

Wissenschaftsstadt Darmstadt		Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.08.2006
Dezernat VI Amt: Liegenschaftsamt	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☒ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0287 Magistratsbeschluss-Nr.			☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☒ nein Tagesordnung ☐ I ☒ II		

Betreff: Erwerb von Grundstücken am S-Bahnhaltepunkt Arheilgen
Eigentümer: Deutsche Bahn AG, Berlin

Vorlage vom: 21.08.2006

Beschlussvorschlag:

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, eine Teilfläche von ca. 2.400 m² aus dem Grundstück Gemarkung Arheilgen Flur 11 Nr. 170/3 und die Grundstücke Gemarkung Arheilgen Flur 10 Nr. 697/3 und Nr. 697/5 zum Kaufpreis von

ca. 176.449,50 Euro.

von der Deutschen Bahn AG, Berlin zu erwerben.

Der Kaufpreis gliedert sich wie folgt:

Teilfläche von ca. 2.400 m ² x 69,50 Euro/m ² =	166.800,00 Euro
Flurstück Nr. 697/3 mit 467 m ² und	
Flurstück Nr. 697/5 mit 452 m ² ,	
also insgesamt 919 m ² x 10,23 Euro/m ² =	<u>9.649,50 Euro</u>
insgesamt ca.	176.449,50 Euro.

In dem Kaufvertrag ist eine Nachzahlungsklausel und Mehrerlösklausel aufzunehmen für den Fall, dass die Stadt Darmstadt den Kaufgegenstand einer höherwertigen baulichen Nutzung als der einer P + R-Anlage zuführt.

Diese Nachzahlungs- und Mehrerlösklausel wird durch ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch gesichert.

Die vorgenannten Klauseln sowie das Wiederkaufsrecht sind auf die Dauer von 15 Jahren nach Vertragsabschluss beschränkt.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt zu Lasten der HHSt.: 02.8800001.932000.

Anlage: Lageplan

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 21.08.2006**Begründung:**

Im Bereich des S-Bahn Haltepunktes Arheilgen / Weiterstädter Straße werden seit Jahren Flächen der Bahn benötigt.

Dringend benötigt wird die Fläche aus dem Flurstück Gemarkung Arheilgen Flur 11 Nr. 170/3 für die Weiterführung der Straße Am Brombeerberg, die die verkehrliche Verbindung der Weiterstädter Straße zum Baugebiet Ötterstädter Weg (Blütenviertel) ermöglicht. Außerdem soll auch dort der dringend benötigte P + R-Platz ausgebaut werden.

Das Flurstück Gemarkung Arheilgen Flur 10 Nr. 697/5 ist ein Teil des bereits fertig gestellten Lärmschutzwalles und das Grundstück Nr. 697/3 wird als Unterhaltungsweg für den Wall benötigt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes A 25.1 - S-Bahn Haltepunkt Arheilgen - und sind dort entsprechend festgesetzt.

Nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen mit der Bahn konnte im Jahre 2001 Einigung über den Verkauf und den Kaufpreis für das Gelände erzielt werden. Ein Personalwechsel bei der Bahn im Jahre 2002 hatte jedoch dazu geführt, dass die Bahn die zuvor vereinbarten Kaufpreise nicht mehr akzeptierte und vollkommen neue Erwerbsverhandlungen geführt werden mussten. Zwischenzeitlich konnte nach weiteren schwierigen und zeitaufwendigen Verhandlungen nun doch Einigung über den Verkauf und einen akzeptablen Kaufpreis erzielt werden.

Die Bewertung des Grundstücksteiles aus der Parzelle Nr. 170/3 basiert auf einem förmlichen Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Der Kaufpreis für die Parzellen Nr. 697/3 und Nr. 697/5 ist im Hinblick auf die Verwendungsmöglichkeit der Flächen angemessen und wurde bereits beim Erwerb ähnlicher Flächen gezahlt.

Die Bahn verlangt für den Fall, dass die Stadt Darmstadt die vorgenannten Flurstücke einer

weiterveräußert, eine Nachzahlungs- und Mehrerlösklausel.

Diese Klauseln sind auf 15 Jahre befristet und werden durch ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch gesichert.

Aus Sicht der Stadt Darmstadt bestehen gegen die geforderten Klauseln keine Bedenken, da keine andere als die geplante und auch im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als P + R-Anlage vorgesehen ist.

Darmstadt, 21.08.2006

23-II/4/4-37-B1-rä-ba

Der Dezernent VI

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel

Stadtrat