßen vorgenommen wurde, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Gleichwohl handelt es sich bei der nördlich angrenzenden Immobilie Flst. 2838/2 um das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gefängnis, dessen Hofcharakter laut Denkmalliste in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben soll, so dass an der gemeinsamen Grenze zum Baumwolllager nach derzeitigem Kenntnisstand ohnehin keine weitere Grenzbauung zu erwarten ist.

Da bei der Bewertung des „Baumwolllagers“ eine Umnutzung der vorhandenen denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Bestand unterstellt wird und davon ausgegangen werden muss, dass im Zuge dessen auch eine zusätzliche Belichtung auf den grenzständigen Gebäudeseiten durchgeführt werden soll, ist die vorstehend benannte Abstandflächenbaulast dafür ohnehin Voraussetzung, so dass ein über die Aufwertung des Gebäudes (Umnutzung) hinausgehender Werteinfluss nicht mehr gegeben ist (vgl. auch Ausführungen zum Mauer- und Fensterrecht Abschnitt 0).

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Seitens der Stadt St. Ingbert wurde die Teildenkmalliste der Stadt St. Ingbert mit E-Mail vom 15.09.2020 zur Verfügung gestellt, aus der hervorgeht, dass die „Alte Baumwollspinnerei mit Kesselhaus, Maschinenhaus, Kantine, Lagerhalle, 1885 Produktionsgebäude mit Erweiterungen bis 1938, Umbauten Nebengebäude 1930-40 und 1950-60 sowie Lagerhalle um 1900“ als Einzeldenkmal i.S.d. § 2 Abs. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) unter Denkmalschutz gestellt ist. Die Unterschutzstellung erfolgte gemäß Angaben beim Ortstermin im Jahr 1992. Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend oder wertneutral auswirken. Einerseits sind die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Erhaltungspflicht (erhöhte Instand- und Unterhaltskosten, erhöhte Energiekosten u.a.) sowie der Auflagen im Falle einer Sanierung zu berücksichtigen. Andererseits können insbesondere die steuerlichen Vorteile, die sonstigen Förderungen und ggf. der Ambientegewinn eines Denkmals berücksichtigt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall sind nach telefonischer Rücksprache mit dem Landesdenkmalamt des Saarlandes vom 22.09.2020, Herrn Dr. Gregor Scherf, im Rahmen des Transformationsprojekts „Alte Baumwollspinnerei“ seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde weder für bereits abgeschlossene noch für noch ausstehende vertraglich fixierte Baumaßnahmen Bescheinigungen nach § 7i Einkommensteuergesetz ausgestellt worden, die zur steuerlichen Berücksichtigung beim Finanzamt zwingend vorzulegen sind. Dementsprechend kann auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber getroffen werden, welcher Anteil der zum Wertermittlungsstichtag noch notwendigen Baumaßnahmen aus Sicht der Denkmalbehörde bescheinigungsfähig wären. Ferner ist auch immer der persönliche Steuersatz des potentiellen Grundstückseigentümers von Relevanz, der im vorliegenden Fall aufgrund der Besonderheit der Immobilie kaum einzugrenzen ist.

Die Denkmaleigenschaft wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Fall als wertneutral eingestuft⁴.

Naturschutzrechtliche Belange bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Die gegenständlichen Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 befinden sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand und sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vermietet.

⁴ Eine überschlägige Kalkulation ergab, dass bei Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der Denkmaleigenschaft erst ab einem bescheinigungsfähigen Anteil von 50% der Baumaßnahmen eine merkliche, statistisch signifikante Wert erhöhung durch den Denkmalschutz erkennbar war.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Grunddienstbarkeiten zugunsten der Wertermittlungsobjekte zu Lasten Flst.Nr. 2836/14 (städtische Wegefläche)

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug Blatt 18395 sind lastend auf dem Grundstück Flurstück 2836/14 folgende Eintragungen die Wertermittlungsobjekte (Immobilien ABWS) betreffend vorhanden:

Lfd.Nr. (4)

Grunddienstbarkeit, Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 12 Nr. 2836/25, Flur 12 Nr. 2836/26 und Flur 12 Nr. 2836/27 (Blatt 21062). Gleichrang mit Abt. II Nr. 5.

Lfd.Nr. (5)

Grunddienstbarkeit, Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernheizung, Telefon, Kabelfernsehen, Datenübertragung) nebst Betretungs- und befahrungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 12 Nr. 2836/25, Flur 12 Nr. 2836/26 und Flur 12 Nr. 2836/27 (Blatt 21062). Gleichrang mit Abt. II Nr. 4.

Eine Eintragungsbewilligung hat vorgelegen (UR-Nr. 1614/2011 § 2 Abs. 1). Aus dem ursprünglichen Gesamtareal Baumwollspinnerei Flurstück 2836/22 wurden das zugehörigen Baumwolllager (Flurstück 2836/25, Blatt 21062) und das Trafohaus (Flurstück 2836/26, Blatt 21062) zwischenzeitlich herausparzelliert und das Flurstück 2836/27 in Miteigentumsanteile aufgeteilt (neue Blätter 22931 bis 22938). Zur dinglichen Sicherung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung aller gegenständlichen Immobilien hin zur Alten Bahnhofstraße wurden die vorstehenden Dienstbarkeiten bewilligt und eingetragen.

Das Gesamtareal der Alten Baumwollspinnerei bedingte durch die sukzessive Aufteilung der Grundstücke die grundbuchliche Sicherung der Erschließung und Versorgung aller Grundstücksanteile untereinander. Eine Werterhöhung durch die Einbindung und Belastung des Grundstücks Flst. 2836/14 kann daher nicht erkannt werden, die begünstigende Eintragung wird – wie auch die Belastungen in Abt. II der Wertermittlungsobjekte anderseits – insgesamt als wertneutral eingestuft.

Grunddienstbarkeit zugunsten der Wertermittlungsobjekte zu Lasten Flst.Nr. 2836/20

Gemäß der vorliegenden Grundbuchdaten ist im jeweiligen Bestandsverzeichnis der Grundbuchblätter 21062 („Baumwolllager“ und „Trafo“, lfd. Nr. 7 zu 9, 10) sowie 22931, 22936 und 22938 (alle drei Teileigentumseinheiten ABWS, jeweils lfd. Nr. 2 zu 1) folgender Herrschvermerk eingetragen:

Grunddienstbarkeit, Mauer- und Fensterrecht an dem Grundstück Flur 12 Nr. 2836/20 (Gemarkung St. Ingbert Blatt 21218, Abt. II Nr. 2)

Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen, ursprünglich wurde die Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle 2386/22 bestellt, die im Zuge der Aufteilung in die drei Parzellen 2836/25, 2836/26 und 2836/27 auf die jeweiligen Grundbuchblätter mitübertragen wurde. Somit kann nicht abschließend geklärt werden, in welchem Umfang das Mauer- und Fensterrecht an der Grenze zum Nachbarn Alte Bahnhofstraße 13 ausgestaltet ist und welche Möglichkeiten es mit sich bringt, ein zusätzlicher Werteinfluss wird in Analogie zur Berücksichtigung der Abstandflächenbaulast (vgl. Bauordnungsrecht Abschnitt 3.2.2) nicht gesehen.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die bis Mitte des nächsten Jahrzehnts noch wachsende Anzahl der Haushalte gestützt. Insbesondere das ungewöhnlich niedrige Zinsniveau ist ein treibender Faktor bei der Immobiliennachfrage. In diesem Zusammenhang ist vor allem die vergleichsweise hohe Eigenkapitalfinanzierung ein wichtiger stabilisierender Faktor in Deutschland. Trotzdem ist es in einigen Großstädten und insbesondere in einzelnen Lagen zu Preisentwicklungen gekommen, die sich unter Umständen als nicht nachhaltig erweisen könnten.

4.2. Wertermittlungsobjekte

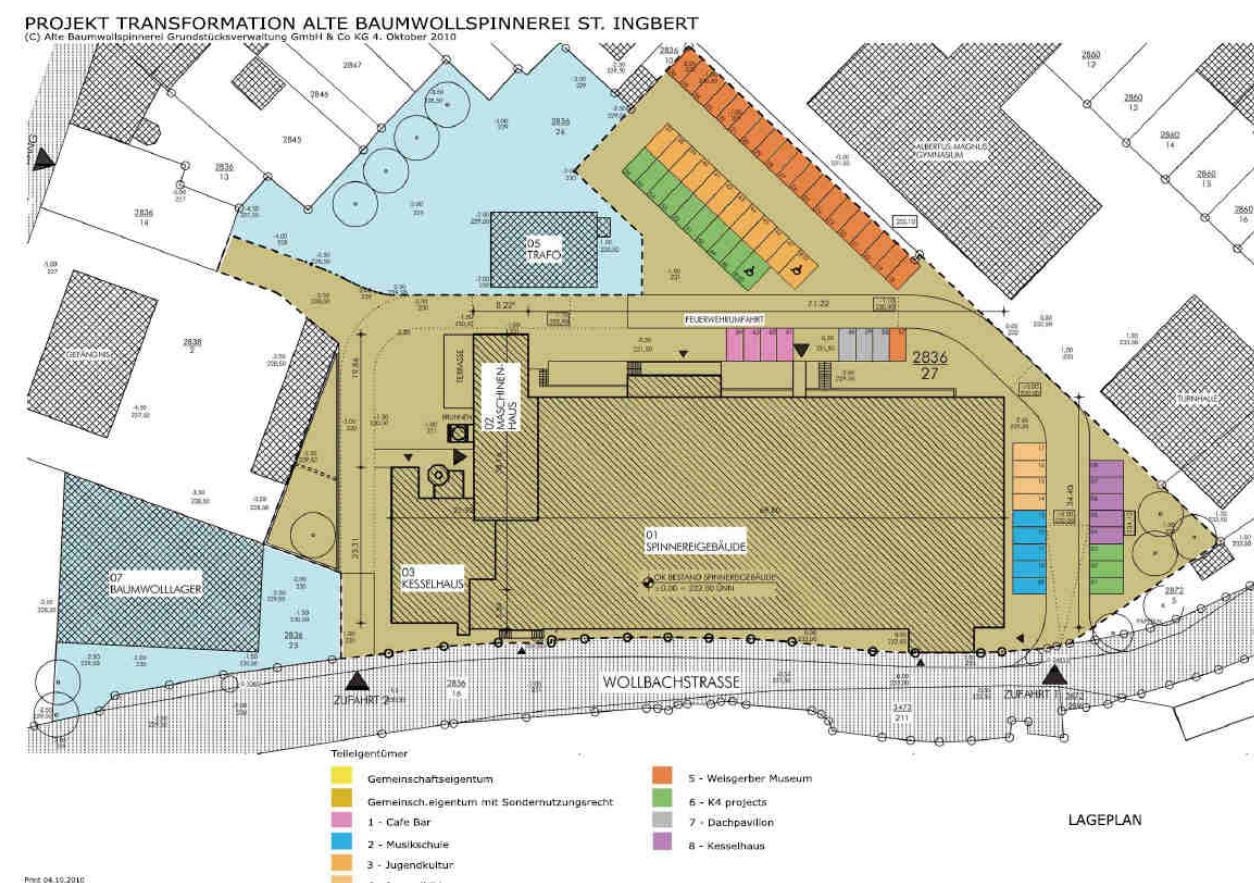


Abbildung 6: Teileigentümerlageplan

Nach der Auflösung des Bundeswehrstandortes wurde für das Areal der denkmalgeschützten Alten Baumwollspinnerei St. Ingbert seitens der ABWS GmbH ein Nutzungskonzept für die Transformation des ehemaligen Industriekomplexes entwickelt, welches auf einem Mix aus Kultur- und Bildungszentrum (Kinowerkstatt/Kino, Museum, Musikschule u.a.) sowie Künstlerateliers, Büroflächen, Verkaufs- und Ausstellungsräumen fußt. Das zentrale Spinnereigebäude mit einseitig angebautem Maschinen- und Kesselhaus wurde im Jahr 2011 nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz

aufgeteilt, vier von insgesamt acht Einheiten (Nr. 2, 3, 4 und 5) wurden im Zuge dessen an die Stadt St. Ingbert veräußert.

Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung der Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 der ABWS GmbH bildet auftragsgemäß eben dieses, in der vorliegenden Baugenehmigung (2. Nachtragsgenehmigung 2014/2015) manifestierte Nutzungskonzept. Die Wertfindung orientiert sich strukturell an den bestehenden Eigentumsverhältnissen, es werden mithin drei Verkehrswerte ausgewiesen. Losgelöst von einer wirtschaftlichen Betrachtung der Marktängigkeit der Immobilien kann eine mögliche Nutzungsänderung der Flächen ausschließlich durch eine erneute Bauvoranfrage abschließend geklärt werden und auftragsgemäß nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens sein.

Hinweis zu den Miteigentumsanteilen:

Der in der ursprünglichen Planung konzipierte Dachpavillon, Teileigentumseinheit Nr. 7 im 3. Obergeschoss mit 184/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2836/27, wird nach Auskunft der Stadt St. Ingbert und der ABSW GmbH nicht hergestellt. Die sich daraus ergebende Änderung der Bruchteile in den übrigen sieben Teileigentumseinheiten wurde noch nicht notariell und dinglich fixiert und wird auftragsgemäß nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

Während die Teileigentumseinheit Nr. 1 im Erdgeschoss des ehemaligen Maschinenhauses eine Gastronomieeinheit mit Terrasse, kleiner Küche sowie notwendigen Nebenräumen (WC-Anlagen, Personal) umfasst, handelt es sich bei der Einheit Nr. 6 im Wesentlichen um das 1. Obergeschoss des ehemaligen Fabrikgebäudes mit Außenmaßen von rd. 30 x 70 m, welche gemäß Baugenehmigung einer Büro-/Werkstatt-/Ateliernutzung mit einer Nutzfläche von ca. 2.200 qm (inkl. innerer Erschließung) zugeführt werden soll, deren maßgebliche Raumgestaltung durch die genieteten Stahlsäulen beherrscht wird. Die Teileigentumseinheit Nr. 8 umfasst das Erd-, Zwischen- und 1. Obergeschoss des Kesselhauses und soll gemäß Baugenehmigung hauptsächlich zu so genannte Loft Offices ausgebaut werden.

Für die separaten Grundstücke „Baumwolllager“ (Flurstück 2836/25) und „Trafogrundstück“ (Flurstück 2836/26) existieren zum Wertermittlungsstichtag keine Baugenehmigungen bzw. konkretisierten Bauvoranfragen zur Umnutzung der derzeit ungenutzten Immobilien. Somit ist bei der Kaufpreisbildung dieser Immobilien zu berücksichtigen, dass ein potentieller Kaufinteressent erst nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage, frühestens aber nach Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde eine tragbare Investition kalkulieren wird. Auf Basis der seitens der Eigentümerin vorgelegten Nutzungskonzepte wurden nach Abstimmung mit der Auftraggeberin beim Ortstermin folgende denkbare Folgenutzungen näher beleuchtet:

A. Baumwolllager:

1. Wohnen bzw. kombiniertes Wohnen und Arbeiten
2. Lagergebäude, Archivnutzung, ggf. im Kontext mit der Transformation der Baumwollspinnerei

B. Trafo:

1. Freilegung und Neuentwicklung des Grundstücks (Aufhebung des Denkmalschutzes vorausgesetzt!) zu Wohnzwecken
2. Erhalt und Umnutzung des Trafogebäudes und Entwicklung der verbleibenden Grundstücksfläche

4.3. Marktanalyse Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8

Das Areal der Alten Baumwollspinnerei liegt zentral an der inneren Ringstraße von St. Ingbert zwischen fußläufig erreichbarem Bahnhof und Kernstadt und unterliegt seit mittlerweile rund 10 Jahren einem Umwandlungsprozess in ein Kultur- und Bildungszentrum. Das avisierte Raum- und Flächenprogramm der gegenständlichen Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 – im Spinnereigebäude rd. 2.196 qm Büro-, Atelier-, Werkstattfläche, im Kesselhaus ca. 607 qm Bürofläche, im Maschinenhaus ca. 182 qm Gastronomiefläche – erfordert im Hinblick auf das vorhandene Flächenangebot des Mittelzentrums St. Ingbert eine sorgfältige und durchdachte Vermarktungsstrategie. Nach Rücksprache mit örtlichen Maklern und Recherche bei weiteren regionalen und überregionalen Immobilienakteuren besteht im Stadtgebiet ein Büro- und Ladenflächenleerstand, dem gegenüber steht nun das weitläufige Flächenangebot im zukünftigen Kultur-/Bildungszentrum. Dabei wird Hinblick auf die Vermietbarkeit der Flächen (Ausstattungsstandard, Teilbarkeit, Anteil innere Erschließung, Stellplatzangebot) nach Ansicht der Unterzeichnerin ein Anfangsleerstand bei der Kaufpreisbildung zu berücksichtigen sein. Problematisch ist zudem aus Käufersicht zum Wertermittlungsstichtag das mit dem vorhandenen Revitalisierungsstau verbundene Risiko einzupreisen, welches durch bereits bestehende rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten (Denkmalschutz, Bauverpflichtung, Nutzung nach Baugenehmigung) flankiert wird.

Während in vergleichbaren Mittelzentren häufig auch die Eigennutzung im kleinteiligen Büroimmobilienmarkt vorzufinden ist, wird ein **potentieller Käuferkreis** bei den gegenständlichen Teileigentumseinheiten aufgrund der genannten Besonderheiten und **Flächengrößen hauptsächlich im Bereich der öffentlichen Hand, Stiftungsträgern, Vereinen u.ä.** gesehen, bei denen die **ertragswirtschaftliche Sichtweise hinter dem Erhalt und der nachhaltigen Entwicklung des imageträchtigen Großprojekts zurücksteht.**

4.4. Marktanalyse „Baumwolllager“ und „Trafo“

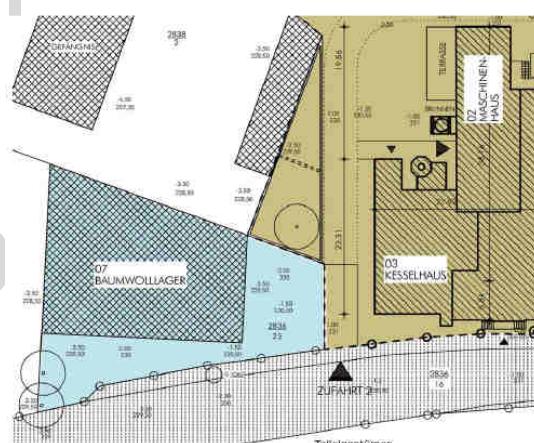


Abbildung 7: Auszug Teileigentümerlageplan

Bei der Vermarktung des mit dem ehemaligen Baumwolllager bebauten Grundstücks Flurstück 2836/25 an der Wollbachstraße steht die Stadt St. Ingbert einer neuen Projektentwicklung aufgeschlossen gegenüber, bauplanungsrechtlich sind durch die Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mehrere Nutzungsoptionen denkbar. Als beschränkende Faktoren bei der Umnutzung sind hier die mit der zukünftigen Nutzung verbundenen brandschutzrechtlichen Besonderheiten und die zweifach grenzständige Bebauung mit aktuell eingeschränkter Belichtung zu berücksichtigen.

Da eine abschließende Folgenutzung des Grundstücks ausschließlich durch eine Bauvoranfrage abschließend zu klären ist, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zum heutigen Stichtag lediglich eine überschlägige Wertbetrachtung auf Basis möglicher Folgenutzungen vorgenommen werden, die auf residualer Basis die zukünftige Wertigkeit einer bestimmten Folgenutzung den grob kalkulierten Entwicklungskosten gegenüber stellt. In Absprache mit dem Auftraggeber werden daher unter Berücksichtigung der tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere der anhaltende Wohnraumbedarf in der Region – eine Wohnnutzung bzw. eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Büro u.ä. wertmäßig näher beleuchtet. Eine Weiternutzung als Lagerimmobilie – z.B. auch als Nebengebäude im Kontext mit Nutzungen aus dem benachbarten Spinnereigebäude – wurde unter Berücksichtigung entsprechend niedrigerer Revitalisierungskosten im Sinne eines highest-and-best-use des Grundstücks geprüft, ist aber im Vergleich zu einer höherwertigen Folgenutzung als wirtschaftlich nicht sinnvoll einzustufen.

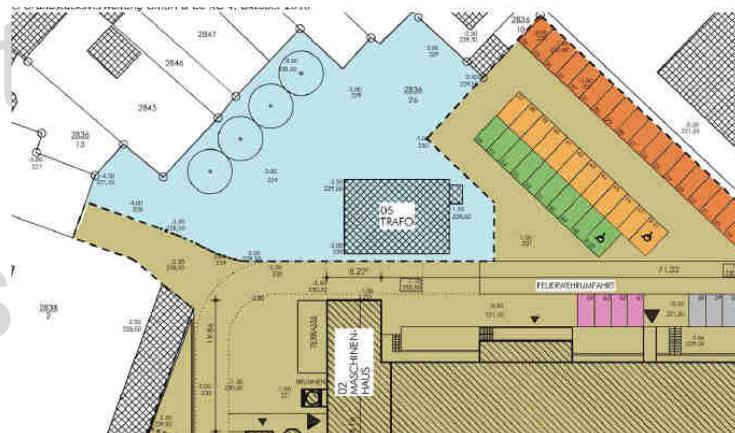


Abbildung 8: Auszug Teileigentümerlageplan

Für das mit einem stillgelegten Trafohaus bebaute Grundstück Flurstück 2836/26 kann im Sinne der maximalen Nutzbarkeit des Grundstücks berücksichtigt werden, dass nach Aussage der Stadt St. Ingbert beim Ortstermin eine grundsätzliche Bereitschaft zur Aufhebung des Denkmalschutzes besteht. Somit kann hier eine vollständige Freilegung und Neuentwicklung eines fiktiv unbebauten Grundstücks im Sinne des highest-and-best-use in entsprechenden Kalkulationen berücksichtigt werden. Der Erhalt und die Umnutzung des bestehenden Trafogebäudes würde zu einem deutlich kleineren Baufenster für eine mögliche wirtschaftliche Neubebauung führen, was wiederum eine deutlich niedrigere Rentabilität der Flächen bedeutet. Insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftig großflächigen Möglichkeiten an Ausstellungs-, Atelier-, Werkstatt- und Gastronomieflächen in der angrenzenden Baumwollspinnerei führt eine zusätzliche Umnutzung der Bausubstanz des vorhandenen Trafogebäudes mit einer Grundfläche von ca. 170 qm zu vergleichbarer Nutzung auch mit Blick auf die hohen Umbaukosten nicht zu einer rentablen und vor allem nachhaltigen Folgenutzung.

Mit Blick auf die angrenzenden Grundstücke und deren Art und Maß der baulichen Nutzung wird daher für das Grundstück Flurstück 2836/26 – unter der Voraussetzung der Aufhebung des Denkmalschutzes – unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs in St. Ingbert eine zukünftige Wohnbebauung, ggf. mit untergeordneter gewerblicher Nutzung, ggf. auch mit Blick auf altengerechtes Wohnen in zentraler Innenstadtlage (als zentrales Zukunftsthema in der Wohnraumentwicklung), der Wertbemessung zugrunde gelegt.

Digital-

5. Wertermittlung Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8 ABWS GmbH

5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) bzw. der Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach §§ 15 und 16 ImmoWertV sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV und in der SW-RL geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbeitrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

5.3. Wahl des Verfahrens

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Zur Ableitung des Verkehrswerts der gegenständlichen Teileigentumseinheiten wird auf das Ertragswertverfahren abgestellt. Nach einer Abfrage aus der örtlichen Kaufpreissammlung ist für gewerbliches Teileigentum keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen verfügbar. Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt, da geeignete Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt des gewerblichen Teileigentums zur Erkenntnisübertragung von einem rein substanzorientierten Sachwert zu einem Marktwert i.S.d. § 194 BauGB nicht vorliegen. Zudem birgt die Unsicherheit einer angemessenen, anteiligen Bruttogrundfläche der einzelnen Sondereigentumseinheiten zusätzliche Ungenauigkeiten.

5.4. Ertragswertverfahren

5.4.1. Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, II-III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Keine
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs - Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastrukturreinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung
Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 7.318 qm - Zuschnitt polygonal

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschosszahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Eine genauere Betrachtung der tatsächlichen Ausnutzung entspricht in etwa einer in diesem Bereich grundsätzlich planungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit (Mischgebiet, GFZ, III Vollgeschosse). Insgesamt kann der Bodenrichtwert unangepasst übernommen werden. Unter Berücksichtigung der ideellen Bodenwertanteile Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6 und 8 ergeben sich demnach folgende Bodenwerte:

Bezeichnung	MEA	Bodenwerte
TE-Nr. 1	232/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 28.862 €
TE-Nr. 6	2452/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 305.044 €
TE-Nr. 8	736/10000 x 7.318 qm	x 170 €/qm = 91.563 €
Gesamt	3420/10000	425.469 €

Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/- 20% variiert das Ergebnis der Ertragswertverfahrens lediglich um < 1%.

5.4.2. Nutzflächen

Seitens der Auftraggeberin wurden sowohl der Aufteilungsplan zur Teilungserklärung UR-Nr. 1615/2011 vom 16.09.2011 als auch die zum Nachtragsbauschein gehörenden Bauzeichnungen mit Stand 18.05.2015 vorgelegt. Bezuglich der Teileigentumseinheiten 6 und 8 liegen hier Abweichungen von < 1% und ca. 3,5% vor, bei der TE-Nr. 1 ergeben sich aufgrund der ursprünglich geplanten Kellernutzung einerseits sowie der Vergrößerung von Gastroraum und Terrasse andererseits größere Abweichungen. Auf die zwischenzeitlich vorgenommenen Planänderungen bzw. die noch ausstehende notwendige Anpassung der Teilungserklärung wurde beim Ortstermin hingewiesen. Aufgrund der Aktualität wird auftragsgemäß auf die Bauzeichnungen zum Bauschein mit Stand 05/2015 abgestellt. Diese wurden gemäß Gutachtenanlage wie folgt ermittelt:

TE-Nr. 1:	182 qm
TE-Nr. 6:	2.196 qm
TE-Nr. 8:	607 qm
Gesamt:	2.985 qm

5.4.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten auszugehen.

Im Hinblick auf die avisierten Folgenutzungen, im Wesentlichen Büro und Gastronomie, konnten neben einer eigenen (Angebots-)Mietpreisrecherche auf den einschlägigen Internetportalen folgende Quellen zur Ableitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags ermittelt werden:

Quelle	Stand	Mietansatz	Erläuterungen
IVD-Gewerbepreisspiegel	2019/2020	9,00 €/qm 6,50 €/qm 14,00 €/qm	Büromieten ⁵ – Nettokalt, guter Nutzwert ⁶ Büromieten – Nettokalt, mittlerer Nutzwert ⁷ Ladenmieten ⁸ Geschäftskern 1A-Lage klein (ca. 60 qm)

⁵ Büromieten: nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise liegen der Auswertung zugrunde. Keine Bestandsmieten, Nettokaltmieten ohne Umsatzsteuer

⁶ Guter Nutzwert: nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt.

⁷ Mittlerer Nutzwert: Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

⁸ Ladenmieten: ebenerdige Läden, Neuvermietung mit Umbau.

		6,00 €/qm	Ladenmieten Nebenkern 1A-Lage klein (ca. 60 qm Nfl.)
RIWIS Report Saarland (bul-wien Gesa)	17.09.2020	6,80 €/qm 10,00 €/qm	Saarpfalz-Kreis Ø-Büromiete 2019 ⁹ Saarpfalz-Kreis Spitzenmiete 2019 ¹⁰
Internet Immobilienportale (Immoscout, Immowelt u.a.)	09/2020	Ca. 6,00-7,00 €/qm ab 8,00 €/qm Ca. 9,00-12,50 €/qm 3,50-10,00 €/qm	Büro St. Ingbert, Schwerpunkt Bestandsmieten, Flächengrößen zwischen 48 und 500 qm Nfl. Büromieten Erstbezug Vereinzelte Ausreißer, Spitzenmieten bis zu 12,50 €/qm Gastronomieflächen St. Ingbert +20 km Umkreis, Bestand
Maklerumfrage St. Ingbert	09/2020	Ca. 6,00-7,00 €/qm 4,50-15,00 €/qm 4,50-35,00 €/qm	Büro St. Ingbert, Schwerpunkt Bestandsmieten Gesamtspanne Büromieten Gesamtspanne Ladenmieten
Industrial Port GmbH, Industrial Bundle St. Ingbert	2019	6,49 €/qm	Ø-Miete für Büroflächen in St. Ingbert 2019, Ausstattungsklasse modern (beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten)

Alle vorstehend aufgeführten Quellen weisen hinsichtlich der Gewerbemieten im Allgemeinen sehr große Schwankungsbreiten auf. Zudem handelt es sich hier sämtlich um Angebotsmieten. Insbesondere eine belastbare Aussage zu Neubaumieten / Erstbezug war statistisch nicht verlässlich zu belegen. Im Bereich der Bestandsgebäude konnte ein belegbares durchschnittliches Mietniveau von 6,00 bis 7,00 €/qm recherchiert werden, Spitzenmieten bewegen sich nach Aussage des RIWIS-Report im Saarpfalz-Kreis bei rd. 10,00 €/qm, was durch einzelne Internetangebote bestätigt werden konnte.

Bei der Ableitung einer marktüblichen Miete für die Büroflächen ist zudem zu beachten, dass im 1. Obergeschoß der TE Nr. 6 neben einer zukünftig hochwertigen und repräsentativen Fläche bei einer Vermietung die mit den Objekteigenschaften des ehemaligen Fabrikgebäudes verbundenen Besonderheiten (knapp 2.200 qm Nutzfläche, Problematik der Belichtung, vorhandene Säulenstruktur) zu beachten sind. Auf Basis der vorhandenen Baugenehmigungsunterlagen ist zudem auf den inneren Erschließungsflächenanteil von rd. 20% hinzuweisen, der bei der Wertigkeit der Flächen, z.B. auch bei einer kleinteiligeren Vermietung im Hinblick auf den erzielbaren Ertrag ebenfalls

⁹ Seit 2016 unverändert

¹⁰ Seit 2016 unverändert

zu berücksichtigen ist. Insgesamt wird ein marktüblich erzielbarer Mietansatz für die TE Nr. 6 von 9,50 €/qm in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der unterstellten zukünftigen neuwertigen Ausstattung, der Flächengrößen, der Erreichbarkeit der einzelnen Bereiche im Gebäude, der Teilbarkeit sowie der zentralen Lage, des zum Wertermittlungsstichtag erkennbaren Entwicklungspotentials des Gesamtensembles Alte Baumwollspinnerei sowie dem Umstand der Erstvermietung wird für die Teileigentumseinheit TE Nr. 8 im Kesselhaus eine marktüblich erzielbare Miete von 10,00 €/qm in Ansatz gebracht.

Für den Teilmarkt der Gastronomieflächen gelten regelmäßig andere Mechanismen bei der Mietpreisbildung, im Mittelpunkt steht hier häufig die so genannte Umsatzpacht, die für vergleichbare Bistronutzungen im Allgemeinen zwischen 8 und 11% des erzielten Jahresumsatzes liegt. Hier sind Faktoren wie Sitzplatzanteil (in Abhängigkeit von Innen- und Außenflächen), Belegungsquote, Schließtage pro Jahr, Personalstruktur maßgeblich.

In der vorliegenden Baugenehmigung sind im Rahmen der Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen nach § 5 Bauvorlageverordnung mit Ausnahme der Betitelung „Gastronomie mit Küche“ keine weitergehenden Details wie Gesamtbeschäftigte oder eine nähere Beschreibung der Dienstleistung angegeben worden. Lediglich aufgrund der Küchengröße sowie weiterer Nebenflächen wird hier kein Restaurant- sondern vielmehr ein Bistrobetrieb zu erwarten sein. Überschlägige Umsatzschätzungen anhand gängiger Benchmarks aus dem Gastronomiebereich (Umsatz je Sitzplatz und Jahr, Sitzumschlag pro Tag/ Öffnungstage, u.a.) ergaben bei den o.g. Pachtsätzen Mietansätze zwischen 6,00 und 10,00 €/qm. Das im Vergleich zu Büroflächen leicht niedrigere Mietniveau deckt sich auch mit den eigens vorgenommenen Internetrecherchen zum Mietniveau von Gastronomieflächen in der Region. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den wirtschaftlichen Einflüssen sowie der Lage- und Objekteigenschaften, insbesondere der unterstellten Neubauqualität und Erstvermietung, des zukünftigen Kultur- und Bildungszentrums wird im vorliegenden Fall eine Miete von 10,00 €/qm für die TE Nr. 1 in Ansatz gebracht.

Für die den Teileigentumseinheiten über Sondernutzungsrechte zugeordneten Pkw-Außenstellplätze wird ein zusätzlicher Mietertrag von 15 €/Stk. und Monat berücksichtigt.

Die Roherträge der drei Teileigentumseinheiten ergeben sich demnach zu

Bezeichnung	Mietfläche/Stk.	Miete pro qm/Stk.	Miete gesamt
TE Nr. 1	182 qm	10,00 €/qm	1.820,00 €
Stellplätze 61, 62, 63, 64	4	15,00 €/Stk.	60,00 €
<u>Gesamt</u>	182 qm		1.880,00 € x 12 = 22.560 €
TE Nr. 6	2196 qm	9,50 €/qm	20.862,00 €
Stellplätze 01-03, 48-56, B02	13	15,00 €/Stk.	195,00 €
<u>Gesamt</u>	2196 qm		21.057,00 € x 12 = 252.684 €
TE Nr. 8	607 qm	10,00 €/qm	6.070,00 €
Stellplätze 04-08	5	15,00 €/Stk.	75,00 €
<u>Gesamt</u>	607 qm		6.145,00 € x 12 = 73.740 €

5.4.4. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 19 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten.

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 1 Ertragswert-Richtlinie sowie weiterer Quellen (Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen) als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Gewerbe:	3% des Jahresrohertrags
Verwaltungskosten Stellplätze:	25 €/Stk.
Instandhaltungskosten Gewerbe:	11,60 €/qm
Instandhaltungskosten Stellplätze:	50 €/Stk.
Mietausfallwagnis gesamt:	4% des Jahresrohertrags

5.4.5. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen im Teilmarkt keine Liegenschaftszinssätze in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht auswerten können, auch im landesweiten Grundstücksmarktbericht des Saarlandes sind keine entsprechenden Daten zum Gewerbeimmobilienmarkt veröffentlicht. Daher wird auf verfügbare Daten des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz, des Grundstücksmarktberichtes Saarbrücken sowie weiterer Fachquellen zurückgegriffen:

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 (Stichtag 01.01.2018)	4,9% (+/-0,23%) 4,8% (+/-0,34%)	Mit Lagergebäuden sowie Betriebs- und Werkstätten bebaute Grundstücke, Bodenwertniveau 40 €/qm, rel. Restnutzungsdauer (RND) 57% Mit Büro-, Geschäftshäusern und Banken bebaute Grundstücke, Bodenwertniveau 500 €/qm, rel. RND 50%
(2)	Grundstücksmarktbericht Saarbrücken 2019 (Auswertezeitraum 01.01.2018-31.12.2018)	6,0-6,5% 5,0-8,0%	Geschäftsgrundstücke Geschäftsgrundstücke in Citylage
(3)	Sprengnetter Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III Kapitel 3.41/6/1 und 3.04/3/31	5,85% (5,0-6,7%) 5,35% (4,5-6,25%) 6,23% 6,44%	Durchschnitt Café/Bistro, Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand 2014 Durchschnitt Schankwirtschaft/Gaststätte, Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand 2014 Geschäftsgrundstücke (nur Büros), rel. RND 80% Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand 2015 Geschäftsgrundstücke (EG: Läden, darüber Büros), rel. RND 80% Erfahrungswerte nach Sprengnetter, Stand 2015
(4)	Industrial Port GmbH, Industrial Bundle St. Ingbert 2019	5,1%	Industrieimmobilien, Gebäudealter < 10 Jahre

(5)	IVD-Gewerbepreisspiegel 2019/2020, Empfehlung des IVD Bundesverband	4,0-7,5% 5,0-6,5%	Büro- und Geschäftshäuser Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit
-----	---------------------------------------------------------------------------	----------------------	----------------------------------------------------------------------------------

Die vorstehend genannten Quellen sind aufgrund der abweichenden Objektart und teilweise auch deutlich zurückliegender Aktualität sämtlich nicht unmittelbar übertragbar auf die Risikoeinschätzung der gewerblichen Teileigentumseinheiten in der Alten Baumwollspinnerei. Neben der anhaltenden Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt sowie der derzeit absehbaren Imageentwicklung des Standorts einerseits sind hier durchaus teilmarkt- und standortbedingte Risiken bei der Vermarktung der teils großflächigen Büroeinheiten und auch der Gastronomiefläche erkennbar. Insgesamt werden daher, unter Betrachtung des hohen (Neu-)Vermietungsniveaus und der langen Restnutzungsdauer, folgende Liegenschaftszinssätze in Ansatz gebracht:

- TE Nr. 1: 5,50%
- TE Nr. 6: 5,50%
- TE Nr. 8: 5,25%

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Büro- und Geschäftsgebäuden auf 60 Jahre +/- 10 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird objektspezifisch in Anlehnung an Anlage 3 Sachwert-Richtlinie im vorliegenden Fall mit **60 Jahren** in die Wertermittlung eingebracht.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Da im vorliegenden Fall ein fiktiv kernsanierter Neubaustandard unterstellt wird, wird in Anlehnung an Anlage 4 Sachwert-Richtlinie (Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von

Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **50 Jahren** in Ansatz gebracht.

5.4.6. Ermittlung der vorläufigen Ertragswerte

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Liegenschaftszins	5,50%		
Restnutzungsdauer	50 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,93		
Bodenwert	28.862 €		
davon Bodenwertverzinsung	28.862 €		
Jahresrohertrag			22.560 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag			
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=	655 €
Verwaltungskosten Stellplätze	4 Stk. x 25 €/Stk.	=	100 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	182 qm x 11,60 €/qm	=	2.111 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	4 Stk. x 50 €/Stk.	=	200 €
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=	902 €
Summe Bewirtschaftungskosten			3.968 €
Jahresreinertrag			18.592 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,50% x 28.862 €	-	1.587 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			17.005 €
Kapitalisierung			
Ertragswert der baulichen Anlagen	16,93 x 17.005 €	=	287.895 €
Bodenwert		+	28.862 €
Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 1			316.757 €

Digital-
version

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	5,50%			
Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,93			
Bodenwert	305.044 €			
davon Bodenwertverzinsung	305.044 €			
Jahresrohertrag				252.684 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=	7.510 €	
Verwaltungskosten Stellplätze	13 Stk. x 25 €/Stk.	=	325 €	
Instandhaltungskosten Gewerbe	2.196 qm x 11,60 €/qm	=	25.474 €	
Instandhaltungskosten Stellplatz	13 Stk. x 50 €/Stk.	=	650 €	
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=	10.107 €	
Summe Bewirtschaftungskosten				44.066 €
Jahresreinertrag				208.618 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,50% x 305.044 €	-	16.777 €	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				191.841 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	16,93 x 191.841 €	=	3.247.868 €	
Bodenwert		+	305.044 €	
Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 6				3.552.912 €

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	5,25%			
Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	17,57			
Bodenwert	91.563 €			
davon Bodenwertverzinsung	91.563 €			
Jahresrohertrag				73.740 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Gewerbe (exkl. Stpl.)	3% des Jahresrohertrags	=	2.185 €	
Verwaltungskosten Stellplätze	5 Stk. x 25 €/Stk.	=	125 €	
Instandhaltungskosten Gewerbe	607 qm x 11,60 €/qm	=	7.041 €	
Instandhaltungskosten Stellplatz	5 Stk. x 50 €/Stk.	=	250 €	
Mietausfallwagnis	4% des Jahresrohertrags	=	2.950 €	
Summe Bewirtschaftungskosten				12.551 €
Jahresreinertrag				61.189 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	5,25% x 91.563 €	-	4.807 €	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				56.382 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	17,57 x 56.382 €	=	990.632 €	
Bodenwert		+	91.563 €	
Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 8				1.082.195 €

5.4.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Revitalisierung

Die Wertminderung aufgrund eines Modernisierungs- bzw. Renovierungsstaus – hier: notwendige Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung – wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{11,12}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Die Eigentümergemeinschaft an dem Grundstück Flurstück 2836/27, bestehend aus der Stadt St. Ingbert und der ABWS GmbH, hat mit Aufteilung des Grundstücks und Teilerwerb durch die Stadt St. Ingbert im Jahr 2011 einen entsprechenden Bau- und Leistungskatalog nach DIN 276 vertraglich fixiert, der im Jahr 2014 durch einen weiteren Vertrag ergänzt wurde. Seitens der ABWS wurde nun eine Gesamtkostenübersicht zur Verfügung gestellt, aus der neben dem vereinbarten Vertragsgegenstand auch der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Leistungsstand hervorgeht. Unter Berücksichtigung der notwendigen Indexierung der Differenz zwischen Vertrags- und Leistungsstand aufgrund des allgemein gestiegenen Baupreisniveaus seit 2011 bzw. 2014 ergibt sich in Bezug auf die drei Teileigentumseinheiten der ABWS ein Kostenansatz von brutto knapp unter 1.100 €/qm Mietfläche, hierin berücksichtigt ist die noch ausstehende Sanierung des im Gemeinschaftseigentums stehenden Schornstein.

¹¹ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

¹² vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Da es sich hier explizit nicht um ein Modernisierungsgutachten handelt, kann der Zustand der baulichen Anlagen neben den vorliegenden Unterlagen ausschließlich auf Basis einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme eingeschätzt werden und beschränkt sich insofern auf den optisch erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Zustand. Die Richtigkeit der oben gemachten Kostenangaben wird unterstellt. Der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung bekannt gewordene Zustand lässt nach einer groben Überprüfung des Fertigstellungsgrads der wesentlichen Gewerke mindestens eine erwartbare Größenordnung an Revitalisierungskosten wie die oben genannten vermuten. Im Folgenden wird unter Berücksichtigung der Objektart, des erwartbaren Käuferkreises sowie eines üblichen Risikozuschlags bei derartigen Großbauprojekten ein Wertabschlag wegen Revitalisierung von insgesamt 1.200 €/qm in Ansatz gebracht¹³:

TE Nr. 1	1.200 €/qm x 182 qm =	218.400 €, rd. 218.000 €
TE Nr. 6	1.200 €/qm x 2.196 qm =	2.635.200 €, rd. 2.635.000 €
TE Nr. 8	1.200 €/qm x 607 qm =	728.400 €, rd. 728.000 €

Wartezeit bis zur Fertigstellung / Anfangsleerstand

Ein weiteres Risiko bei der Bewertung der Teileigentumseinheiten der Alten Baumwollspinnerei stellt die Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung dar, d.h. ein potentieller Käufer wird bei der Kaufpreisbildung eine Wartezeit bis zur Vermietbarkeit und Ertragsfähigkeit der Flächen berücksichtigen. Neben der bautechnischen Fertigstellung ist nach eingehender Recherche bei den örtlichen Maklern regelmäßig eine Zeitspanne zu berücksichtigen, da Gewerbetränen im eher hochpreisigen Mietsegment auch längeren Vermarktungsdauern ausgesetzt sind. Insgesamt wird – im Hinblick auf die Gesamtgröße des Transformationsprojekts Alte Baumwollspinnerei sowie der Objektgrößen der drei gegenständlichen Teileigentumseinheiten – eine Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung und Ertragsfähigkeit von insgesamt 2 Jahren kalkuliert. Der Abschlag wird bewertungstheoretisch durch die Differenz zum abgezinsten vorläufigen Ertragswert über diese Wartezeit geschätzt:

TE Nr. 1:	$316.757 \text{ €} \times (1 - 1,0550^2) = 32.166 \text{ €, rd. 32.000 €}$
TE Nr. 6:	$3.552.912 \text{ €} \times (1 - 1,0550^2) = 360.790 \text{ €, rd. 361.000 €}$
TE Nr. 8:	$1.082.195 \text{ €} \times (1 - 1,0525^2) = 105.270 \text{ €, rd. 105.000 €}$

¹³ Hinweis: eine Aufteilung der Revitalisierungskosten nach Miteigentumsanteilen, wie es ursprünglich vertraglich festgehalten wurde, führt in Bezug auf die drei Einheiten zu leicht abweichenden Beträgen. Da zum einen jedoch weder die aktuellen Nutzflächenanteile noch die Streichung der Teileigentumseinheiten Nr. 7 „Dachpavillon“ Eingang in einer Änderung der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung gefunden haben, wird hier auf die durchschnittlichen Ansätze pro qm Nutzfläche als übliche Vergleichsfaktoren bei der Kalkulation von Modernisierungskosten abgestellt.

5.4.8. Ermittlung der Ertragswerte

Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 1	316.757 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Revitalisierung	- 218.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	- 32.000 €
Ertragswert TE Nr. 1	66.757 €
	rd. 67.000 €

Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 6	3.552.912 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Revitalisierung	- 2.635.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	- 361.000 €
Ertragswert TE Nr. 6	556.912 €
	rd. 557.000 €

Vorläufiger Ertragswert TE Nr. 8	1.082.195 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Revitalisierung	- 728.000 €
Wartezeit Baumaßnahme und Anfangsleerstand	- 105.000 €
Ertragswert TE Nr. 8	249.195 €
	rd. 249.000 €

Digital-
version

5.5. Verkehrswert – Teileigentumseinheiten Nr. 1, 6, 8

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert folgende Ergebnisse:

Ertragswert TE Nr. 1	67.000 €
Ertragswert TE Nr. 6	557.000 €
Ertragswert TE Nr. 8	249.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 232/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen „Cafe Bar“ (Cafe Bar, Rückraum Cafe Bar, Seilgang) im Erdgeschoss (pink markiert) Nr. 1 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

rd. 70.000 €
(in Worten: siebzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 2.452/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss (Galerie K4, Loft Offices u.a., grün markiert) Nr. 6 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

rd. 560.000 €
(in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro)

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit gemäß vorliegender Baugenehmigung – wird der Verkehrswert des 736/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit der ehemaligen Baumwollspinnerei bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/27 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im „Kesselhaus“ (lila arkiert) Nr. 8 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

rd. 250.000 €
(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:

Bei Verkehrswertermittlungen sind im Allgemeinen – abhängig von der Genauigkeit und Geeignetheit der eingehenden Wertermittlungsparameter – Schwankungsbreiten von bis zu +/- 20% zu erwarten. Dabei gilt, je genauer die Eingangsparameter, desto genauer das Ergebnis. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine derart große Vielzahl an Unsicherheiten in den Eingangsgrößen vorhanden, entweder aufgrund fehlender baurechtlicher Umnutzungskonzepte oder aufgrund nicht absehbarer Risiken bei der Fertigstellung von Revitalisierungsmaßnahmen, der kalkulierten Wartezeit u.a., dass den vorstehend ermittelten Ergebnissen deutlich größere als die genannten üblichen Schwankungsbreiten zugestanden werden muss.

6. Wertermittlung „Baumwolllager“

6.1. Wahl des Verfahrens

Zur Ableitung des Verkehrswerts für das bebaute Grundstück „Baumwolllager“ ist neben den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (Denkmalschutz, Grenzbebauung, Dienstbarkeiten) insbesondere die Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz hin zu einer nachhaltigen Verwertung im Sinne des highest-and-best-use maßgebend, wobei gemäß Ausführungen in der Marktanalyse dies eine Wohnnutzung bzw. eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten darstellt.

Da derzeit sowohl die Aufteilung und Umwandlung in Eigentumseinheiten aber auch die Vermietung der Gesamtimmobilie denkbar ist, werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten des örtlichen Gutachterausschusses sowohl das Vergleichswert- als auch das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts durchgeführt. Das Sachwertverfahren wird nicht angewandt, da geeignete Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Erkenntnisübertragung von einem rein substanzorientierten Sachwert zu einem Marktwert i.S.d. § 194 BauGB nicht vorliegen.

6.2. Ertragswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)

6.2.1. Bodenwertanteil

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Keine
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs - Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastrukturreinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung
Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 1.003 qm - Zuschnitt trapezförmig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschosszahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Bei näherer Betrachtung des mit einem II-geschossigen Gebäude bebauten Grundstücks bleibt die tatsächlichen Ausnutzung zunächst hinsichtlich Geschossigkeit hinter der des Bodenrichtwertgrundstück zurück, jedoch kommt die GFZ der vorhandenen, denkmalgeschützten Bebauung mit rd. 1,0 bereits an die nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten GFZ-Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten von 1,2. Unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen der Immobilienpreise wird der Bodenrichtwert daher im Folgenden ohne weitere Anpassung übernommen. Der Bodenwert ergibt sich zu:

$$\text{Grundstück "Baumwolllager" } 1.003 \text{ qm} \times 170 \text{ €/qm} = 170.510 \text{ €}$$

Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/- 20% variiert das Ergebnis der Ertragswertverfahrens lediglich um < 1%.

6.2.2. Wohn-/Nutzflächen

Seitens des Eigentümers wurden ein Erdgeschoss-Grundriss sowie ein Schnitt und eine Ansicht des ehemaligen Baumwolllagers vorgelegt. Demnach beträgt die Grundfläche je Geschoss rd. 498 qm, die derzeitigen Nutzflächen belaufen sich im Erdgeschoss auf ca. 452 qm im Obergeschoss auf ca. 459 qm (siehe Gutachtenanlage). Konkrete Nutzungskonzepte bzw. Bauvoranfragen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden, so dass unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten, insbesondere der eingeschränkten Belichtung, bei der Bemessung der realisierbaren Mietfläche je Geschoss ein Umrechnungsfaktor Wohn-Nutzfläche / Grundfläche von max. 0,7 angesetzt wird, so dass sich je Vollgeschoss eine Mietfläche von rd. 350 qm, mithin eine Gesamtmiethfläche von **700 qm** ergibt.

6.2.3. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Im Hinblick auf die avisierte Folgenutzung, im Wesentlichen Wohnen sowie teilweise Büro (Mietauswertungen siehe Abschnitt 5.4.3), wurde der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Basis des qualifizierten Wohnungsmietspiegels 2018 für den Saarpfalz-Kreis unter Berücksichtigung der

Erstnutzung abgeleitet zu 10,00 €/qm Wohn-/Nutzfläche. Neben einer unterstellten überwiegend hochwertigen Gebäudeausstattung, Flächengrößen von mind. 100 qm pro Einheit sowie der zentralen Lage mit Entwicklungspotential wurde in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zu Unterschieden zwischen Kaufpreisen bei Erst- und Zweiterwerben ein Aufschlag aufgrund der Erstnutzung nach Revitalisierung des Baumwollagers berücksichtigt. Die Ertragsfähigkeit von notwendigen Außenstellplätzen wird unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorgaben und der Gebäudegröße mit 8 x 15 € zusätzlich berücksichtigt.

Der Rohertrag der unterstellten zukünftigen Nutzung ergibt sich demnach zu

"Baumwolllager"

Wohn-/Nutzfläche	700,00 qm	10,00 €/qm	7.000,00 €
Stellplätze	9	15,00 €/Stk.	135,00 €
Gesamt	700,00 qm		7.135,00 € x 12 = 85.620 €

6.2.4. Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall wird ein pauschalierter Ansatz von **15% des Jahresrohertrags** in Anlehnung an Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kap. 3.05/4/4 als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht, da aufgrund der lediglich überschlägigen Schätzung des Umfangs einer Neunutzung keine detaillierte Festlegung pro Einheit (Wohnung, Stellplatz) möglich ist.

6.2.5. Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt des Wohneigentums veröffentlicht. Lediglich für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser konnten entsprechende Ansätze abgeleitet werden, die neben weiteren Quellen und Fachliteratur nachfolgend aufgelistet sind:

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Saarpfalz-Kreis 2016	2,29%	Einfamilienhaus freistehend, unvermietet, Bodenrichtwerte 80-260 €/qm, rel. RND 80%, i.M. 130 qm Wfl.
(2)	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 (Stichtag 01.01.2018)	2,86% 3,03% 2,28%	Wohnungseigentum, Eigennutzung, 120 qm Wfl., rel. RND ca. 87%, Bodenrichtwert 170 €/qm, 8 Wohneinheiten im Objekt Wohnungseigentum, Fremdnutzung, 120 qm Wfl., rel. RND ca. 87%, Bodenrichtwert 170 €/qm, 8 Wohneinheiten im Objekt Zum Vergleich: Ein-/Zweifamilienhäuser freistehend, Eigennutzung, 120 qm Wfl., rel. RND 87%

(3)	Grundstücksmarktbericht Stadt Saarbrücken 2019	3,5-4,5%	Anwendung seitens des Gutachterausschusses, keine empirische Auswertung(!)
(4)	Sprengnetter Marktdaten und Praxis-hilfen, Band III Kap. 3.04/3/31	3,84%	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 80 qm Wfl., rel. RND 80%, Stand 2015
		4,03%	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 80 qm Wfl., rel. RND 80%, Stand 2015
(5)	IVD-Wohnpreisspiegel 2019/2020, Empfehlung des IVD Bundesverband	1-5-4,5%	Eigentumswohnungen Empfehlung des IVD Bundesverband

Zusätzlich wurde aus den zur Verfügung gestellten und geeigneten Vergleichskaufpreisen aus der örtlichen Kaufpreissammlung (siehe auch Vergleichswertverfahren) rekursiv ein Liegenschaftszinssatz für diesen begrenzten Teilmarkt (Erstverkauf Eigentumswohnungen, bevorzugte Lage St. Ingbert, i.M. 120 qm Wfl.), zu rd. 2,95% ermittelt.

Unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag absehbaren Imageentwicklung durch die Transformation der angrenzenden Alten Baumwollspinnerei und der unterstellten neuwertigen gehobenen Objekteigenschaften wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von **3,0%** gewählt.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnimmobilien wird im Allgemeinen in Abhängigkeit des Gebäudestandards auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (vgl. auch Anlage 3 SW-RL). In Anlehnung an die gängigen Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird im vorliegenden Fall mit Blick auf den unterstellten gehobenen Gebäudestandard eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt. Da im vorliegenden Fall ein fiktiv kernsanierter neubauähnlicher Standard unterstellt wird, wird in Anlehnung an Anlage 4 Sachwert-Richtlinie (Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rund 65 Jahren** in Ansatz gebracht.

6.2.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes „Baumwolllager“

Gewählte Wertermittlungsparameter			
Liegenschaftszins	3,00%		
Restnutzungsdauer	65 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,45		
Bodenwert	170.510 €		
davon Bodenwertverzinsung	170.510 €		
Jahresrohertrag			85.620 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag			
pauschaliert nach Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kap. 3.05/4/4		15% des Jahresrohertrags	= 12.843 €
Summe Bewirtschaftungskosten			12.843 €
Jahresreinertrag			72.777 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,00%	x 170.510 €	- 5.115 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			67.662 €
Kapitalisierung			
Ertragswert der baulichen Anlagen	28,45	x 67.662 €	= 1.924.984 €
Bodenwert			+ 170.510 €
Vorläufiger Ertragswert			2.095.494 €

6.3. Vergleichswertverfahren – Nutzungskonzept Wohnen (+Arbeiten)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV und der VW-RL beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses des Saarpfalz-Kreises für Verkäufe von Eigentumswohnungen wurde auf Basis der folgende Kriterien vorgenommen:

Zeitraum: ab 01.01.2016 bis heute
Teilmarkt: Wohnungseigentum, Weiterverkauf sowie Erstverkauf aus Neubau
Lage: bevorzugt, Bodenrichtwerte > 160 €/qm

Für den Teilmarkt der Erstverkäufe wurden insgesamt neun Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt, zwei davon mussten aufgrund fehlender Wohnflächenangaben und abweichender Objektart (Wohnungseigentum in einer Doppelhaushälfte) für die weitere Auswertung gestrichen werden.

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet näherungsweise der Deutsche Eigentumsimmobilien-Index (DEIX) für Wohnungseigentum sowie näherungsweise der Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in Rheinland-Pfalz (Oberer Gutachterausschuss RLP)).

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt. Aufgrund fehlender örtlicher Auswertungen und Veröffentlichungen werden Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße und Geschosslage auf Basis der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Marktdaten und Praxishilfen Sprengnetter, Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz u.a.) verwendet. Insofern Informationen über Geschosslage und Wohnungsgröße nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Besonderheit:

Aufgrund fehlender detaillierter Nutzungskonzepte für das Baumwolllager wurden die Vergleichskaufpreise auf erwartbare Größenordnungen der zukünftigen Nutzung (Wohnfläche, Ausstattung) angepasst. Dabei konnten bei Variation in Wohnfläche (120 und 100 qm pro Einheit) und (Gebäudestandard 4,2 bzw. 4,0) in den Ergebnissen lediglich Abweichungen von rd. 2% festgestellt werden (vgl. nachstehende Übersichten).

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung Wohnfläche 120 qm - Erstverkauf - Gebäudestandardkennzahl 4,2								
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
Wohnfläche [qm]	120	63	67	117	107	60	122	155
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.270,00	2.732,00	2.479,00	2.954,00	2.934,00	2.607,00	2.831,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP) / DEIX)								
Kaufdatum/Stichtag	06/20	5/17	11/18	12/18	12/18	12/18	2/20	6/20
Faktor		1,11	1,05	1,05	1,05	1,05	1,01	1,00
Vergleichskaufpreis am Stichtag	2.519,70	2.868,60	2.602,95	3.101,70	3.080,70	2.633,07	2.831,00	
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmale)								
Wohnfläche [qm]	120	63	67	117	107	60	122	155
Faktor		1,03	1,03	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03
Geschosslage	EG und 1.OG	1.OG	EG	EG	1.OG	1.OG	EG	DG
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
Anzahl WE	max. 6	10	8	8	8	8	8	8
Faktor		1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ausstattung	4,2	3,3	3,7	3,8	3,8	3,7	3,9	4,0
Faktor		1,14	1,07	1,07	1,07	1,07	1,06	1,02
angep. rel. Vergleichskaufpreis	3017,80	3193,10	2813,01	3352,01	3429,19	2818,96	2943,91	
Ausreißerbeseitigung								
Mittelwert	3.081,14 €/qm							
Standardabweichung	248,50 €/qm							
Auswahlspanne*	2.708,39 €/qm	bis	3.453,89 €/qm					
Stichprobe ohne Ausreißer	3017,80	3193,10	2813,01	3352,01	3429,19	2818,96	2943,91	
bereinigter Mittelwert	3.081,14 €/qm							

*1,5-fache Standardabweichung

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung Wohnfläche 100 qm - Erstverkauf - Gebäudestandardkennzahl 4,0									
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	
Wohnfläche [qm]	100	63	67	117	107	60	122	155	
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.270,00	2.732,00	2.479,00	2.954,00	2.934,00	2.607,00	2.831,00	
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP) / DEIX)									
Kaufdatum/Stichtag	06/20	5/17	11/18	12/18	12/18	12/18	2/20	6/20	
Faktor		1,11	1,05	1,05	1,05	1,05	1,01	1,00	
Vergleichskaufpreis am Stichtag	2.519,70	2.868,60	2.602,95	3.101,70	3.080,70	2.633,07	2.831,00		
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)									
Wohnfläche [qm]	100	63	67	117	107	60	122	155	
Faktor		1,03	1,03	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	
Geschosslage	EG und 1.0G	1.0G	EG	EG	1.0G	1.0G	EG	DG	
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	
Anzahl WE	max. 6	10	8	8	8	8	8	8	
Faktor		1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ausstattung	4,0	3,3	3,7	3,8	3,8	3,7	3,9	4,0	
Faktor		1,13	1,05	1,05	1,04	1,05	1,03	1,00	
angep. rel. Vergleichskaufpreis	2991,33	3133,41	2760,43	3258,03	3365,09	2739,18	2886,19		
Ausreißerbeseitigung									
Mittelwert	3.019,09 €/qm								
Standardabweichung	242,75 €/qm								
Auswahlspanne*	2.654,97 €/qm	bis 3.383,21 €/qm							
Stichprobe ohne Ausreißer	2991,33	3133,41	2760,43	3258,03	3365,09	2739,18	2886,19		
bereinigter Mittelwert 3.019,09 €/qm									

*1,5-fache Standardabweichung

Zur Auswertung:

Alle verbleibenden sieben Vergleichskaufpreise lagen dabei innerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung, so dass auf eine Ausreißerbeseitigung an dieser Stelle verzichtet wurde.

Variante I (120 €/qm Wfl./Nfl., Gebäudestandard 4,2): i.M. rd. 3.081 €/qm

Variante II (100 qm Wfl./Nfl., Gebäudestandard 4,0): i.M. rd. 3.019 €/qm

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Auswertungen sowie der lage- und objektspezifischen Besonderheiten des „Baumwolllagers“ wird im vorliegenden Fall ein Vergleichsfaktor von **3.000 €/qm** als marktüblich erzielbar eingestuft und führt mithin zu folgendem vorläufigen Vergleichswert:

$$3.000 \text{ €/qm} \times 700 \text{ qm} = 2.100.000 \text{ €.}$$

Die beiden Verfahren führen zu sich bestätigenden Ergebnissen.

6.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Renovierung/Transformation zu Wohnen(+Arbeiten)

Zum Wertermittlungsstichtag muss das ehemalige Baumwolllager im Hinblick auf eine nachhaltige Verwertung umfassend renoviert und ausgebaut werden. Analog zur Bemessung des Revitalisierungsabschlags bei der benachbarten Baumwollspinnerei ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier explizit nicht um ein Modernisierungsgutachten handelt, zudem ist eine abschließende Nutzungskonzeption vorab baurechtlich zu klären. Inwieweit eine reine Wohnnutzung oder eine kombinierte Wohn-/Arbeitsnutzung zukünftig realisierbar ist, kann derzeit nicht abgesehen werden. Bei näherer Beleuchtung der wertbestimmenden Parameter für Wohn- und Büronutzung ergeben sich kleinere Abweichungen hinsichtlich erzielbarer Miete, Risikoeinschätzung der Marktgängigkeit der Immobilie, wirtschaftlicher Nutzungsdauern sowie notwendiger Modernisierungsaufwendungen, werden aber mit Blick auf das örtliche Preisniveau und auf die Verfahrensgenauigkeit an sich wertneutral eingestuft.

Im Folgenden wird unter Berücksichtigung der Objektart, des erwartbaren Käuferkreises sowie eines üblichen Risikozuschlags bei Bauprojekten dieser Größenordnung ein Wertabschlag wegen Revitalisierung von insgesamt 1.400 €/qm Wfl./Nfl. in Ansatz gebracht mithin

$$1.400 \text{ €/qm Wfl./Nfl.} \times 700 \text{ qm} = \mathbf{980.000 \text{ €}}$$

Wartezeit bis zur Fertigstellung

Auch bei der Projektentwicklung des Grundstücks „Baumwolllager“ ist als kaufpreisbildender Faktor die Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung zu berücksichtigen. In Anlehnung an Erfahrungswerte und unter Beachtung üblicher Vermarktungsdauern von Wohnimmobilien wird – im Hinblick auf die Gesamtgröße des Transformationsprojekts „Baumwolllager“ – eine Wartezeit bis zur endgültigen Fertigstellung und Ertragsfähigkeit von insgesamt 1,5 Jahren kalkuliert. Der Abschlag wird bewertungstheoretisch durch die Differenz zum abgezinsten vorläufigen Ertragswert bzw. Vergleichswert über diese Wartezeit geschätzt:

Ertragswert: $2.095.494 \text{ €} \times (1 - 1,03^{1,5}) = 90.881 \text{ €}, \text{ rd. } 91.000 \text{ €}$

Vergleichswert: $2.100.000 \text{ €} \times (1 - 1,03^{1,5}) = 91.076 \text{ €}, \text{ rd. } 91.000 \text{ €}$

Vorläufiger Ertragswert	2.095.494 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag Wartezeit bis zur Bezugsfertigkeit	- 91.000 €
Renovierung/Transformation zu Wohnen/Arbeiten	- 980.000 €
Ertragswert "Baumwolllager"	1.024.494 €
rd.	1.020.000 €

Vorläufiger Vergleichswert	2.100.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag Wartezeit bis zur Bezugsfertigkeit	- 91.000 €
Renovierung/Transformation zu Wohnen/Arbeiten	- 980.000 €
Vergleichswert "Baumwolllager"	1.029.000 €
rd.	1.030.000 €

Digital-
version

6.5. Verkehrswert – „Baumwolllager“

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern folgendes Ergebnis:

Ertragswert	1.020.000 €
Vergleichswert	1.030.000 €

Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:

Dabei sei darauf hingewiesen, dass beiden Verfahren eine große Unsicherheit zuzuschreiben ist. Allein die Änderung eines der wertbestimmenden Parameter Gesamtmiethfläche um ca. 10% führt bereits zu einer Abweichung von ca. 7%. Berücksichtigt man ähnliche Schwankungsbreiten in allen weiteren wertbestimmenden Eingangsgrößen (Liegenschaftszins, erzielbare Mieten, wirtschaftliche Nutzungsdauern, zukünftiger Ausstattungsstandard u.a.), sind den vorstehend ermittelten Ergebnissen deutlich höhere Unsicherheiten zuzugestehen, als es bei herkömmlichen Verkehrswertermittlungen der Fall ist.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Nutzbarkeit als Wohnimmobilie, ggf. kombiniert mit untergeordneter Büronutzung – wird der Verkehrswert des mit dem ehemaligen Baumwolllagers bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/25 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

rd. 1.000.000 €
(in Worten: eine Million Euro)

7. Wertermittlung „Trafogrundstück“

7.1. Wahl des Verfahrens

Zur Ableitung des Verkehrswerts für das Grundstück Flurstück 2836/26 ist neben den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten die Neuentwicklung hin zu einer nachhaltigen Verwertung im Sinne des highest-and-best-use maßgebend, wobei gemäß Ausführungen in der Marktanalyse dies eine Wohnnutzung darstellt. Da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und sich eine zukünftige Folgenutzung nach § 34 BauGB, mithin der Eigenart der näheren Umgebung, einfügt, wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit nach § 17 BauNVO (zulässige GFZ maximal 1,2) eine III-geschossigen Wohnbebauung (zzgl. Staffel- oder Dachgeschoss) als realistische wirtschaftliche Folgenutzung zugrunde gelegt.

Die Ableitung des Verkehrswerts bemisst sich im Wesentlichen an dem Bodenwert des Grundstücks. Grundsätzlich sind im Hinblick auf eine nachhaltige Verwertung und Neuentwicklung des Grundstücks noch die Aufwendungen des Abbruchs des Trafogebäudes zu erfassen. Diese werden vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der Verfahrensgenauigkeit vernachlässigt. Anders formuliert, dem Trafogebäude wird ein Restwert in Höhe der Abbruchkosten zugestanden.

7.2. Bodenwert

Der zum Stichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 4 (2) ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 5 (4))	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art u. Maß d. baulichen o. sonstigen Nutzung (§ 6 (1))	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Mischgebiet, III Vollgeschosse
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2))	Umfangreiche Regelung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung über Dienstbarkeiten an den Nachbargrundstücken
Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3))	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG, Erschließung über Dienstbarkeiten
Lagemerkmale (§ 6 (4))	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Innenstadtlage am inneren Ring unweit der Fußgängerzone und des Bahnhofs - Kindergärten, Schulen sowie Versorgungs- und Infrastrukturreinrichtungen fußläufig erreichbar, Bahnhof in 500 m Entfernung

Weitere Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6)

- Grundstücksgöße 1.380 qm
- Zuschnitt polygonal
- Rückwärtige Lage, keine unmittelbar angrenzende öffentliche Erschließung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 31.12.2019 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Geschosszahl	Bauweise
170	baureifes Land	frei	MI (Mischgebiet)	III	geschlossen

Maßgebend für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist im vorliegenden Fall das bauliche Entwicklungspotential des Grundstücks. Eine Analyse der umgebenden Bebauung (Fabrikgebäude Baumwollspinnerei im Süden, zwei- und dreigeschossige Bebauung im Norden und Nordwesten sowie viergeschossige Schulgebäude im Westen) lässt dabei durchaus eine dreigeschossige Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück zu. Einschränkend bei der Neuentwicklung eines Grundstücks ist der unregelmäßige Zuschnitt einzuordnen, zudem sind durch die umfangreichen dinglich gesicherten Versorgungsleitungen mit den Nachbargrundstücken 2836/25 und 2836/27 ggf. leichte Einschränkungen bei der Findung eines Baufensters zu erwarten.

Andererseits führen die hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken und die anhaltende Niedrigzinsperiode zu allgemeinen Immobilienpreisseigerungen, so dass nach Ansicht der Unterzeichnerin insgesamt auf ein Bodenwertniveau von 170 €/qm für das Bewertungsgrundstück abgestellt werden kann. Der Bodenwert ergibt sich zu:

$$\text{Grundstück "Trafo"} \quad 1.380 \text{ qm} \times 170 \text{ €/qm} = 234.600 \text{ €}$$

7.3. Plausibilisierung des Bodenwerts über das Residualwertverfahren

Im Sinne der bestmöglichen Nutzbarkeit des Grundstücks zur Bemessung eines Verkehrswerts ist das Entwicklungspotenzial der Flächen bei einer Neubebauung des Grundstücks näher zu beleuchten. Die hier vorgenommene Wirtschaftlichkeitsanalyse soll nun zeigen, dass der ermittelte Verkehrswert eine Entwicklung des Baugrundstücks mit dem Zweck einer Renditeerzielung (Mehrfamilienhaus gemäß Bauvoranfrage) wirtschaftlich rechtfertigt.

Bezüglich der angestrebten Folgenutzung wird unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (§ 34 BauGB und BauNVO) auf eine Nutzungskonzeption für eine Wohnnutzung mit drei Vollgeschossen abgestellt. Grundsätzlich liegt die Obergrenze der baurechtlich zulässigen GFZ bei 1,2 (entspräche einer Geschossfläche von 1.380 qm x 1,2 = ca. 1.658 qm). Unter Berücksichtigung des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts sowie der rückwärtigen Lage des Grundstücks wird im Folgenden eine realisierbare Geschossfläche von 1.500 qm (zzgl. Dach-/Staffelgeschoss) zugrunde gelegt. Daraus wird in Anlehnung an übliche Wohn-/Nutzflächenfaktoren eine realisierbare Wohnfläche von 1.100 qm zugrunde gelegt. Der Wirtschaftlichkeitsanalyse wird folgende Konzeption zu Grunde gelegt:

1. Ermittlung der fiktiven Neubaukosten
2. Ermittlung des realisierbaren Rohertrags
3. Ermittlung eines fiktiven Ertragswertes mit der Methode der direct capitalization über eine den oben genannten Voraussetzungen entsprechende Bruttoanfangsrendite / Rohertragsvervielfältiger
4. Ermittlung des Residualwertes aus fiktivem Ertragswert und Baukosten sowie sonstigen Aufwendungen

Hinweis:

Das Verfahren soll dabei **ausschließlich** als Analysewerkzeug verstanden werden, um die Qualität des ermittelten Bodenwertes gegenüber dem Markt zu überprüfen. Zum einen kann nur mit einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage abschließend Art und Umfang einer Neubebauung abgesichert werden, andererseits weisen derartige Kalkulationen rein rechnerisch so starke Unsicherheiten und subjektive Parameter jedes einzelnen Bauträgers auf, dass das Residualwertverfahren lediglich zur Plausibilisierung der vorhandenen normierten Wertermittlungsverfahren herangezogen wird.

Annahmen:

Umfang Neubebauung	3 Vollgeschosse zzgl. Keller und DG/Staffelgeschoss
Realisierbare Geschossfläche	1500 qm
Wohnfläche	1100 qm
Stellplätze	20 Stk.
erzielbare Miete	10,00 €/qm 20,00 €/Stk.
Bauzeit	1,5 Jahre
Freilegungskosten	20.000 €
Neubaukosten pro qm Wfl.	2300 €/qm (inkl. Keller, Außenanlagen und Baunebenkosten)
Rohhertragsvervielfältiger	25,0
Zwischenfinanzierung	10% p.a.
Eigenkapitalanteil	30%
Wagnis und Gewinn	10%

A. Veräußerung der fiktiv fertiggestellten Immobilie

Jahresrohertrag	136.800 €
fiktiver Verkaufserlös ohne Nebenkosten	3.420.000 € 3.109 €/qm Wfl.

B. Kosten

Baukosten	2.530.000 €
Finanzierungskosten	265.650 €
Summe Kosten:	2.795.650 €

C. Wagnis und Gewinn	342.000,00 €
-----------------------------	--------------

Gross Residual Value	282.350 €
-----------------------------	------------------

Abzinsung über Wartezeit mit	3,00% Liegenschaftszins
------------------------------	-------------------------

Net Residual Value	270.105 €
---------------------------	------------------

abzgl. Freilegungskosten

Tragbares Residuum	250.105 €
rund	250.000 €

Mit einer Abweichung zum vorstehend ermittelten Bodenwert von ca. 6,6% konnte damit eine überschlägige Plausibilisierung der Größenordnung des Wertermittlungsergebnisses über eine mögliche Bauträgerkalkulation vorgenommen werden.

7.4. Verkehrswert – „Trafogrundstück“

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert folgendes Ergebnis:

Bodenwert "Trafo" 235.000 €

Hinweis zur Interpretation der Wertermittlungsergebnisse:

Auch bei dieser Immobilie sei erneut darauf hingewiesen, welch großen Unsicherheiten den Wertermittlungsverfahren aufgrund der Schwankungsbreite der Eingangsgrößen – abhängig von zukünftigen Nutzbarkeiten zuzuschreiben ist.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren – insbesondere der unterstellten zukünftigen Freilegung und Neuentwicklung des Grundstücks – wird der Verkehrswert des mit dem ehemaligen Trafogebäude bebauten Grundstücks Wollbachstraße, 66386 St. Ingbert, Gemarkung St. Ingbert Flur 12 Flurstück 2836/26 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2020 ermittelt zu

rd. 240.000 €
(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

8. Schlussformel

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 30.09.2020

Digitalversion ohne Unterschrift und Stempel

Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

Digital-
version

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (BW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild (Auszug Geoportal Saarland)
- Anlage 4: Teileigentümerlageplan
- Anlage 5: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 6: Objektunterlagen Baumwolllager (ABWS)
- Anlage 7: Objektunterlagen Trafohaus (ABWS)
- Anlage 8: Nutzflächenzusammenstellung Teileigentumseinheiten ABWS
- Anlage 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

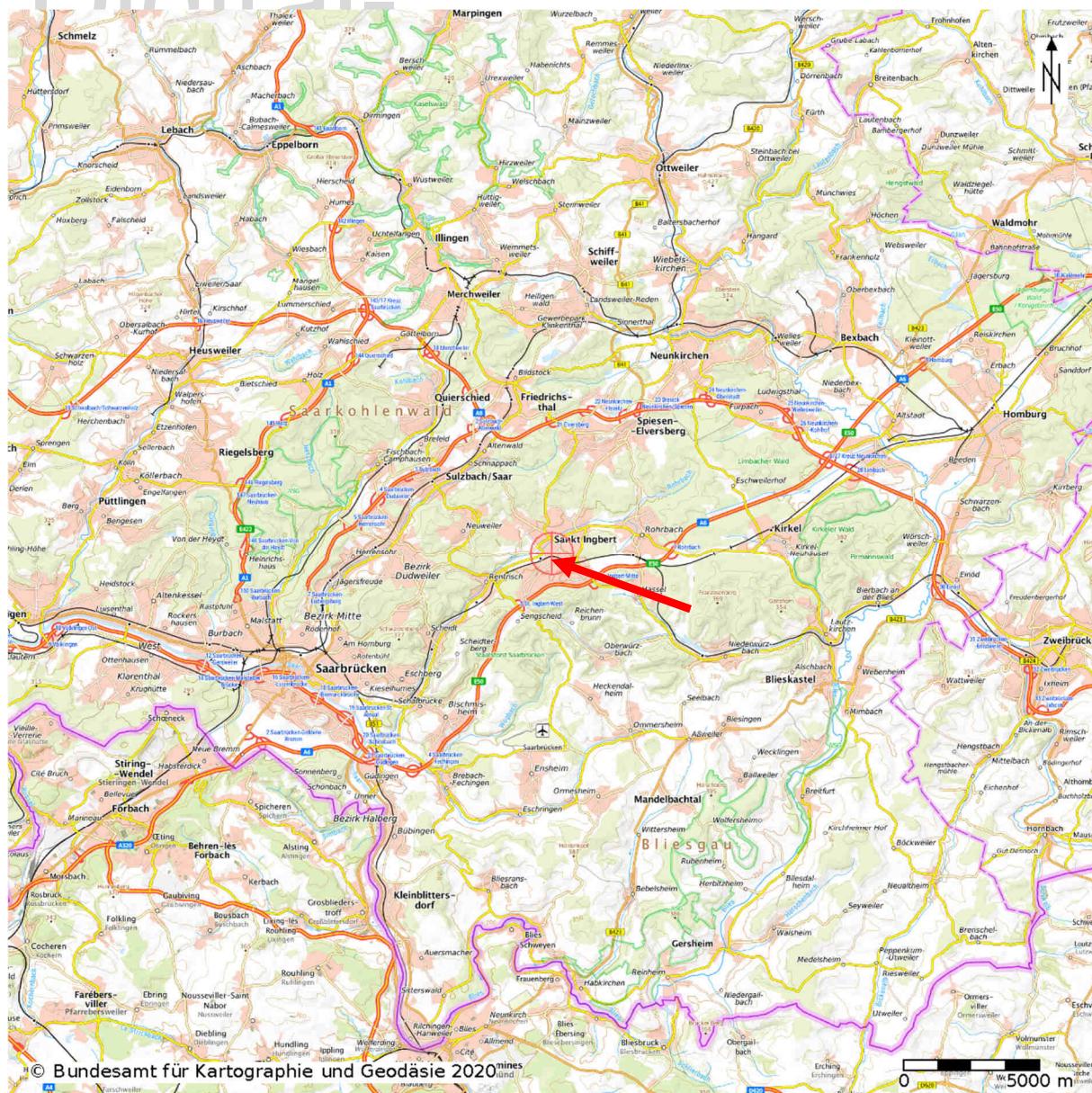
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte röhren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjektes

Quelle:

TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität:

16.09.2020

Maßstab:

1:250.000

Digital-
version



Quelle:

TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 16.09.2020
 Maßstab: 1:20.000

Digital-
version

2020-02546

Datum 30.9.2020
Maßstab: 1 : 1500



Notiz

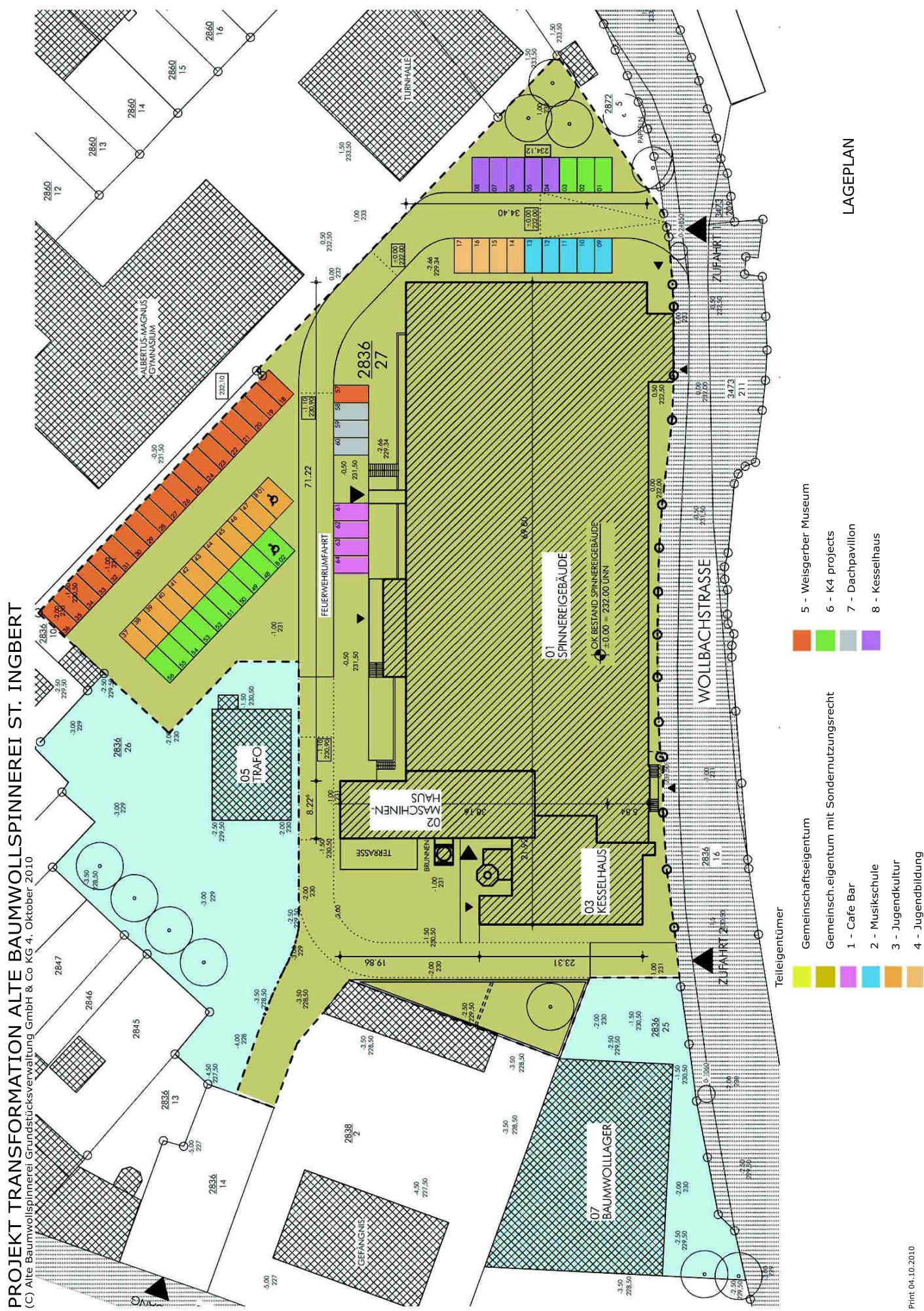
H 5460055

R 363144



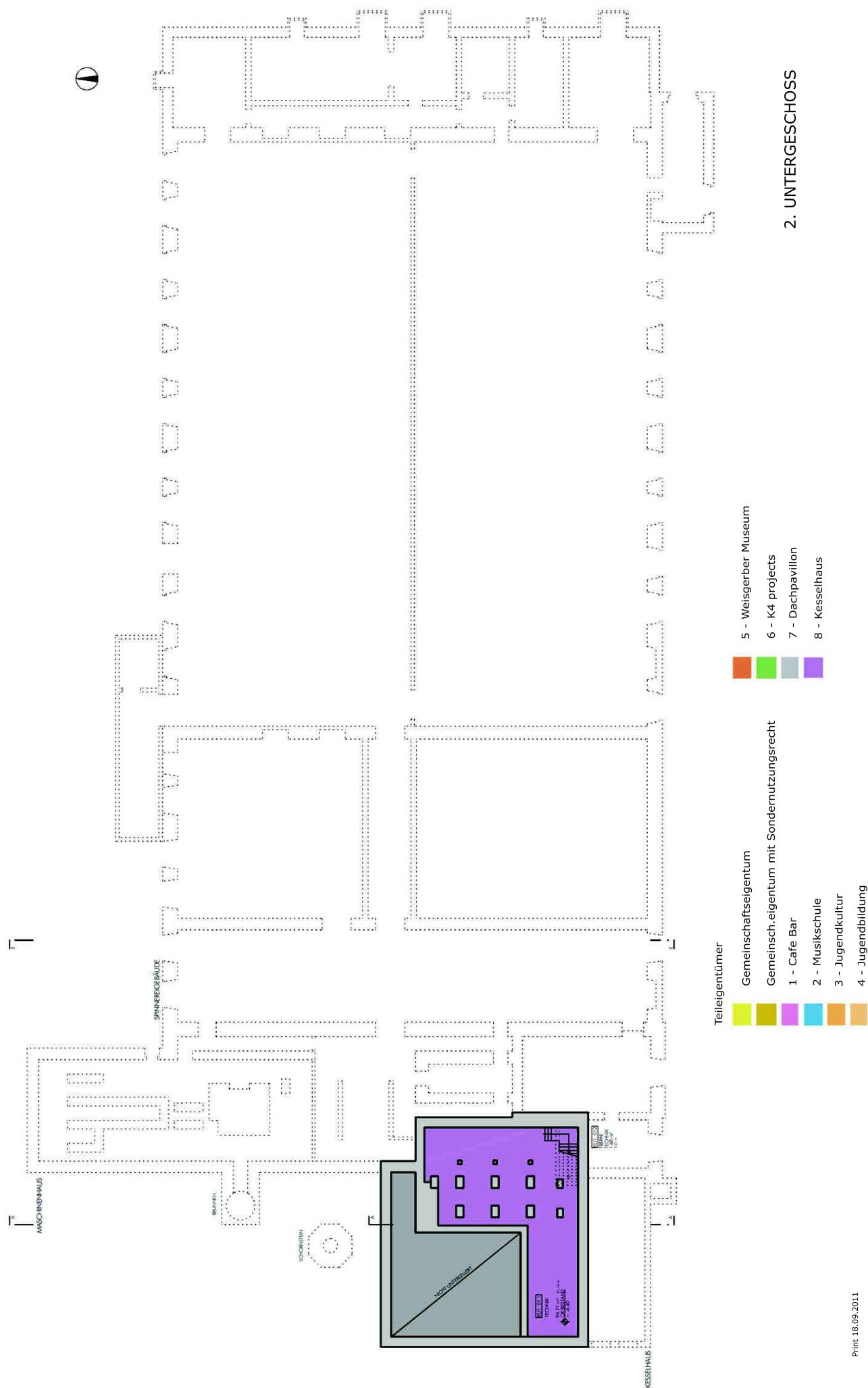
Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung, Veränderungen, Veröffentlichung oder die
Weitergabe an Dritte bedürfen der Zustimmung des
Herausgebers. Ausgenommen hiervon sind Vervielfältigungen
und Veränderungen zur innerdienstlichen Verwendung bei
Behörden oder zum eigenen Gebrauch.
Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt die GDI SL
keinerlei Haftung.

PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT



PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT

(C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011



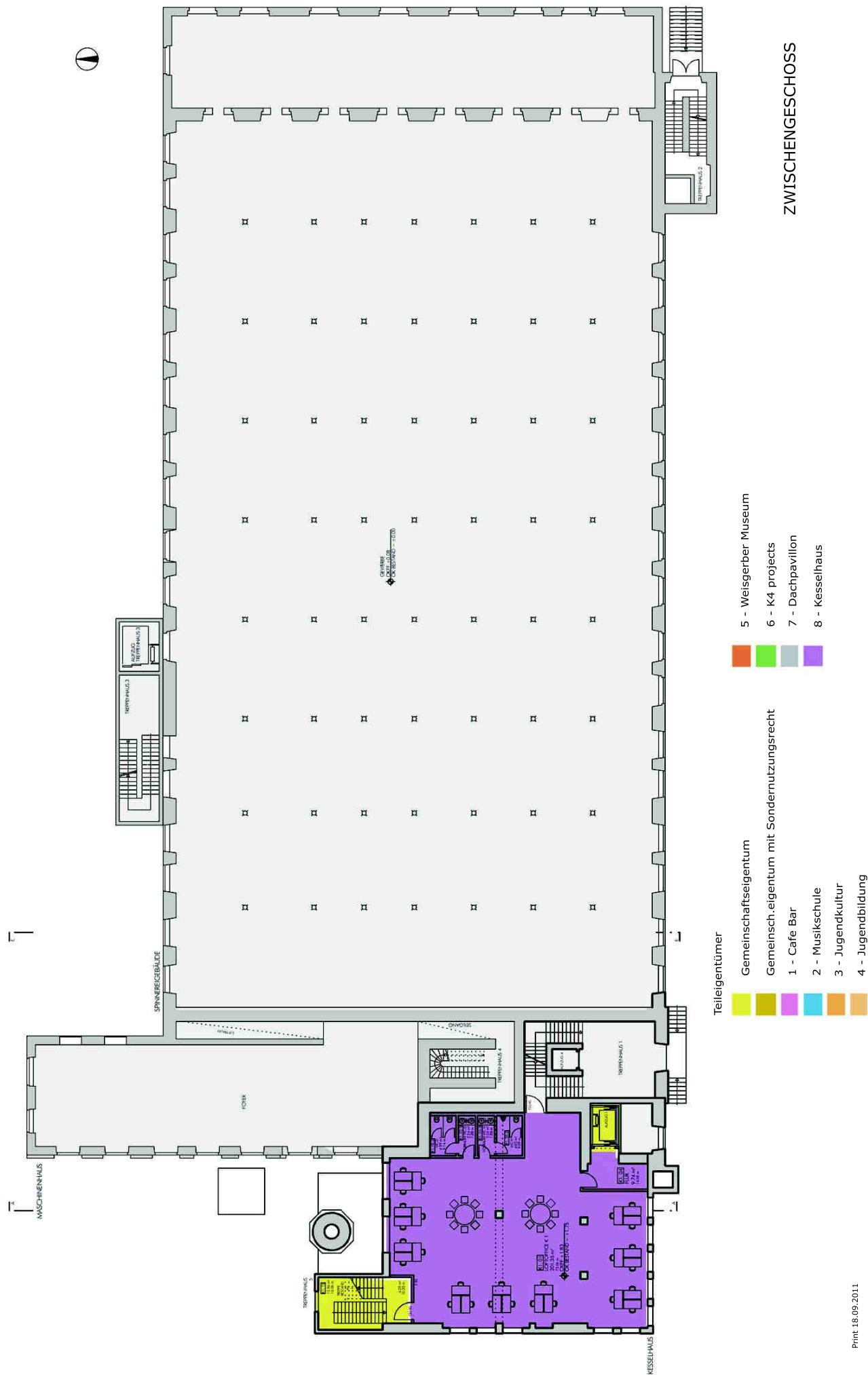
PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011



PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011



PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011



PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT
 (C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011

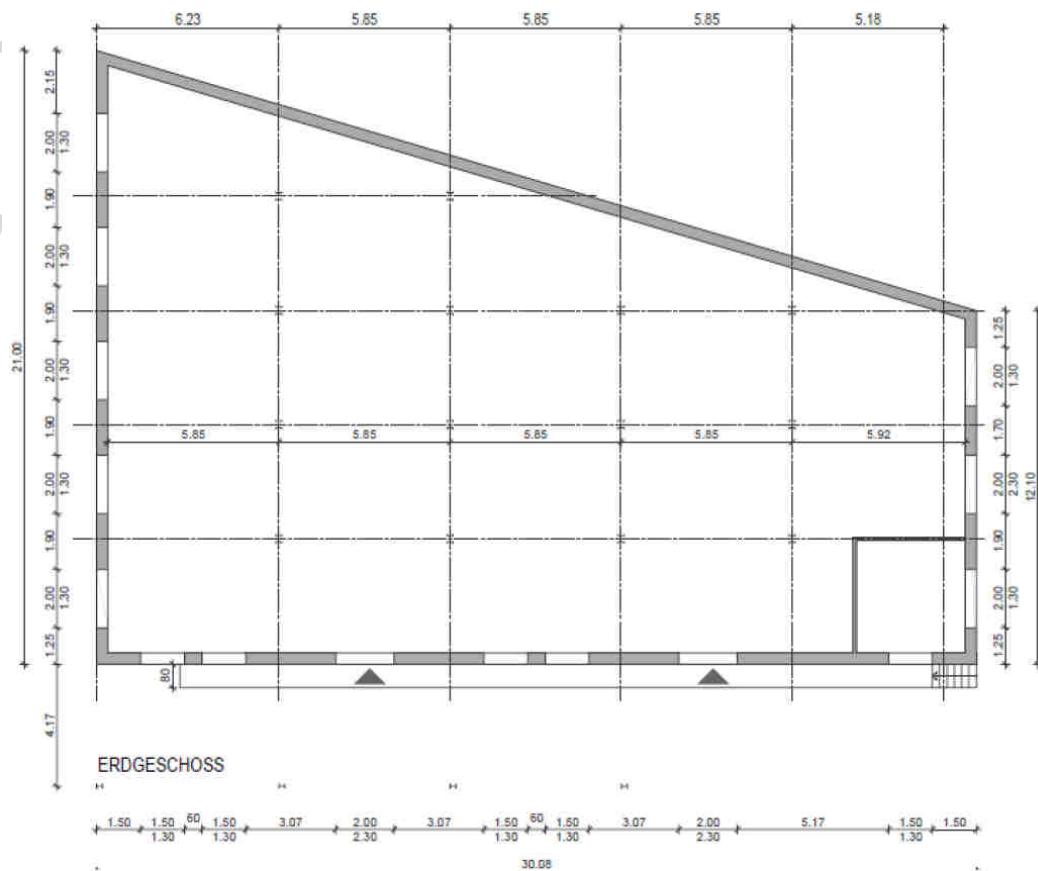


PROJEKT TRANSFORMATION ALTE BAUMWOLLSPINNEREI ST. INGBERT

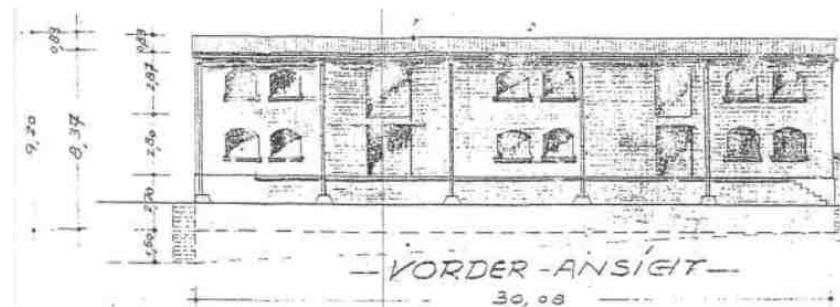
(C) Alte Baumwollspinnerei Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG 18. September 2011



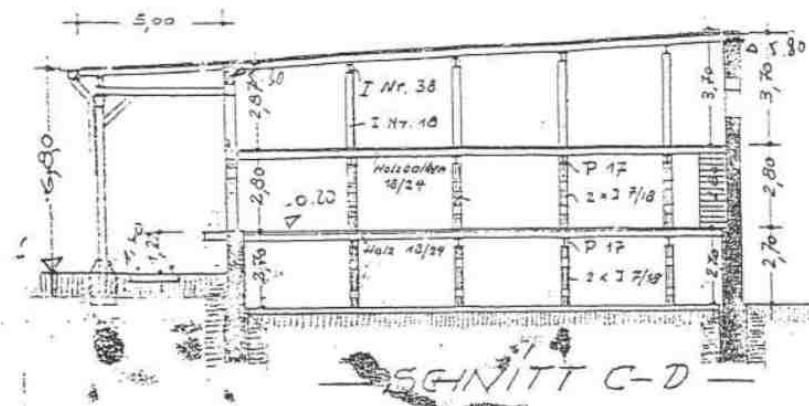
ANLAGE 6: Objektunterlagen Baumwolllager (ABWS)



Ansicht historischer Plan

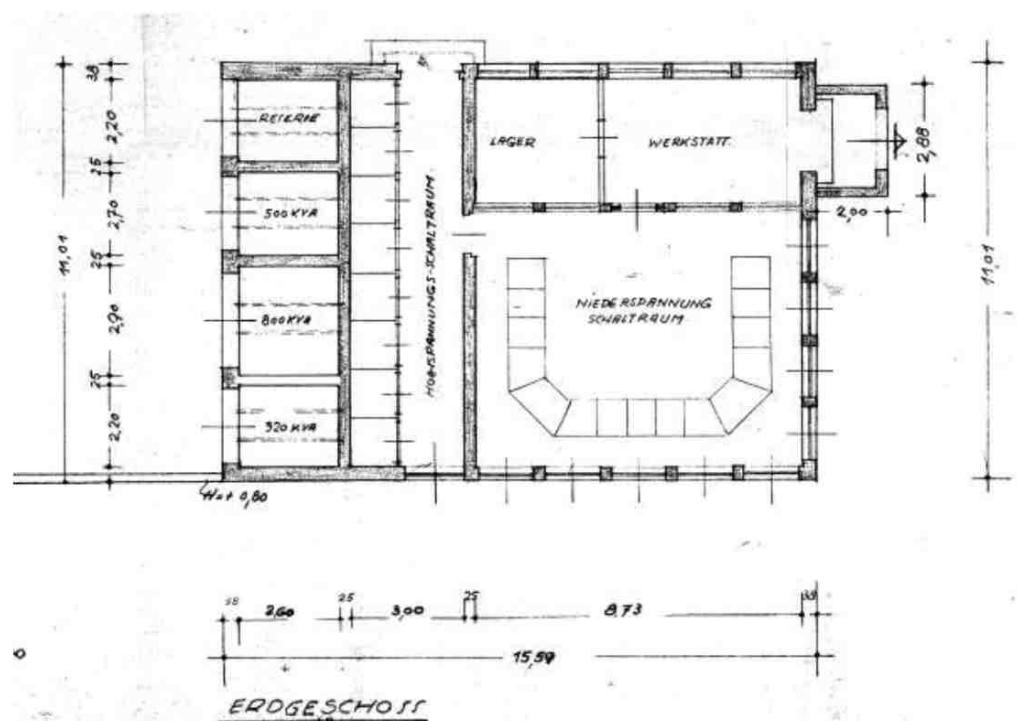


Schnitt historischer Plan

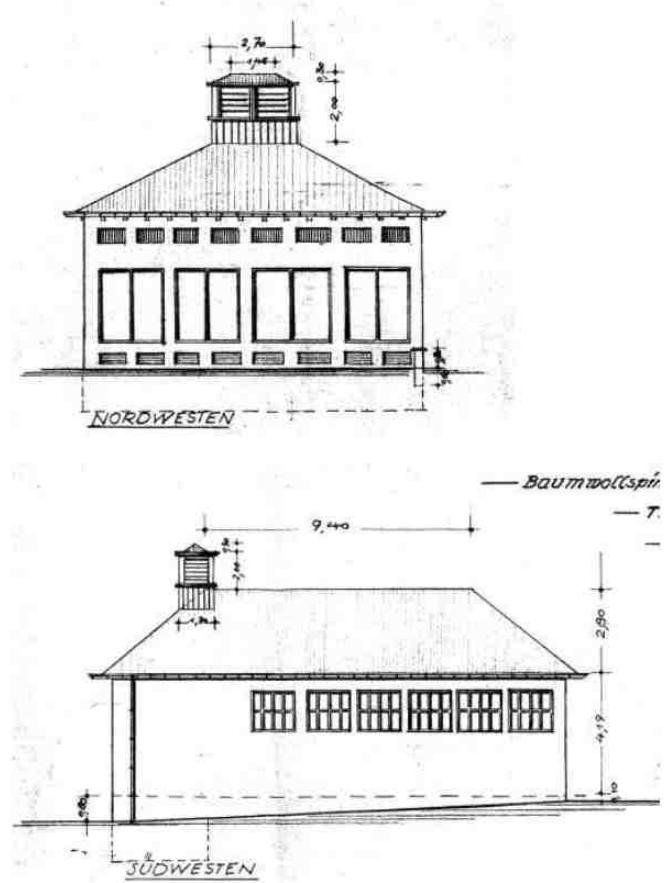


ANLAGE 7: Objektunterlagen Trafogebäude (ABWS)

Grundriss Bestand



Ansichten historische Pläne



ANLAGE 8: Nutzflächenzusammenstellung Teileigentumseinheiten ABWS

TE Nr. 1	Fläche [qm]	TE Nr. 6	Fläche [qm]
EG		1.OG	
Cafe Bar	97,0	Büro 1	172,3
Küche	16,1	Teeküche	11,3
Vorraum	19,4	Vorraum WC Damen	6,9
WC D	5,5	WC Damen	10,8
WC H	5,5	Vorraum WC Herren	6,9
Personal	13,6	WC Herren	10,8
Terrasse	24,5 25%	Garderobe	13,7
Summe EG	181,6	Abstellraum S1.53.2	10,7
Zusammenfassung		Büro 2	197,9
Bezeichnung	Fläche [qm]	Nebenraum 2	23,2
Summe EG	181,60	Büro 3	76,6
Gesamt TE Nr. 1	181,60	Nebenraum 3	15,8
		Büro 4	167,0
		Büro 5	115,2
		Teeküche/Aufenthalt	22,7
		Büro 6	28,1
		Technik	48,1
		Büro 7	167,6
		Nebenraum 4	20,0
		Büro 8	97,7
		Büro 9	190,6
		Nebenraum 5	20,0
		Büro 10	100,5
		Nebenraum 6	13,6
		Büro 11	186,0
		Nebenraum 7	20,0
		Summe 1.OG	1754,0
1.OG SNR (= Verkehrsflächen)			
Flur 1	171,2		
Flur 2	55,1		
Flur 3	32,4		
Flur 4	109,8		
Flur 5	73,0		
Summe 1.OG SNR	441,5		
Zusammenfassung			
Bezeichnung	Fläche [qm]		
Summe 1.OG	1754,0		
Summe 1.OG SNR	441,5		
Gesamt TE-Nr. 6	2195,5		

Fläche [qm]	
TE Nr. 8	
Technik	90,2
Summe 2.UG	90,2
EG	
Reserve	201,4
Summe EG	201,4
Zwischengeschoß	
Loftoffice K1	210,0
Vorraum WC Damen	3,2
WC Damen	4,9
Vorraum WC Herren	3,2
WC Herren	4,9
Summe ZG	226,2
1.OG	
Loftoffice K2	151,3
Garderobe	4,0
Vorraum WC Damen	3,5
WC Damen	5,0
Vorraum WC Herren	3,5
WC Herren	5,0
Teeküche	6,8
Summe 1.OG	179,1
Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche [qm]
Summe EG	201,40
Summe ZG	226,20
Summe 1.OG	179,10
Gesamt TE Nr. 8	606,70

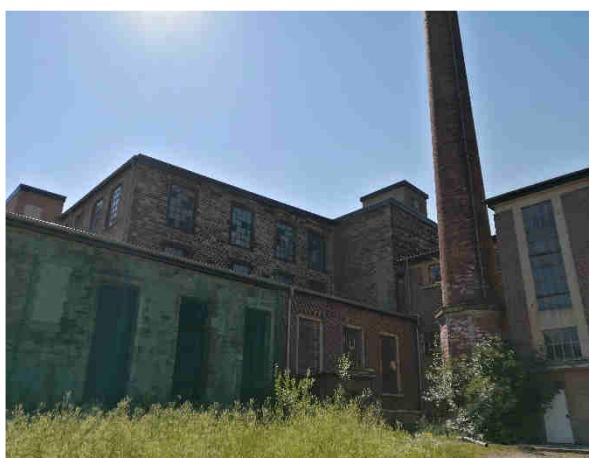
Digital-
version

ANLAGE 9: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

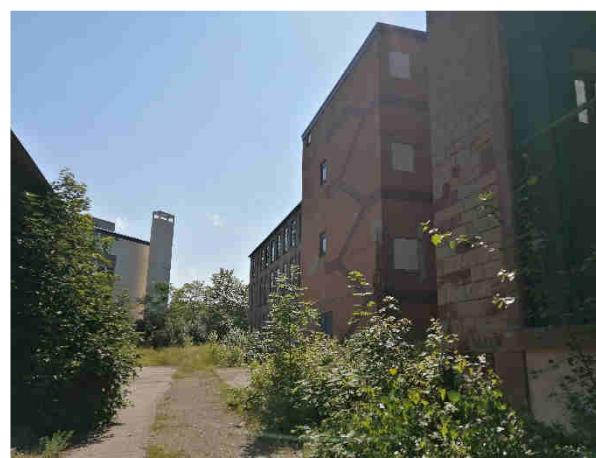
Südwestansicht Baumwollspinnerei



Südwestansicht Kesselhaus



Nordwestansicht Maschinenhaus



Nordwestansicht Spinnereigebäude



Innenansicht Maschinenhaus (TE-Nr. 1)



Innenansicht 1. Obergeschoss (TE-Nr. 6)



Treppenhaus Spinnereigebäude/Kesselhaus Innenansicht 2. Obergeschoss



Innenansicht Kesselhaus (TE-Nr. 8)

Innenansicht Kesselhaus (TE-Nr. 8)



Treppenhaus Kesselhaus



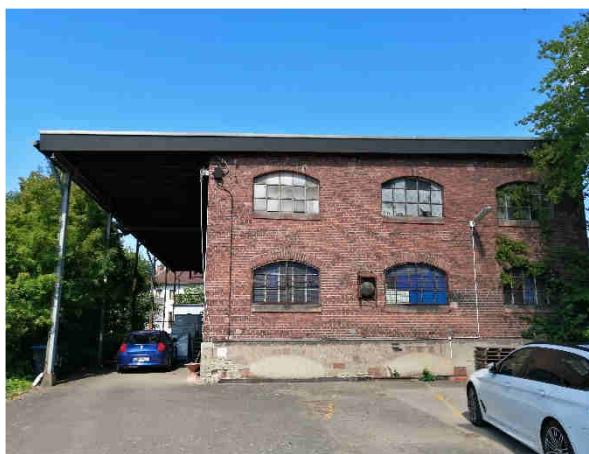
version
Haustechnik Untergeschoß



Dachaufsicht



Blick zum Baumwolllager



Ostansicht Baumwolllager



Vordach Baumwolllager



Innenansicht Erdgeschoss Baumwolllager



Innenansicht Obergeschoss Baumwolllager



Treppenhaus Baumwolllager



Südwestansicht Trafogebäude



Ostansicht Trafogebäude



Innenansicht Trafogebäude



Innenansicht Trafogebäude

Zuwegung zur Alte Bahnhofstraße (Flst.
2836/14)

version

2021/0059 BVBeschlussvorlage
öffentlich

1. Änderungssatzung Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung und Bauen (6)	<i>Datum</i> 15.09.2021
----------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Bau- und Werksausschuss	Vorberatung	28.09.2021	N	
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Anhörung	06.10.2021	N	
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö	

Beschlussvorschlag

Der als Anlage beigefügten 1. Änderungssatzung zur Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars wurde mit Beschluss vom 10.12.2013 neugefasst und als Satzung beschlossen. Seitdem kam das Dorfgemeinschaftshaus in Oberwürzbach hinzu und die Satzung ist entsprechend zu ergänzen.

Für das Bürgerhaus Rohrbach ist es sinnvoll zusätzlich zur Tagesmiete auch einen Stundensatz für die Dauernutzung (ohne Pauschale) hinzuzufügen.

In § 2 Abs. 2. wurde zur besseren Handhabung die Erhebung einer Stornogebühr neu gefasst.

Als Maßstab für die Festsetzung der Miete des Dorfgemeinschaftshauses in Oberwürzbach wurde der Mietpreis vom Pumpenhaus angenommen, welches sowohl von der Größe als auch der Ausstattung vergleichbar ist.

Bei der Dauernutzung ohne Pauschale wurde das Bürgerhaus Rohrbach als Berechnungsgrundlage angenommen.

Als Berechnungsgrundlage für die Nutzung der Toilettenanlage wurde die Anmietung des Toilettenwagens über den Bauhof angenommen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Anlage1_Änderungssatzung
2	Anlage2_Bereinigte Satzung

Anlage (1)

1. Änderungssatzung zur Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen uns des städtischen Mobiliars

Aufgrund von § 12 Abs.1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunal- und dienstrechtlicher Vorschriften vom 09. Dezember 2020 (Amtsblatt S.1341) hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.10.2021 die als Anlage 1 beigefügte Satzung beschlossen:

Artikel I

Die Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs.2 erhält folgende Fassung:

2.Reservierungen werden grundsätzlich für maximal zwei Jahre im Voraus entgegengenommen. Bei einer Stornierung von weniger als zwei Wochen vor der Veranstaltung wird eine Stornierungsgebühr von 10% der Raummiere erhoben. Erfolgt bis zum Tag der Veranstaltung keine Absage, fällt die Miete in vollem Umfang an.

2. § 11 Abs. 5 erhält folgende Fassung:

5.Sportliche Rundenwettkämpfe, die vom Sportverband angesetzt sind, werden mit einem Anerkennungsbetrag in Höhe des Stundensatzes abhängig von der Dauer der Veranstaltung berechnet. Diese Rundenwettkämpfe sind frühzeitig schriftlich anzukündigen.

Die Abrechnung der Rundenwettkämpfe erfolgt zusammen mit der Dauernutzung jährlich.

3. § 11 Abs. 8 erhält folgende Fassung:

8.Anstatt einer ganzjährigen Nutzung ist auch die Nutzung der Sommer- oder Wintersaison möglich. Die Sommersaison startet nach den Osterferien und endet mit Beginn der Herbstferien. Die Wintersaison startet nach den Herbstferien und endet mit Beginn der Osterferien.



3. Anhang (2) Entgeltübersicht Sport- und Mehrzweckhallen wird wie folgt ergänzt:

Dorfgemeinschaftshaus Oberwürzbach

	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Tagespauschale	140,00 €	300,00 €
Toilettennutzung		
Tag 1	30,00 €	30,00 €
Miete für jeden weiteren Tag	20,00 €	20,00 €
Reinigungspauschale (bei Nichtreinigung durch den Mieter)	100,00 €	100,00 €

4. Anhang (5) Dauernutzung ohne Pauschale wird wie folgt ergänzt:

	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Bürgerhaus Rohrbach	5,00 € pro Stunde	10,00 € pro Stunde
Dorfgemeinschaftshaus Oberwürzbach	5,00 € pro Stunde	10,00 € pro Stunde

Artikel II

Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

St. Ingbert, den 12.10.2021

Prof. Dr. Ulli Meyer

Oberbürgermeister

MITTELSTADT ST. INGBERT

Nutzungs- und Entgeltordnung für städtische Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstiger Räume und Einrichtungen und des städtischen Mobiliars

§ 1

Geltungsbereich

1. Für die Überlassung und Nutzung von Sport- und Mehrzweckhallen sowie sonstigen Räumlichkeiten und Mobiliar der Mittelstadt St. Ingbert werden Entgelte nach dieser Entgeltordnung und der angehängten Entgeltübersicht erhoben.
2. Die städtischen Einrichtungen stehen insbesondere den ortssässigen Vereinen und den Einwohnern für öffentliche und private Veranstaltungen zur Verfügung, können aber auch von Außenstehenden angemietet werden. Die Nutzung der Sporthallen für private Feierlichkeiten ist hierbei grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 2

Reservierung von städtischen Räumlichkeiten und Hallen

1. Zur Nutzung der Einrichtungen bedarf es der vorherigen Zustimmung der Stadtverwaltung, Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen, Abteilung 65 Gebäude und Liegenschaften. Aus Terminvornotierungen kann der Mieter keinerlei Rechtsansprüche herleiten. Aus der Vermietung zu bestimmten Zeitpunkten kann kein Anspruch auf die Vermietung zu künftigen gleichen Zeitpunkten hergeleitet werden. Ein Anspruch auf Zuteilung der Räumlichkeiten besteht nur auf Grund einer schriftlichen Vereinbarung. Die Nutzungsvereinbarung wird mit Unterzeichnung des Nutzungsvertrages durch die Stadt wirksam. Mit Antrag auf Nutzung erkennt der Mieter die Nutzungs- und Entgeltordnung für die Einrichtungen der Stadt und die damit verbundenen Verpflichtungen ausdrücklich an.
2. Reservierungen werden grundsätzlich für maximal zwei Jahre im Voraus entgegengenommen. Bei einer Stornierung von weniger als zwei Wochen vor der Veranstaltung wird eine Stornierungsgebühr von 10% der Raummiete erhoben. Erfolgt bis zum Tag der Veranstaltung keine Absage, fällt die Miete in vollem Umfang an.

§ 3

Definition der Mietgruppen

1. Bei der Berechnung der Miete erfolgt die Unterscheidung von zwei Mietgruppen
 Mietgruppe A, in diese Mietgruppe werden nicht gewerbliche Veranstaltungen eingetragener Vereine und Verbände aus St. Ingbert eingeordnet.
 Mietgruppe B, in diese Mietgruppe werden gewerbliche Veranstaltungen, private Veranstaltungen, Veranstaltungen auswärtiger Vereine, Verbände und sonstiger Benutzergruppen eingeordnet.
2. Bei Veranstaltungen der Mietgruppe A mit überwiegender Jugend- und Kinderbeteiligung (mindestens $\frac{3}{4}$ der Teilnehmer unter 18 Jahren) fällt nur die Hälfte der Raummiete an, Kosten für Zusatzleistungen (Bsp. Beleuchtung, Beschallung etc.) bleiben davon unberührt. Diese Veranstaltungen sind bei Reservierung ausdrücklich als solche anzumelden.
3. Die Stadt ist ermächtigt, in begründeten Einzelfällen die Miete herabzusetzen oder auf Erhebung zu verzichten. Solche Fälle können z. B. Benefizveranstaltungen oder Veranstaltungen sozialer Träger sein. Aus der Einzelfallentscheidung kann kein Rechtsanspruch hergeleitet werden.

§ 4

Zusatzregelungen der Mietgruppe A

1. Wird bei Veranstaltungen der Mietgruppe A Eintrittsgeld erhoben oder erfolgt ein Getränkeverkauf, so sind:

10% des Eintrittsgeldes oder 20% der Getränkeumsätze an die Stadt abzuführen, es gilt der jeweils höhere Betrag.

Bei kulturellen Veranstaltungen ist, im Gegensatz zu sportlichen Veranstaltungen, die bereits gezahlte Mindestmiete abzuziehen. Zusatzkosten für Leistungen des städtischen Betriebshofs, Beschallung, Beleuchtung oder die Nutzung von Mobiliar zählen nicht zu dieser Mindestmiete. Zu den sportlichen Veranstaltungen zählen nur sportliche Trainingsstunden und sportliche Veranstaltungen mit Wettkampfcharakter. Übersteigt der Umsatz die gezahlte Mindestmiete nicht, erfolgt keine Nachberechnung. Die Regelung bezüglich des Getränkeumsatzes gilt nicht bei Veranstaltungen, bei denen der Ratskeller bzw. dessen Pächter den Getränkeverkauf übernimmt.

2. Zur Mitteilung dieser Umsätze hat der Mieter die dem Mietvertrag beiliegenden Formulare korrekt und vollständig nach der Veranstaltung auszufüllen. Die Stadt behält sich das Recht vor, die Richtigkeit der Angaben stichprobeartig zu überprüfen. Erfolgt vom Veranstalter keine oder keine korrekte Mitteilung der Umsätze, so werden die Beträge anhand vergleichbarer Veranstaltungen geschätzt. Die Stadt setzt dem Mieter zur Mitteilung der Umsätze eine angemessene Frist von einem Monat nach Durchführung der Veranstaltung. In begründeten Einzelfällen kann die Frist verlängert werden.
3. Die Reservierung von Auf-, Abbau-, sowie Probetagen ist bei Veranstaltungen der Mietgruppe A möglich, hierbei wird ein Tag kostenfrei zur Verfügung gestellt. Jeder weitere benötigte Tag wird nach der Entgeltübersicht im Anhang berechnet. Faschingsveranstaltungen bilden hiervon eine Ausnahme, für die Dekoration, den Aufbau und den Abbau wird dem Verein, sofern die restliche Belegung dies zulässt, fünf Tage kostenfrei zur Verfügung gestellt.

§ 5 Reinigung

1. Der Mieter hat nach Beendigung der Veranstaltung die ihm überlassenen Räume wieder besenrein zu übergeben. Zusätzlich ist bei Küchennutzung diese feucht zu reinigen, dies gilt auch für die Toilettenanlagen.
2. Die Abnahme und Bestätigung der Reinigung erfolgen durch den Hausmeister.
3. Entsprechen die genutzten Räumlichkeiten nicht dem geforderten Zustand führt die Stadt eine Sonderreinigung durch. Die Kosten hierfür werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Die Regelung gilt ebenso bei größeren Mengen Müll, die nicht ordnungsgemäß vom Mieter entsorgt wurden.

§ 6

Kaution

1. Die Stadt kann nach eigenem Ermessen eine Kaution für die Anmietung von Räumlichkeiten festlegen. Die Höhe der Kaution beträgt das Doppelte des Mietpreises und ist im Voraus zu entrichten. Bei mangelhafter Reinigung bzw. Beschädigung von Einrichtung oder Ausstattung wird die Kaution einbehalten bzw. verrechnet. Die Einbehaltung schließt eine darüber hinaus gehende Geltendmachung von Kosten- oder Schadensersatz nicht aus.

§ 7

Zusätzliche Leistungen wie Bestuhlung, Beschallung Beleuchtung etc.

1. Zusätzliche Leistungen sind nach der angehängten Entgeltübersicht zu berechnen. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Leistungen wie die Nutzung der Beschallungs- u. Beleuchtungsanlage oder die Bestuhlung durch den Bauhof ist vom Mieter frühzeitig (mindestens vier Wochen vor der Veranstaltung) zu beantragen. Diese Zusatzleistungen müssen bei jeder Veranstaltung angegeben werden, aus der Nutzung bei früheren Belegungen kann kein Anspruch

auf die künftige Nutzung hergeleitet werden. Auch die Nutzung von zusätzlichen Räumen muss mindestens 4 Wochen vor der Veranstaltung beantragt werden.

2. Die Bestuhlung der angemieteten Räume ist in Eigenregie aufgrund der genehmigten Bestuhlungspläne möglich oder wird durch den städtischen Betriebshof durchgeführt. Der Mieter muss mindestens 4 Wochen vor der Veranstaltung mitteilen, ob die Bestuhlung durch den städtischen Betriebshof durchgeführt werden soll.
Bei der Aufstellung der Bestuhlung in den Hallen sind die jeweiligen Bestuhlungspläne zu beachten. Diese können in den entsprechenden Hallen eingesehen oder bei der Stadt angefordert werden. Bei Bestuhlung abweichend der Pläne ist die Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

§ 8

Nutzung von Mobiliar

1. Die Entgelte für die Vermietung von Mobiliar sind der angehängten Entgeltübersicht zu entnehmen.
2. Das Mobiliar kann vom Mieter selbst nach Absprache mit der Stadt an der vereinbarten Halle abgeholt werden. Der Mieter haftet für eine pflegliche Behandlung und hat das Mobiliar in einem ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben
3. Bei der Vermietung von Mobiliar wird ein vorbereiteter Mietschein ausgefüllt, bei der Rückgabe bestätigt der Hausmeister den ordnungsgemäßem Erhalt der gemieteten Gegenstände.
4. Soll der Transport des Mobiliars durch Mitarbeiter/innen des städtischen Betriebshofs erfolgen, so werden dem Mieter diese Kosten zusätzlich in Rechnung gestellt.

§ 9

Sonstige Regelungen

1. Der Mieter hat die Regelungen der Haus-/ Hallenordnung zu beachten.
2. Schadensfeststellungen sind dem Hausmeister unverzüglich zu melden.
3. Sämtliche behördliche, insbesondere bau-, feuerschutz-, gesundheits- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften, sowie Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten. Die rechtzeitige Beantragung einer Schankerlaubnis bei dem Geschäftsbereich 3, Bürgerservice und Ordnung, Abteilung 31 Ordnungsaufgaben, die Anmeldung bei der GEMA und die Zahlung der anfallenden Gebühren obliegen dem Mieter.
4. Der Mieter ist nicht berechtigt, die ihm zugewiesenen Belegungszeiten anderen Mietern zu überlassen. Die Untervermietung der Räumlichkeiten an Dritte sowie die Weitergabe von Schlüsseln sind ausdrücklich untersagt und dürfen nur in Abstimmung mit der Stadt, Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung 65 Gebäude und Liegenschaften erfolgen.
5. Sämtliche Forderungen der Verwaltung sind innerhalb der gesetzten Frist zu begleichen. Sollte gegen einen Nutzer ein Vollstreckungsverfahren seitens der Stadt vorliegen, so kann ihn die Stadt, Abteilung 65 Gebäude und Liegenschaften, von der Nutzung der Halle ausschließen.
6. Sollte festgestellt werden, dass ein Mieter eine Räumlichkeit wiederholt unberechtigt, also ohne Genehmigung bei der Abteilung 65 Gebäude und Liegenschaften nutzt, so wird ihm die doppelte Miete für die Nutzung in Rechnung gestellt.
7. Bei Veranstaltungen sind Auf- und Abbauzeiten so zu planen, dass der reguläre Spielbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt, und den anderen Vereinen eine regelmäßige Nutzung der Hallen in der regulären Belegungszeit ermöglicht wird.
8. Der Benutzer verpflichtet sich, Biere und alkoholfreie Getränke, die bei sportlichen oder nichtsportlichen Veranstaltungen ausgegebenen werden, entsprechend den Getränkeliferverträgen zwischen der Stadt und dem jeweiligen Vertragspartner zu beziehen.
9. Die „sportliche Nutzung“ im Anhang (2) bezieht sich ausschließlich auf sportliche Wettkämpfe, sportliches Sondertraining und ähnliche Veranstaltungen. Kulturelle Veranstaltung von Sporttreibenden Vereinen wie Jubiläumsfeiern, Weihnachtsfeiern oder sonstige Veranstaltungen fallen nicht unter die Kategorie „sportliche Nutzung“.

§ 10

Haftung

1. Der Mieter haftet für alle von ihm zu vertretenden Schäden, die der Stadt an den überlassenen Einrichtungen, Ausstattungsgegenständen, Zugangswegen sowie Innen- und Außengelände durch die Nutzung entstehen. Er hat dabei eigenes und fremdes Verschulden derjenigen, denen er Zugang zu den Einrichtungen gewährt oder diesen duldet, zu vertreten.
2. Die Stadt haftet nicht für Personen- oder Sachschäden, die dem Benutzer oder denjenigen, denen er Zugang gewährt bzw. duldet, entstehen. Eine Ausnahme besteht nur für Personenschäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Stadt beruhen. Die Stadt haftet nicht für den Verlust oder Schäden an abgestellten Fahrzeugen, abgelegten Kleidungsstücken und anderen mitgebrachten oder abgestellten Sachen des Mieters oder denjenigen, denen er Zugang gewährt oder diesen duldet.
3. Die rechtzeitige Anmeldung von Veranstaltungen bei der GEMA (Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte) und die Zahlung der fälligen Gebühren obliegen dem Mieter.

§ 11

Dauernutzung

1. Für die städtischen Sporthallen wurde eine Jahrespauschale für die Dauernutzung eingeführt. Die Berechnungsgrundlage beläuft sich auf 37 Wochen Nutzung im Jahr.
2. Der Trainingsbetrieb von Kindern und Jugendlichen (min. $\frac{3}{4}$ der Teilnehmer unter 18 Jahren) bis 20.00 Uhr unter der Woche ist kostenfrei.
3. Für die sonstigen Gruppen gelten die Gebühren pro wöchentlicher Übungsstunde im Jahr.
4. Werden von einem Verein die Duschen der entsprechenden Hallen nicht benutzt, kann der betreffende Verein auf Anfrage eine verbindliche Verzichtserklärung unterzeichnen. Die entsprechend anfallende Pauschale wird dadurch halbiert.
Die Stadt behält sich diesbezüglich das Recht vor, stichprobearbeitige Kontrollen durchzuführen.
Sollte die Kontrolle das Benutzen der Duschen feststellen, wird die Pauschale in voller Höhe berechnet.
5. Sportliche Rundenwettkämpfe, die vom Sportverband angesetzt sind, werden mit einem Anerkennungsbetrag in Höhe des Stundensatzes abhängig von der Dauer der Veranstaltung berechnet. Diese Rundenwettkämpfe sind frühzeitig schriftlich anzukündigen.
Die Abrechnung der Rundenwettkämpfe erfolgt zusammen mit der Dauernutzung **jährlich**.
6. Die Dauernutzer der städtischen Sport- und Mehrzweckhallen müssen sich in die ausliegenden Benutzerstatistiken ordnungsgemäß eintragen.
7. Bei einer Saison-Nutzung halbiert sich der Jahressatz. Bei einer An- oder Abmeldung im laufenden Kalenderjahr ist eine monatliche Abrechnung möglich.
8. Anstatt einer ganzjährigen Nutzung ist auch die Nutzung der Sommer- oder Wintersaison möglich.
Die Sommersaison startet nach den Osterferien und endet mit Beginn der Herbstferien. Die Wintersaison startet nach den Herbstferien und endet mit Beginn der Osterferien.
9. Nicht mehr benötigte Zeiten müssen vom Verein bei der Stadt, Abteilung 65 Gebäude und Liegenschaften abgemeldet werden, erst dann werden die Übungsstunden nicht mehr berechnet.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Ordnung tritt mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Anhang (1)**

Entgeltübersicht

Stadthalle u. Nebenräume

Bezeichnung	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Mindestmiete (Raummiete ohne Kosten für Bestuhlung d. h. bei Selbstbestuhlung)		
Kleiner Saal	60,00 €	300,00 €
Großer Saal ohne Bühne	150,00 €	990,00 €
Großer Saal mit Bühne	220,00 €	1250,00 €
Foyer	60,00 €	300,00 €
Konferenzraum	30,00 €	200,00 €
Aufbau-/Abbau-/Probetag	65,00 €	340,00 €
Altenbegegnungsstätte	50,00 €	160,00 €
Aufbau-/Abbau-/Probetag	15,00 €	50,00 €

Die Benutzungsentgelte u. sonstigen Gebühren enthalten nicht die Mehrwertsteuer, diese ist in der jeweiligen Höhe hinzuzurechnen.

Anhang (2)

Sport- und Mehrzweckhallen

Bezeichnung	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Mindestmiete (Raummiete ohne Kosten für Bestuhlung d. h. bei Selbstbestuhlung)		
Ingobertus- und Rohrbachhalle		
1/3	50,00 €	200,00 €
2/3	100,00 €	350,00 €
3/3	145,00 €	750,00 €
Aufbau-/Abbau-/Probetag	50,00 €	150,00 €
sportliche Nutzung	80,00 €	
Stundensatz	10,00 €	
Eisenberghalle		
1/3	50,00 €	170,00 €
2/3	100,00 €	300,00 €
3/3	145,00 €	600,00 €
Aufbau-/Abbau-/Probetag	50,00 €	145,00 €
sportliche Nutzung	80,00 €	
Stundensatz	10,00 €	
Oberwürzbachhalle		
1/3	40,00 €	135,00 €
2/3	75,00 €	240,00 €
3/3	115,00 €	450,00 €
Aufbau-/Abbau-/Probetag	40,00 €	145,00 €
sportliche Nutzung	80,00 €	
Stundensatz	10,00 €	
Kulturhaus Rentsch		
Tagespauschale	75,00 €	190,00 €
Schulturnhallen		
Tagespauschale	50,00 €	110,00 €
Stundensatz	5,00 €	


Schulsäle u. andere Räumlichkeiten (Jugendraum, Konditionsraum etc.)

Stundensatz	3,50 €	7,00 €
Tagespauschale	15,00 €	70,00 €

Bürgerhaus Rohrbach

Erdgeschoss / 2. OG Saal	120,00 €	175,00 €
1. OG großer Saal	110,00 €	160,00 €
1. OG kleiner Saal	60,00 €	75,00 €

Dorfgemeinschaftshaus Oberwürzbach

Saal Wochenendpauschale	140,00 €	300,00 €
Toilettennutzung		
Tag 1	30,00 €	30,00 €
Miete für jeden weiteren Tag	20,00 €	20,00 €
Reinigungspauschale (bei Nichtreinigung durch den Mieter)	100,00 €	100,00 €

Anhang (3)

Zusatzleistungen

Bezeichnung	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Beschallungsanlage	75,00 €	175,00 €
Beleuchtungsanlage	75,00 €	175,00 €
Benutzung d. Konzertflügels	25,00 €	60,00 €
Zusätzliche Bühnenelemente pro Stück (2m ²)	4,50 €	10,00 €
Leinwand	25,00 €	50,00 €
Video-Beamer	50,00 €	100,00 €
Bestuhlung durch den Bauhof		
bis 100 Stühle /15 Tische	70,00 €	120,00 €
Reihenbestuhlung bis 400 Plätze	130,00 €	300,00 €
Tischbestuhlung bis 300 Plätze		
Reihenbestuhlung bis 650 Plätze	220,00 €	350,00 €
Tischbestuhlung bis 500 Plätze		
Reihenbestuhlung über 650	310,00 €	475,00 €
Tischbestuhlung über 500 Plätze		
Vollbestuhlung ab 800 Plätze	350,00 €	600,00 €
Bühnenaufbau	175,00 €	500,00 €
Unabhängig von Größe u. Halle		
Schutzbeflag	310,00 €	540,00 €
Auslegen der Halle		
Ausleihe von Mobiliar (ohne Transport)		
Pro Tisch	8,00 € am Tag	
Pro Stuhl	1,00 € am Tag	
Bühnenelement neu (aus Sporthallen)	13,00 € am Tag	
Sonstiges (Stellwände, Servierwagen etc.)	2,00 € am Tag	
Kegelbahnen	Sportkegler	Private Kegelgruppen
4 Bahnen-Anlage der Rohrbachhalle	3,00 € pro Stunde	6,00 € pro Stunde
2 Bahnen-Anlage der Eisenberghalle	2,00 € pro Stunde	6,00 € pro Stunde

Anhang (4)

Dauernutzung

Rohrbachhalle

Nutzung incl. Duschen	2/3 Halle	1/3 Halle
300,00 €	225,00 €	125,00 €

- Nutzung der Rohrbachhalle für 1 wöchentliche Übungsstunde
- Übungsstunde incl. Duschgebühr
- Jahresgebühr bleibt auch bei Nichtnutzung unverändert, fällt also immer komplett an
- Berechnungsgrundlage 37 Wochen Jahresnutzung

Eisenberghalle Hassel

Nutzung incl. Duschen	1/2 Hallennutzung
300,00 €	175,00 €

- Nutzung der Eisenberghalle für 1 wöchentliche Übungsstunde
- Übungsstunde incl. Duschgebühr
- Jahresgebühr bleibt auch bei Nichtnutzung unverändert, fällt also immer komplett an
- Berechnungsgrundlage 37 Wochen Jahresnutzung

Oberwürzbachhalle

Nutzung incl. Duschen	2/3 Halle	1/3 Halle
225,00 €	160,00 €	80,00 €

- Nutzung der Oberwürzbachhalle für 1 wöchentliche Übungsstunde
- Übungsstunde incl. Duschgebühr
- Jahresgebühr bleibt auch bei Nichtnutzung unverändert, fällt also immer komplett an
- Berechnungsgrundlage 37 Wochen Jahresnutzung

Ingobertushalle

Nutzung incl. Duschen	2/3 Halle	1/3 Halle
400,00 €	275,00 €	150,00 €

- Die Ingobertushalle soll zukünftig für Vereine mit Punktspielbetrieb auch in den Ferien zur Verfügung stehen. Damit kann die Halle bis auf zwei Wochenenden ganzjährig für den Trainings- und Spielbetrieb zur Verfügung gestellt werden. (Berechnungsgrundlage 50 Wochen)
- Alternativ können Vereine die Halle auch nur für 37 Wochen nutzen. Dann gelten die Nutzungsentgelte analog zu Regelung der Rohrbach/ Eisenberghalle.



Schulturnhallen

Nutzung incl. Duschen
150,00 €

- Nutzung der Oberwürzbachhalle für 1 wöchentliche Übungsstunde
- Übungsstunde incl. Duschgebühr
- Jahresgebühr bleibt auch bei Nichtnutzung unverändert, fällt also immer komplett an
- Berechnungsgrundlage 37 Wochen Jahresnutzung

Anhang (5)

Dauernutzung ohne Pauschale

Dauernutzung Räume ohne Pauschale		
Bezeichnung	Mietgruppe A	Mietgruppe B
Kulturhaus Rentrisch	3,00 € pro Stunde	7,00 € pro Stunde
Altenbegegnung	3,00 € pro Stunde	7,00 € pro Stunde
Schulsäle, Konditionsraum, Jugendraum, Kultur- u. Vereinshaus	1,50 € pro Stunde	3,50 € pro Stunde
Bürgerhaus Rohrbach	5,00 € pro Stunde	15,00 € pro Stunde
Dorfgemeinschaftshaus Oberwürzbach	5,00 € pro Stunde	15,00 € pro Stunde

2021/0129 BVBeschlussvorlage
öffentlich

Konzeptvergabe TG-Halle und SAM-Werke

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung und Bauen (6)	<i>Datum</i> 06.10.2021
<i>Beratungsfolge</i> Stadtrat	Entscheidung 12.10.2021 Ö

Beschlussvorschlag

Der Konzeptvergabe für den Verkauf und die Entwicklung der beiden Areale SAM-Werke und TG-Halle wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt im Rahmen der wohn- und städtebaulichen Entwicklung die Realisierung von Wohnraum als Nachverdichtung im Innenbereich. Vor diesem Hintergrund sollen die Grundstücksflächen im Bereich der SAM-Werke und im Bereich der TG-Halle, die sich in städtischem Eigentum befinden, einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Geplant ist, die aufstehenden Gebäude zurückzubauen und eine Neubebauung der gesamten Grundstücke zu erreichen.

Verfahren:

Seitens der Verwaltung wird die Durchführung einer Konzeptvergabe jeweils separat für die beiden Areale vorgeschlagen. Die geplante Vorgehensweise der Konzeptvergaben für die TG-Halle und die SAM-Werke ist mit dem Ortsvorsteher Herrn Weber abgestimmt. In den beiden Verfahren soll der beste städtebauliche und architektonische Entwurf zur Entwicklung des jeweiligen Standortes gefunden werden.

Ziel ist die Erlangung städtebaulicher und architektonischer Konzepte samt Kaufpreisan geboten für die Grundstücke der SAM-Werke und der TG-Halle. Basis für das Kaufpreisangebot bildet jeweils das noch zu erstellende Verkehrswertgutachten.

Folgendes soll jeweils für die beiden Verfahren gelten:

Es soll ein Investor gefunden werden, der die Flächen erwirbt und nach den Vorgaben eines Bebauungskonzeptes, das Teil der Bewerbung/des Angebotes ist, bebaut und mit den Zielsetzungen der Stadt entsprechenden Nutzungen belegt.

Die Konzeptvergabe soll als nicht offenes Investoren- und Architektenauswahlverfahren beschränkt ausgeschrieben werden. Die Stadt beabsichtigt die Grundstücke jeweils an denjenigen Bewerber zu veräußern, der das am besten geeignete Bebauungskonzept anbietet. Ziel ist ein qualitativ hochwertiges Wohnkonzept, das insbesondere auch den Nachhaltigkeitsaspekt berücksichtigt. Das Konzept soll in die Zuschlagsentscheidung zu 70 % eingehen. Der angebotene Kaufpreis soll zu 30 % eingehen.

Für die Konzeptvergabe sollen drei geeignete Bewerbergemeinschaften ausgewählt werden, die zur Angebotsabgabe und Konzepterarbeitung aufgefordert werden. Eine der Voraussetzungen für die Eignung soll sein, dass die Planungsleistungen von einem in einer Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen sind.

Die Bearbeitungsphase bzw. die Beurteilung der Konzepte soll von einem Bewertungsgremium begleitet werden, dem Vertreter der Stadt und unabhängige Fachleute angehören sollen. Die Bewertung soll anhand qualitativer Kriterien erfolgen, wobei, wie oben bereits erwähnt das Konzept eine Gewichtung von 70 % und der Kaufpreis eine Gewichtung

von 30 % erhalten soll. Das Gremium soll sich in einer offenen Diskussion mit den eingereichten Konzepten auseinandersetzen und eine Vergabeempfehlung aussprechen. Die Konzepte sollen nicht anonym eingereicht und ggf. in der Beurteilungssitzung von den einzelnen Bewerbergemeinschaften selbst vorgestellt werden. Lediglich die Angebot sollen in einem separaten verschlossenen Umschlag eingereicht und erst nach der Beurteilung der Konzepte geöffnet werden.

Mit einem Gewinner des Auswahlverfahrens wird ein Kaufvertrag mit zugehöriger Bauverpflichtung auf Grundlage des eingereichten Konzeptes abgeschlossen. Die Verhandlungen beginnen nach Abschluss des Auswahlverfahrens.

Ob eine externe juristische Begleitung des Verfahrens erforderlich ist, muss noch geklärt werden.

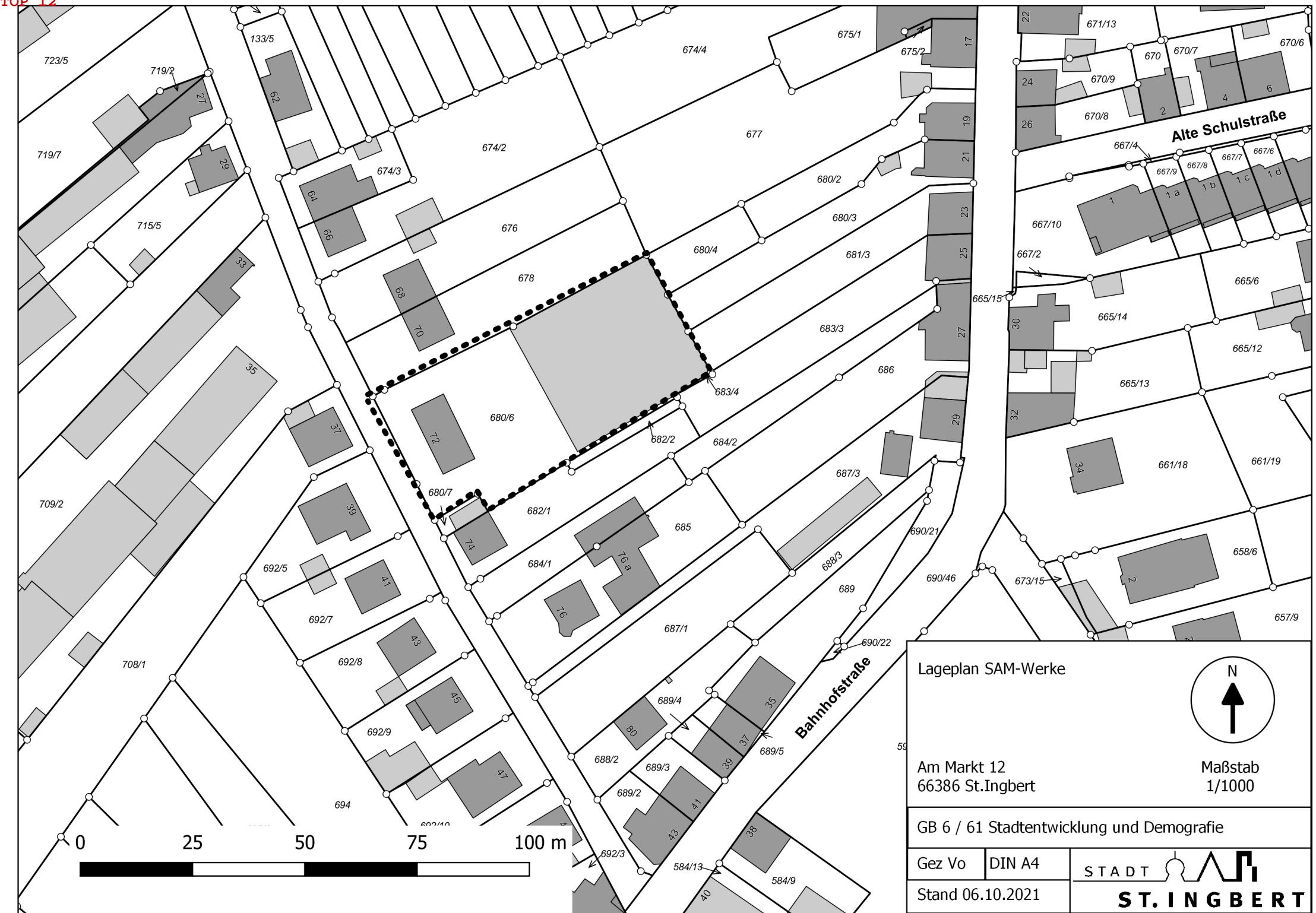
Finanzielle Auswirkungen

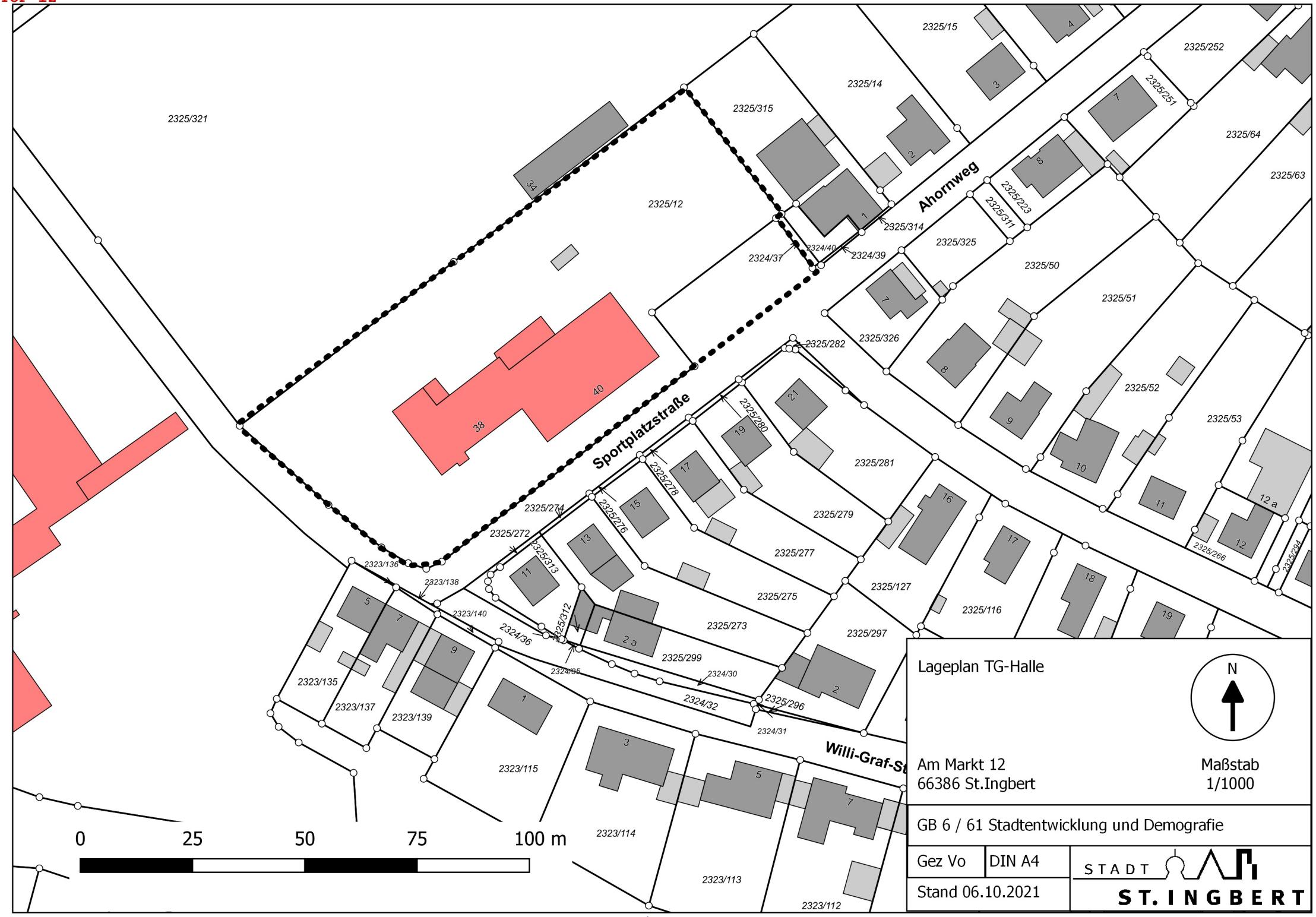
Ggf. Kosten für die juristische Begleitung des Verfahrens sowie eventuell weitere anfallende Kosten für Honorare der Preisrichter. Derzeit wird von einem finanziellen Aufwand von ca. 10.000 € ausgegangen, der über die Buchungsstelle 5.1.10.02 / 552500 gedeckt werden soll.

Anlage/n

1	Lageplan_SAM-Werke
2	Lageplan_TG-Halle

TOP 12





2021/0081 BVInformation
öffentlich

Ludwigschule St. Ingbert, Umbau und Erweiterung mit FGTS inkl. Rückbau alte Turnhalle und Gestaltung Freianlagen – HU-Bau Kostenberechnung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung und Bauen (6)	<i>Datum</i> 23.09.2021
----------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Bau- und Werksausschuss	Kenntnisnahme	28.09.2021	N
Stadtrat	Kenntnisnahme	12.10.2021	Ö

Sachverhalt

Der vorgestellte Vorentwurf über das Raumkonzept zum Betrieb einer 4-zügigen Grundschule mit Freiwilliger Ganztagschule wurde als Grundlage für die weiteren Planungen im KBSTA am 03.09.2019, BWA am 12.09.2019 und Stadtrat am 26.09.2019 bestätigt.

Auf dieser Grundlage erfolgten weitere Abstimmungen mit Fachplanern und den zugehörigen Fachbehörden.

Es wurden weitere Untersuchungen unter Anderem der Bauteile des Bestandsgebäudes hinsichtlich der Standsicherheit und der bauphysikalischen Eigenschaften sowie des Baugrundes, des Brandschutzes, der Tragwerksplanung, der Be- und Entlüftungsmöglichkeiten, der Be- und Entwässerungsmöglichkeiten für das Bestandsgebäude und für den Neubau durchgeführt.

Ebenso fanden Abstimmungen bezügliche des Denkmalschutzes statt.

Während der Entwurfsphase wurde die Kostenberechnung stetig fortgeschrieben und mit einer Gesamtsumme von **23.340.804,00 € brutto** für die HU-Bau erstellt

(s. Anlage, HU-Bau Kostenberechnung, Stand 25.08.2021). Die Kosten sind jedoch noch nicht final abgeschlossen. Es fehlen noch die Anpassung der Planerhonorare, die aufgrund des von EBA geforderten Überflutungsnachweises resultierenden Baukosten (wegen aktueller Starkregenereignissen) und die Hausanschlusskosten für Nahwärmeversorgung, die von der Stadtwerke noch nicht vorliegen.

Möglichkeiten der Förderung aus mehreren möglichen Förderprogrammen befinden sich derzeit in Prüfung. Über eine mögliche Förderquote kann z. Zt. noch keine Aussage getroffen werden.

Zeitschiene ab Zuwendungsbescheid der Förderprogramme bzw. vorzeitiger Maßnahmenbeginn

- 1) Genehmigung der HU-Bau durch den Bauherrn / das Ministerium 3- 4 Mon.
- 2) Erstellung der Bauantragsunterlagen 2 Mon.
- 3) Genehmigungszeitraum UBA/LDA/LUA etc. 6 Mon.
- 4) Ausführungszeitraum 24 Mon.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

Keine

2021/0131 INFOInformation
öffentlich

Auftragsvergabe für Gerätschaften der freiwilligen Feuerwehr

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
Zentrale Dienste (10)	06.10.2021

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtrat	Kenntnisnahme	12.10.2021	Ö

Sachverhalt

Am 24. September 2021 wurde ein Auftrag im Gesamtwert von 42.439,45 € vergeben, um die Freiwillige Feuerwehr mit Gerätschaften zur Abwehr von Starkregenereignissen bzw. bei längerfristigen Stromausfällen auszustatten und die Einsatzfähigkeit zu optimieren.

Finanzielle Auswirkungen**Anlage/n**

Keine