

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.05.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Dezernat IV	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0163 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 411010 und 612010 Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: 11020-9008 und 1590-0001 Sachkonto:		

Betreff: Rückübertragung denkmalgeschützte Frauenklinik und Erwerb Marienhospital

Vorlage vom: 21.05.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Rückübertragung der denkmalgeschützten ehemaligen Frauenklinik als Teilfläche des Klinikstandortes Grafenstr. 9 in Darmstadt an die Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Herauslösung aus dem wirtschaftlichen Eigentum des Klinikums für eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2,05 Mio. Euro wird zugestimmt.
2. Dem Erwerb der verbliebenen Teilflächen des Marienhospitals, Martinspfad 72 in Darmstadt, zu einem Kaufpreis in Höhe von 12,0 Mio. Euro durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird – als Vorratsbeschluss – zugestimmt.
3. Die für die beiden Grundstücksgeschäfte erforderlichen Mittel von zusammen 14,05 Mio. Euro stehen unter den Investitionsnummern 11020-9008 (EK-Erhöhung Klinikum) und 1590-0001 (Grundstücksgeschäfte) im Haushalt 2024 zur Verfügung.

Anlagen:	2024-05-21 Liegenschaftskataster KDA1 2024-05-21 Übersichtsplan Marienhospital
-----------------	---

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 21.05.2024:

Die denkmalgeschützte ehemalige Frauenklinik auf dem Klinikgelände Grafenstr. 9 gilt als einer der fünf Meisterbauten in Darmstadt mit architektonisch überregionaler Bedeutung. Die Frauenklinik wurde von den Architekten Otto Bartning und Otto Dörzbach in den Jahren 1951 bis 1954 im Stil der Nachkriegsmoderne errichtet und gilt als besonders schützenswert.

Das Gebäude ist auf Grund seiner Kubatur und Raumaufteilung für einen modernen, wirtschaftlichen Stationsbetrieb eines Krankenhauses ungeeignet und wird von der Klinikum Darmstadt GmbH (KDA) nicht mehr für die stationäre Versorgung benötigt. Auch für den Sekundär- und Tertiärbereich des Krankenhauses ist die Frauenklinik, die einen erheblichen Sanierungsstau aufweist, nicht sinnvoll nutzbar und bereits größtenteils freigezogen und ungenutzt.

Auf Grund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage des Klinikums ist die aus Denkmalschutzgründen gebotene Sanierung des Gebäudes durch das Krankenhaus selbst in den nächsten Jahren gänzlich ausgeschlossen. Der Denkmalbeirat der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Stadt) hat in der jüngsten Vergangenheit wiederholt eine Sanierung und eine angemessene Nutzung des Gebäudes angemahnt.

Da das Gebäude für den Klinikbetrieb nicht mehr benötigt wird, soll eine Rückübertragung des wirtschaftlichen Eigentums auf die Stadt – wie bereits beim alten Klinikgelände in Eberstadt praktiziert – vollzogen werden.

Zwischen der Stadt und dem KDA wurde im Zuge der Umwandlung des Klinikums in eine GmbH im Jahr 2009 ein Nutzungsvertrag bezüglich der dem Eigenbetrieb zugeordneten Grundstücke geschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass sämtliche Grundstücke des Krankenhauses in das wirtschaftliche Eigentum des KDA übergehen und dem Krankenhaus ein umfassendes Nutzungsrecht eingeräumt wird. Seitdem sind die Vermögenswerte in der Bilanz des KDA und nicht mehr in der Vermögensrechnung der Stadt enthalten. Auf eine Umschreibung der Eigentumsverhältnisse in den Grundbüchern wurde aus Kostengründen (Eintragung in das Grundbuch, Vermeidung von Grunderwerbsteuer) und vor dem Hintergrund der 100 % Trägerschaft des Krankenhauses durch die Stadt verzichtet. Bei der nunmehr angestrebten Rückübertragung fällt wiederum keine Grunderwerbsteuer an. Eine Verteuerung des Grund und Bodens wird daher nicht ausgelöst.

Gemäß § 14 Absatz 1 des Nutzungsvertrages darf die Stadt das Grundvermögen (oder Anteile davon) nicht ohne Zustimmung des KDA veräußern. Ferner sind nach § 14 Absatz 4 des Nutzungsvertrages die der Stadt zufließenden Verkaufserlöse an das KDA herauszugeben. Ein Entschädigungsanspruch besteht auch bei der Rückübertragung der Grundstücke an die Stadt.

Eine Folgenutzung der alten Frauenklinik durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist derzeit in Prüfung. Eine Weiterveräußerung wird zunächst nicht angestrebt, ist aber ebenfalls denkbar. Über eine Sanierung und Folgenutzung des Gebäudes oder eine Weiterveräußerung soll in einer gesonderten Magistratsvorlage entschieden werden.

Bei der Rückübertragung wird von der Prämisse ausgegangen, dass der Wert der Frauenklinik maßgeblich vom Grundstückswert beeinflusst wird und das Gebäude lediglich mit einem Wert von 1,0 Mio. Euro anzusetzen ist. Der Bodenrichtwert beträgt in der gegebenen Lage laut Richtwertkarte 2024/2025 derzeit 1.000 Euro je qm. Bei einer (noch exakt zu vermessenden) Grundstücksgröße von ca. 1.050 qm ergibt sich hiernach eine dem Klinikum zustehende

Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 2,05 Mio. Euro. Ein finanzieller Ausgleich von Minder- oder Mehrflächen nach Vermessung soll nicht erfolgen.

Erwerb der Restflächen des Marienhospitals durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt

Das Gelände des ehemaligen Marienhospitals, Martinspfad 72, befindet sich im Eigentum der Marienhospital GmbH, einem Tochterunternehmen der Klinikum Darmstadt GmbH.

Für den stationären Krankenhausbetrieb des KDA ist der Campus größtenteils nicht mehr erforderlich und soll daher veräußert werden. Das Klinikum bietet das Gelände daher seit einigen Monaten zum Verkauf an. Für einen Teil des Geländes (ehemaliges Schwesternwohnheim, Villa Krähenneck) konnten die Verkaufsverhandlungen bereits abgeschlossen werden. Die endverhandelten Notarverträge liegen vor und stehen vor der Beurkundung.

Derzeit wird rund 1/3 des verbleibenden Campus durch das KDA (Klinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie) genutzt. Ein weiteres Drittel des Gebäudebestandes ist langfristig an niedergelassene Arztpraxen vermietet; ein Drittel des Gebäudebestands ist derzeit leerstehend. Bei einem Verkauf des Restgeländes soll die Psychosomatik bis auf weiteres als Mieterin auf dem Campus verbleiben.

Bei dem Restgelände handelt es sich um

- das Funktionsgebäude mit 3.250 m² Nutzfläche
- das Bettenhaus mit 5.250 m² Nutzfläche
- das Haus am Forellenteich mit 1.440 m² Nutzfläche
- das Kutscherhaus mit 250 m² Nutzfläche
- die Remise mit 280 m² Nutzfläche sowie
- 154 befestigte Stellplätze und Grünflächen.

Für die freie Grundstücksfläche neben dem Bettenhaus hatte die Schwesternschaft der göttlichen Vorsehung eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gestellt, so dass eine bauliche Nachverdichtung des Geländes möglich ist.

Für das gesamte Ensemble des Marienhospitals liegt ein aktuelles Wertgutachten im Sinne des § 194 BauGB (Verkehrswertermittlung) aus dem Jahr 2023 in Höhe von 20,0 Mio. Euro vor. Für die bereits zur Veräußerung anstehenden Teilbereiche konnte ein Erlös von 4,0 Mio. Euro erzielt werden, so dass ein geschätzter Restwert des Campus in Höhe von 16,0 Mio. Euro verbleibt. In Anbetracht der aktuellen konjunkturellen Delle und einer zögerlichen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt erscheint ein Sicherheitsabschlag auf den Gutachterwert in Höhe von 25 % angemessen. Hiernach ergibt sich ein von der Stadt zu zahlender Übernahmewert in Höhe von 12,0 Mio. Euro. Eine Weiterveräußerung des Geländes durch die Stadt wird angestrebt. Eine Teilnutzung des Geländes durch die Stadt ist ebenfalls denkbar. Das KDA hat sich bereit erklärt, bis auf weiteres das Facility Management für das Gelände fortzuführen.

Der Erwerb der Restflächen des Marienhospitals wird als Vorratsbeschluss gefasst, der vom Magistrat ab Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung umgesetzt werden kann. Sollte sich kurzfristig ein für das KDA zufriedenstellender Verkauf des Restgeländes ergeben, ist dieser Variante Vorrang zu geben. In diesem Fall ermächtigt die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat, dem KDA - falls erforderlich - zur Liquiditätssicherung den vertraglich vereinbarten Verkaufserlös bis zum Zahlungsziel als Liquiditätsdarlehen zur Verfügung zu stellen.

Im Gegenzug tritt das KDA den Anspruch auf den Verkaufserlös an die Wissenschaftsstadt Darmstadt ab.

Darmstadt, den 21.05.2024

Der Dezernent I

Der Dezernent IV

Hanno Benz
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer