

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2025

Zu TOP 3

**Beschlussvorlage Ausschuss für Finanzen
Wirtschaft und Grundsatzfragen Nr.: 242**

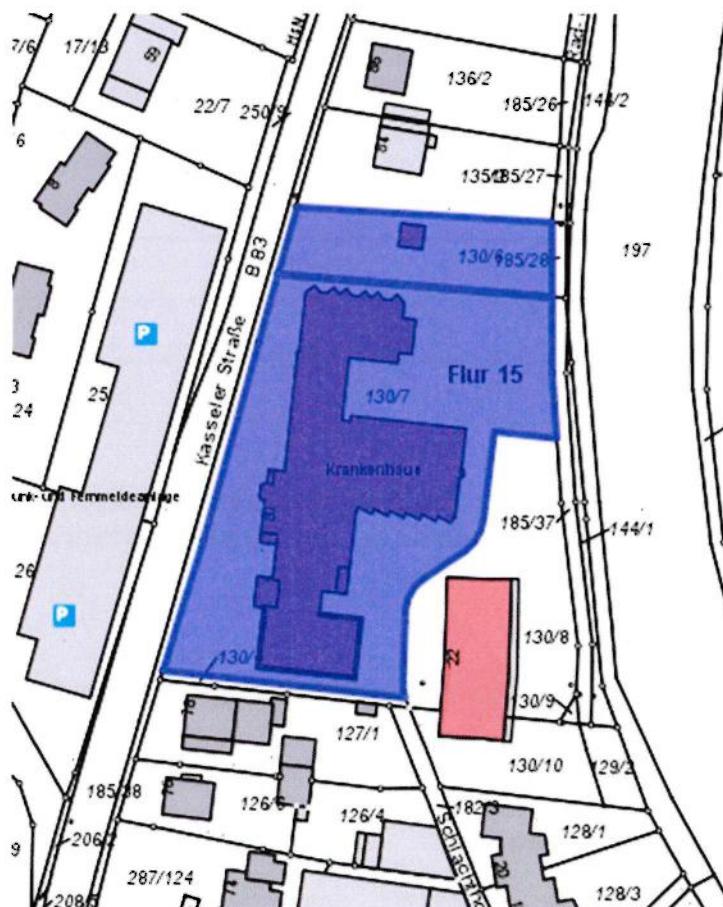
**Beschlussvorlage Ausschuss für Stadt-
entwicklung, Umwelt und Verkehr Nr.: 141**

**Beschlussvorlage Ausschuss für Soziales,
Jugend, Senioren, Migration und Sport Nr.: 96**

Vergabe | Grundlagen der Vertragsgestaltung

„Altes Krankenhaus“, Kasseler Str. 80, 34212 Melsungen

Das ehemalige Melsunger Krankenhaus, Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstücke 130/6 (Größe 1.183 qm) und 130/7 (Größe 6.624 qm), „Kasseler Straße/Kasseler Straße 80“ soll veräußert werden. Voraussetzung ist, dass der potentielle Käufer das Objekt für gesundheitsfördernde Zwecke nutzt.



Im Lageplan blau markiert
dargestellt



Folgende Bieter haben ein Kaufpreisangebot sowie ein Nutzungskonzept schriftlich abgegeben:

1.	Erdal Eren, Rotenburger Str. 26, 34212 Melsungen	brutto	300.000,00	€
2.	CreaCubus GmbH & Co.KG, Malsfelder Str. 14, 34212 Melsungen	brutto	615.000,00	€

Der Magistrat empfiehlt nach einem umfassenden Abwägungsprozess die Veräußerung des ehemaligen Melsunger Krankenhauses an Herrn Erdal Eren (fd. Nr. 1) **unter der Bedingung, dass das vorgelegte Nutzungskonzept im Sinne des Gesundheitsstandortes Melsungen umgesetzt wird.** Der Entscheidung lag eine auf **den Gesundheitsstandort Melsungen abgestimmte Bewertungsmatrix** zugrunde. Pro Einzelbewertung konnten 100 Punkte vergeben werden, wobei 30 Punkte für das Gebot mit dem höheren Kaufpreis vordotiert wurden. Weitere 70 Punkte waren für das Nutzungskonzept zu vergeben. Der Magistrat hat sich nach der Vorstellung der Bieter ausführlich mit den Kaufangeboten beschäftigt und die inhaltlichen Konzepte gewürdigt. Dabei wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt, die per se einen Punktevortrag für das höhere Gebot vorgesehen hat. Die Einzelbewertungen wurden von der Verwaltung zusammengetragen.

Folgende Auswertung hat sich ergeben:

Erdal Eren, Rotenburger Str. 26, 34212 Melsungen		CreaCubus GmbH & Co.KG, Malsfelder Str. 14, 34212 Melsungen	
Summe Kaufpreis	0		150
Summe Konzept	330		20
Gesamtbewertung	330		170

Inhaltliche Fragen zu den Nutzungskonzepten werden in den Ausschusssitzungen durch den Bürgermeister beantwortet. Aus Gründen des Datenschutzes und der Neutralität erfolgt kein Versand oder eine Zusammenfassung in der Vorlage.

Der im Folgenden abzuschließende notarielle Kaufvertrag soll folgende Passagen/Bedingungen enthalten:

Nutzungsbeschränkung/Rückauflassungsvormerkung

Der Verkauf des Objektes erfolgt unter der Prämisse, dass das Gebäude für gesundheitsfördernde Zwecke genutzt wird. Im Zuge des Vergabeverfahrens hat der Käufer sein Nutzungskonzept vorgestellt. Sollte der Käufer das Objekt für andere als im Nutzungskonzept beschriebene Zwecke nutzen, so ist die Stadt berechtigt, die Grundstücke zurückzunehmen. Zur

Absicherung dieses Anspruches ist eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen. Die Eintragungsbewilligung zur Rückauflassungsvormerkung enthält explizit die Nutzungsbeschränkung für gesundheitsfördernde Zwecke, verbindlich mit Kennzahlen und Eckdaten auf Grundlage des vorgelegten Nutzungskonzeptes. Im Fall der Rücknahme des Kaufobjektes erfolgt dies Zug um Zug gegen Rückzahlung des getätigten Kaufpreises in Höhe von 300.000 Euro zuzüglich nachgewiesener angemessener Investitionen. Bezüglich der getätigten Investitionen gilt der abgeschriebene Sachwert oder hilfsweise ein unabhängiges Verkehrswertgutachten.

Das vorgelegte Nutzungskonzept in der ersten Phase enthält folgende Kennzahlen:

Anzahl der Räume	Nutzungsart
21	Therapieräume EG
2	Kursräume EG
4	Wartezimmer, Büro etc. EG
3	Empfang, Cafeteria etc. EG
8	Kurzzeitpflege EG
20	Kurzzeitpflege/Servicewohnen OG Bestandsräume
10	Büro- und Gemeinschaftsräume OG
2	Stationszimmer OG
	Kurzzeitpflege/Servicewohnen OG, noch umzubauen

Im EG sollen die o.a. Räume den ca. 1.987 qm Grundfläche entstehen. Die weiteren 467 qm werden, bis auf weiteres, durch das DRK genutzt. In den Therapieräumen befinden sich die Fachrichtungen: Physio-, Ergotherapie, Logopädie, Podologie und Osteopathie.

Grundschuld

Für den Fall, dass Herr Eren das Objekt weiterveräußert oder mit Zustimmung der Stadt Melsungen erheblich von dem vorgelegten Nutzungskonzept abweicht und die eingetragene Rückauflassungsvormerkung durch die Stadt nicht gezogen wird, ist von diesem der Differenzbetrag in Höhe von 315.000,00 Euro an die Stadt zu zahlen. Eine entsprechende Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Stadt Melsungen ist in Abteilung III des Grundbuchs einzutragen.

Mietverträge

Dem Käufer ist bekannt, dass bereits folgende Mietverträge bestehen:

- Vitos, psychiatrische Ambulanz und Tagesklinik. => im 2. OG.
- RTW- und NEF-Besatzung, DRK & Krankenhaus RoF. => im EG Trakt, nördlich
- ÄBD, an Wochenenden => EG neben Anmeldung.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Mietverträge entsprechend voll umfänglich zu übernehmen.

§ 566 BGB soll entsprechend angewandt werden.

Nutzungen

Des Weiteren befindet sich in Teilen der Keller-Räumlichkeiten die Elektrowerkstatt der Stadt Melsungen. Der Käufer verpflichtet sich, auf Dauer die unentgeltliche Nutzung zu dulden. Zudem stellt er zwei Stellplätze sowie eine ca. 5 qm große eingezäunte Lagerfläche im Außenbereich zur Verfügung. Den möglichen Anbau einer Wallbox gestattet der Käufer bereits jetzt. Die auf der Etage angrenzende Toilette wird den Mitarbeitern der Stadt Melsungen zur alleinigen Nutzung überlassen. Internet- und Telefonanschluss müssen seitens des Käufers zur Verfügung gestellt werden. Der Zugang zu den in Rede stehenden Räumlichkeiten erfolgt jederzeit über beide möglichen Eingänge. Eine entsprechende Nutzungsverpflichtung ist in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs einzutragen. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt im Verhältnis zur genutzten Fläche.

Zudem gestattet der Käufer der Verkäuferin die Nutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss zur Unterbringung des Kindergartens „Lutherhaus“ während der Dauer der Umbauarbeiten. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt im Verhältnis zur genutzten Fläche.

Zufahrtsrecht

Der Käufer gestattet der Stadt Melsungen die Zufahrt zum Kindergarten „Fuldauer“ im östlichen Bereich des Grundstücks Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstück 130/7. Das Recht wird im Grundbuch dinglich gesichert.

Kanal

Dem Käufer ist bekannt, dass durch die veräußerten Grundstücke ein städtischer Mischwasserkanal verläuft. Die Lage ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan. Eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist bereits lastend auf dem Grundstück Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstück 130/6 eingetragen. Dieses Recht wird von dem Käufer übernommen. Auf dem Grundstück Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstück 130/7 ist eine entsprechende Dienstbarkeit einzutragen.

Zustand des Objektes

Der Zustand des Objektes, insbesondere die vorhandenen Mängel, sind dem Käufer voll umfänglich bekannt. Er hatte ausreichend Gelegenheit, das Objekt zu besichtigen. Die Geltendmachung weiterer Mängelansprüche ist ausgeschlossen.

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Veräußerung des ehemaligen Melsunger Krankenhauses, Gemarkung Melsungen, Flur 15, Flurstücke 130/6 (Größe 1183 qm) und 130/7 (Größe 6624 qm), „Kasseler Straße/Kasseler Straße 80“ an Herrn Erdal Eren, Rotenburger Straße 26 für einen Kaufpreis in Höhe von 300.000 Euro **unter der Bedingung, dass das vorgelegte Nutzungskonzept im Sinne des Gesundheitsstandortes Melsungen umgesetzt wird.** Die Nebenkosten trägt der Erwerber.

Folgende Rechte sind der Stadt Melsungen einzuräumen und im Grundbuch zu sichern:

- **Rückauflassungsvormerkung** zur dinglichen Sicherung der Nutzungsbeschränkung für gesundheitsfördernde Zwecke, verbindlich mit Kennzahlen und Eckdaten auf Grundlage des vorgelegten Nutzungskonzeptes zum vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 300.000 Euro zuzüglich nachgewiesener Investitionen. Der Magistrat wird beauftragt, den Entwurf des notariellen Kaufvertrages insbesondere die Ausformulierung der Eckdaten im Grundbuch auf Grundlage des Nutzungskonzepts zu bestimmen.
- **Grundschuld** über den Differenzbetrag (315.000 Euro) zum höheren Kaufpreisangebot im Falle einer Weiterveräußerung oder Abweichung vom Nutzungskonzept, sofern keine Rückauflassung erfolgt.
- **Verpflichtende Übernahme bestehender Mietverträge**
- **Kanalleitungsrecht**
- **Zustand des Objektes/Hinweis auf Mängel**
- **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Nutzung als städtische Elektrowerkstatt**
- **Temporäre Nutzung Kindergarten Lutherhaus**
- **Zufahrtsrecht**

Das Vertragswerk wird nach notarieller Prüfung (Festlegung des Notars in diesem Fall durch den Verkäufer) und rechtlicher Bewertung zur abschließenden Freigabe dem Magistrat vorgelegt. Auflassung und Umschreibung sind mit der Bedingung zu belegen, dass eine konzeptkonforme Baugenehmigung vorliegt.

Melsungen, den 24.01.2025
III/8

Der Magistrat



Markus Boucsein
Bürgermeister

