

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.08.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Finanzverwaltung Dezernat III Stadtplanungsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0247 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: --- Kostenstelle: 00285-00/00286-00 Kostenträger: 307 Investitionsnummer: --- Sachkonto: 0550010		

Betreff: Überführung der Grundstücke Darmstraße 6 und Darmstraße 8 in das
Anlagevermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt
Darmstadt (IDA) zum 01.01.2024

Vorlage vom: 14.08.2024

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt stimmt der Überführung der Grundstücke Darmstraße 6 und Darmstraße 8 im Wert von insgesamt 618.030,93 Euro zum 01.01.2024 in das Anlagevermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement Darmstadt zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.08.2024

Gemäß Magistratsvorlage 2022/352 vom 20.10.2022 wurde der Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (IDA) zur Abwicklung des Kaufs der Grundstücke Darmstraße 6 und 8 ermächtigt. Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel wurden vollumfänglich aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zur Verfügung gestellt – siehe INV-Nr. 17061-4002; Kostenstelle 061-001-4010; SK 0953010; AIB 624 im Kernhaushalt.

Die bebauten Grundstücke Darmstraße 6 und 8 wurden im Dezember 2022 der bauverein AG abgekauft. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte zum 31.12.2022. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 580.000 Euro. (200.000 Euro - Darmstraße 6; 380.000 Euro - Darmstraße 8). Die Nebenkosten des Erwerbs betrugen insgesamt 38.030,93 Euro (Grunderwerbssteuer 34.800 Euro; Rechtsanwalts- und Notarkosten 2.026,43 Euro; Grundbucheintrag 1.204,50 Euro).

Die Aktivierung erfolgt über eine Eigenkapitalzuführung beim Eigenbetrieb IDA in einer Höhe von 213.114,11 Euro für das Grundstück in der Darmstraße 6 sowie in einer Höhe von 404.916,82 Euro für das Grundstück in der Darmstraße 8. Das Gesamtvolumen beträgt 618.030,93 Euro.

Gemessen an den Feststellungen des Gutachtens über den Verkehrswert des Anwesens in der Darmstraße 8 (Gutachten-Nr. 1722/2022) des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 11. Oktober 2022 (siehe Ziffer 6.6 – Berechnung des Ertragswertes) beträgt der Verkehrswert des Grundstücks in der Darmstraße 8 insgesamt 380.000 Euro.

Da das Grundstück in der Darmstraße 8 (siehe Machbarkeitsstudie „Zukunft Darmstraße 4a, 6 und 8“) und das dortige Bestandsgebäude als Interimsstandort für die Unterbringung eines Kinder- und Jugendzentrums genutzt werden soll, ist als Bilanzierungswert für das Grundstück in der Darmstraße 8 ein Gesamtbetrag in Höhe von 404.915,82 Euro (Verkehrswert incl. Nebenkosten) sowie für das dortige Bestandsgebäude ein Erinnerungswert von 1,00 Euro anzusetzen. Die Betriebskommission des Eigenbetriebs IDA wird sich in einer Sitzung im September 2024 im Sinne des Magistratsbeschlusses mit dem Vorgang befassen.

Im Rahmen der Beschlüsse zur künftigen Nutzung des Areals fallen Folgekosten an (siehe Magistratsvorlage 2024/0131, Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2024 „Städtebaufördergebiet“ "Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof" Grundsatzbeschluss Quartiers- und Kinder-/Jugendzentrum Darmstraße“). Bis zur Umsetzung dieser Beschlüsse wird das Areal bereits im Rahmen der Quartiersarbeit genutzt (Interimsnutzung). Die hierfür anfallenden Unterhaltungskosten können durch den Eigenbetrieb IDA nur getragen werden, wenn dieser auch Eigentümer ist. Auch die Unterhaltung der möglichen Neubauten obliegt in der Zukunft dem Eigenbetrieb IDA.

Darmstadt, 14.08.2024

Dezernat IV

Dezernat III

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Michael Kolmer
Stadtrat