

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.10.2021	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Eigenbetrieb Kultur- institute	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV Eigenbetrieb Immobilienma- nagement Darmstadt ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2021/0275 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 252080, 281080 Kostenstelle: neu (19800, 19900, 19910, 19920) Investitionsnummer: Kostenträger: 2521-82, 2521-83, 2521-88, 2620-82, 2810-82 Sachkonto:		

Betreff: Übertragung von Grundstücken und Immobilien vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement zum Eigenbetrieb Kulturinstitute

Vorlage vom: 27.08.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Übertragung der nachstehenden Grundstücke und Immobilien vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt zum Eigenbetrieb Kulturinstitute zum 1. Januar 2022 wird zugestimmt:
 - Osthang (Flur 2, Nr. 146/24)
 - Parkplatz (Flur 2, Nr. 146/22)
 - Oberhessisches Haus, Olbrichweg 15 (Flur 2, Nr. 118/1)
 - Fiedlerweg 20 (Flur 2, Nr. 150/10)

Die Entnahme aus dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt an die Kernverwaltung erfolgt zum 1. Januar 2022 zum Buchwert.

2. Die Einlage in das Betriebsvermögen des Eigenbetriebs Kulturinstitute erfolgt zu den durch das Vermessungsamt – Grundstücksbewertung – festgestellten Verkehrswerten von insgesamt 4,84 Mio. EUR.
3. Der Eigenbetrieb bucht die Einlage nach der Verfahrensweise „per Anlagevermögen an (bilanzielle) Rücklage ein.
4. Eine Geldzahlung erfolgt nicht, da die Umgliederung innerhalb der juristischen Person „Wissenschaftsstadt Darmstadt“ stattfindet.
5. Zur Bewirtschaftung der Objekte werden im Eigenbetrieb Kulturinstitute neue Kostenstellen eingerichtet.
6. Die zur Unterhaltung der Objekte erforderlichen Aufwendungen von 100.000 € sowie die hierfür erzielten Erträge von 62.210 € werden im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Kulturinstitute für 2022 etatisiert.
7. Die Verlustzuweisung an den Eigenbetrieb wird im Kernhaushalt dementsprechend im Haushaltsplan 2022 um 37.790 € erhöht.
8. Die für den Sanierungsbedarf des Oberhessischen Hauses benötigten Mittel in Höhe von 500.000 € werden im Wirtschaftsplan 2023 – Vermögensplan – des Eigenbetriebs Kulturinstitute etatisiert.
9. Der Änderungssatzung gemäß Anlage wird zugestimmt.
10. Die Betriebskommissionen der Eigenbetriebe Immobilienmanagement und Kulturinstitute sind über die Übertragung zu unterrichten.

Anlagen:	Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Lageplan Übernahme Grundstücke
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☐ Nein
---------------------	-----------------------------	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom

Im Rahmen der Bewerbung für das Weltkulturerbe Mathildenhöhe wurden in der Vergangenheit gemäß entsprechendem Beschluss die Häuser Olbrich und Glückert an den Eigenbetrieb Kulturinstitute übertragen.

Nach der inzwischen erfolgten Aufnahme der Mathildenhöhe Darmstadt in die Welterbeliste der UNESCO erscheint es sinnvoll, auch im Hinblick auf das zu erstellende Besucherzentrum auf dem Osthang, weitere Grundstücke und Immobilien in den Eigenbetrieb Kulturinstitute umzugliedern. Es handelt sich hierbei um folgende Objekte:

Gemarkung	Objekt	Fläche in m²
1062 Flur 2 Nr. 146/24	Grundstück Osthang (incl. Trafostation Olbrichweg)	6.921
1062 Flur 2 Nr. 146/22	Parkplatz	988
1062 Flur 2 Nr. 118/1	Grund und Boden Olbrichweg 15 (Oberhessisches Haus mit Außenanlage, Garage und Gartenpavillon)	1.761
1062 Flur 2 Nr. 150/9 und 150/10	Grund u. Boden Fiedlerweg 20 (Wohnhaus, Garage und Außenanlage);	1.058

Für die genannten Objekte wurde durch das Vermessungsamt – Abteilung Bodenordnung, Bodenverkehr und Grundstücksbewertung – Wertermittlungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung eines entsprechenden Zuschlags wurden danach für den Zeitpunkt des vorgesehenen Übergangs zum 1. Januar 2022 folgende Verkehrswerte ermittelt:

Objekt	Bodenwert	Sachwerte bauliche Anlagen	Gesamt
Gelände Osthang	1.400.000 €		1.400.000 €
Parkplatz	280.000 €		280.000 €
Oberhessisches Haus	1.370.000 €	610.000 €	1.980.000 €
Fiedlerweg 20	810.000 €	370.000 €	1.180.000 €
Summen	3.860.000	980.000 €	4.840.000 €

Die Objekte Parkplatz und Osthang sind zur Zeit nicht bebaut und sollen perspektivisch dem Institut Mathildenhöhe für eine zukünftige Erweiterung zur Verfügung stehen. Auch wird auf dem Osthang das geplante Besucherzentrum für die Welterbestätte gebaut, die geänderte Planung entsprechend den Vorgaben der UNESCO erfolgt zur Zeit.

Das Oberhessische Haus wird bereits seit Jahren im Erdgeschoss durch die Institutsleitung der Mathildenhöhe genutzt. Eine Überführung des Objekts in das Betriebsvermögen des Eigenbetriebs Kulturinstitute erscheint somit zweckmäßig.

Darüber hinaus kann der Eigenbetrieb durch die vermieteten Wohnungen bzw. Büroräume im ersten und zweiten Obergeschoss langfristig seine Ertragssituation verbessern.

Der altersbedingte Sanierungsbedarf wurde beim Wertgutachten mit einer Wertminderung in Höhe von 50% beim Gebäudewert berücksichtigt.

Die Sanierung des Hauses muss in den nächsten Jahren erfolgen. Erste dringende Maßnahmen müssen dabei bereits zwingend in 2022 vorgenommen werden, um ein Fortschreiten der Schädigung der Bausubstanz des Hauses zu vermeiden. Zur Umsetzung der ersten Maßnahmen werden gemäß Kostenermittlung von IDA Mittel in Höhe von 500.000 € erforderlich. Diese werden noch in den Wirtschaftsplan – Vermögensplan – für 2022 unter der Kostenstelle 19900, Kostenträger 2810-82, eingestellt.

Das Objekt Fiedlerweg 20 ist an das PEN-Zentrum Deutschland e.V. vermietet, das hier seine Geschäftsstelle unterhält.

Auch hier kann der Eigenbetrieb durch die Mieteinnahmen langfristig seine Ertragssituation verbessern.

Für die Übernahme der Grundstücke und Häuser werden keine Zahlungsmittelflüsse erfolgen.

Die buchhalterische Verfahrensweise „per Anlagevermögen an (bilanzielle) Rücklage“ bedeutet, dass für den Eigenbetrieb aus dem Vermögen, das er von der Stadt erhält, keine Verbindlichkeit an die Stadt folgt.

Der Hinweis, dass es sich um eine bilanzielle Rücklage (und nicht um eine kamerale Rücklage) handelt, stellt klar, dass hier kein Barvermögen vorliegt.

Es entstehen auch keine Umsatz- und Grunderwerbsteuer, da die Umgliederung innerhalb der juristischen Person Wissenschaftsstadt Darmstadt stattfindet. Ebenfalls entfallen Notarkosten, da ein notarieller Vertrag nicht notwendig ist.

Für die Übernahme der Objekte werden im Eigenbetrieb Kulturinstitute ab dem Wirtschaftsplan 2022 folgende Kostenstellen eingerichtet:

KST	Bezeichnung
19800	Haus Fiedlerweg 20
19900	Oberhessisches Haus
19910	Gelände Osthang
19920	Parkplatz Mathildenhöhe

Für die Bewirtschaftung und Unterhaltung der Immobilien und Grundstücke sind im Eigenbetrieb Kulturinstitute unter den vorgenannten Kostenstellen die nachstehenden Aufwendungen und Erträge einzustellen. Die Ansätze orientieren sich dabei an den bisherigen Rechnungsergebnissen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement (Oberhessisches Haus, Osthang und Parkplatz) bzw. für das Haus Fiedlerweg, für das bisher keine belastbaren Angaben vorliegen, an den Ergebnissen vergleichbarer Häuser beim Eigenbetrieb Kulturinstitute.

KST	Bezeichnung	Erträge	Aufwendungen	Saldo
19800	Haus Fiedlerweg 20	50.300 €	50.300 €	0 €
19900	Oberhessisches Haus	11.500 €	38.500 €	27.000 €
19910	Gelände Osthang	410 €	11.000 €	10.590 €
19920	Parkplatz Mathildenhöhe	0 €	200 €	200 €
	Summen	62.210 €	100.000 €	37.790 €

Die Zuweisung an den Eigenbetrieb aus dem Kernhaushalt wird in Folge der Übernahme der Objekte zum Ausgleich des dadurch entstehenden Verlusts um 37.790 € erhöht.

Durch die Übernahme der Grundstücke und Häuser ist die Satzung des Eigenbetriebs gemäß der als Anlage beigefügten Änderungssatzung anzupassen.

Die Betriebskommissionen der Eigenbetriebe Immobilienmanagement und Kulturinstitute werden nach Beschlussfassung über die Änderungen informiert.

Dezernat I

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer